



Detaljplan för fastigheten Forskaren 2 m.fl.

Samråd

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	3
2. Detaljplanens innehåll.....	8
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	28
Allmänna intressen.....	29
Stads- och landskapsbild.....	30
Naturvärden.....	44
Sociala frågor.....	45
Service.....	52
Trafik.....	55
Hälsa och säkerhet.....	63
Miljö.....	70
Teknik.....	82
Geotekniska förhållanden.....	85
Gällande planer och program.....	86
Riksintressen.....	93
4. Genomförande.....	95
Mark- och utrymmesförvärv.....	96
Fastighetsrättsliga frågor.....	99
Tekniska frågor.....	101
Ekonomiska frågor.....	103
Organisatoriska frågor.....	106
Prövning enligt annan lagstiftning.....	108
5. Planeringsunderlag.....	109
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	110

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse i tre kvarter längs med Per Albin Hanssons väg. Planförslaget omfattar förskola, bostäder och ett kvarter med flexibel användning, bland annat vård, forskning och centrumverksamhet.

Planförslaget innebär också att området länkas ihop med omgivande stadsdelar genom nya gator och stråk.

Planläggningen omfattar:

- En förskola som rymmer ungefär 160 förskoleplatser.
- Bostäder (cirka 120) längs med Per Albin Hanssons väg.
- Ett kvarter med olika användningar bland annat vård, forskning och centrum.
- Två nya lokalgator i öst-västlig riktning mellan Cronquists gata och Per Albin Hanssons väg.
- En del av Cronquists gata tas bort för att bli park och förskolegård.

Motiv till planläggningen

Motivet till planläggningen är att säkerställa att Region Skåne och sjukhuset långsiktigt kan utvecklas på södra sjukhusområdet i Malmö. För att göra det behöver befintliga förskolor flytta till nya byggnader. Denna detaljplan krävs för att en av de nya förskolorna ska kunna byggas.

Motivet är också att centrala Malmö utökas med en blandning av funktioner och verksamheter genom att förtäta och använda marken mer effektivt.

Motiv till planläggningen är också att skapa bostäder inom storstadspaketets influensområde (linje 2, 6 och 8).

Långsiktiga mål

Nya stadsrum och bebyggelse ger staden nya miljöer och arkitektur av god kvalitet som främjar trivsel, hälsa och välbefinnande. Det bidrar till att stärka Malmös särart. Området är väl kopplat till omgivande stadsdelar och upplevs som en trygg vistelsemiljö. Barnperspektivet syns tydligt i hur stads- och parkrummen har utformats och används.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ny bebyggelse i form av förskola, bostäder och ett kvarter med flexibel användning, bland annat vård, forskning och centrumverksamhet.

Syftet med detaljplanen är också att integrera planområdet med omgivande stadsdelar och länka ihop staden, framför allt i öst-västlig riktning. Centrala Malmö söder om Dalaplan utökas genom en blandning av funktioner och en bebyggelse som bidrar till att området inbjuder till folkliv och uppfattas som en trygg vistelsemiljö.

Syftet med detaljplanen är också att värna områdets gröna karaktär, till exempel de uppvuxna träden.

Detaljplanen ska följa visionen från planprogrammet del av Flensburg (Pp 6056):

Västra Flensburg är en grön oas med hälsa och innovation i fokus – en ny stadsdel med en unik karaktär. Den rika grönskan ger tillsammans med nya byggnader en plats för såväl rofylld avkoppling som vård och forskning. Utvecklingen av Flensburg ligger i framkant för att hantera stadens klimatpåverkan. Platsens mångfald och brokighet förstärker Malmös särart.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Planområdet

Planområdet ligger mitt i Malmö sydväst om Dalaplan.

Planområdet avgränsas av John Ericsons väg i norr, Per Albin Hanssons väg i öster och Cronquists gata i väster.

Planområdet har en area på knappt 2,5 hektar.

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Forskaren 3, som ägs av Peab genom INSPI Sweden AB, del av Forskaren 2 och en liten del av gatufastigheten 9:173, som båda ägs av Malmö stad och liten del av Forskaren 4, som ägs av Wihlborgs Fastigheter genom Fastighets AB Medeon.



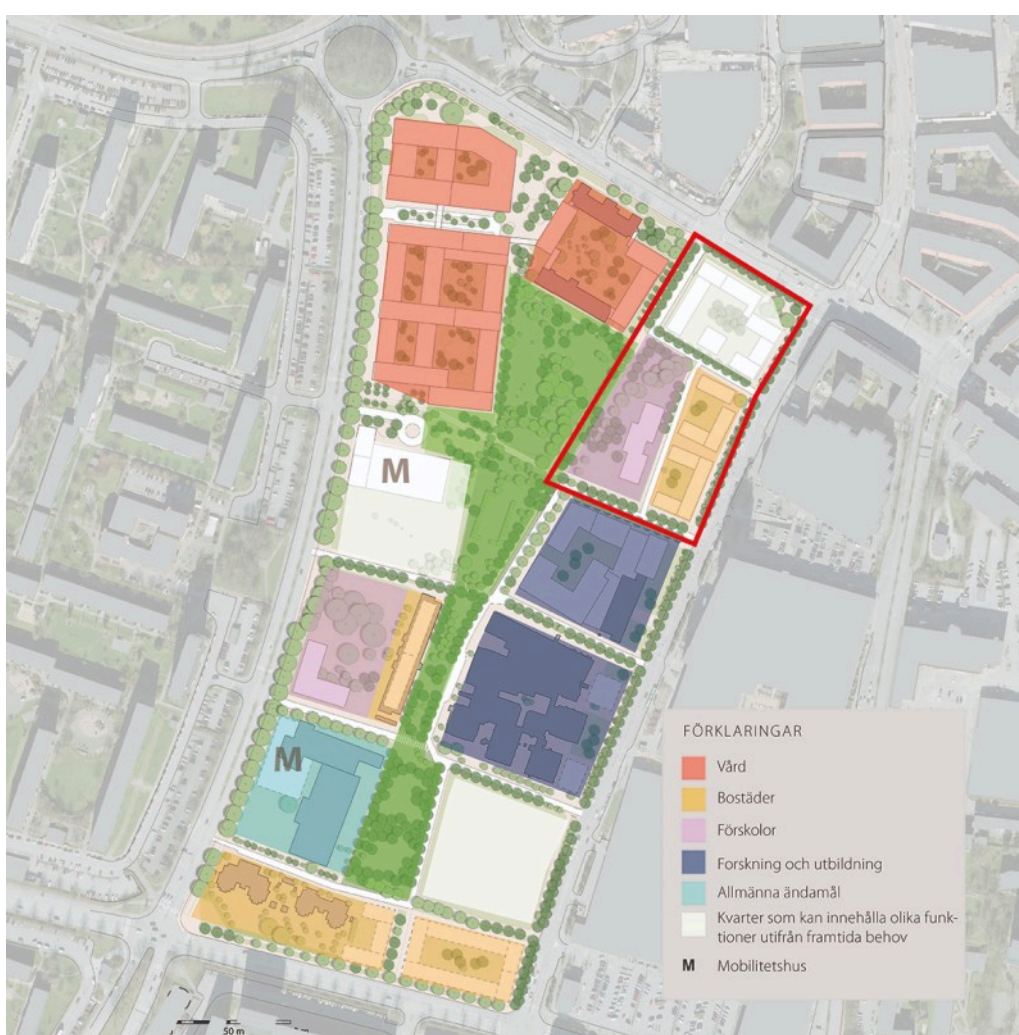
Snedbild över området från nordost, planområdet markerad med röd linje.

Del i större sammanhang

Detaljplaneområdet är en del av ett större omvandlingsområde där det har tagits fram ett planprogram (del av Flensburg, Pp 6056). Region Skåne behöver bygga nya ändamålsenliga vårdlokaler inom södra sjukhusområdet. Som en konsekvens av det behöver Malmö stad omlokalisera cirka 420 förskoleplatser. Region Skåne vill få tillgång till marken och börja bygga så snart som möjligt. För att göra det

behöver befintliga förskolor flytta till nya byggnader. Denna detaljplan krävs för att en av de nya förskolorna ska kunna byggas.

Beslut om planuppdrag togs för ett större planområde (Dp 5872, SBN september 2023). Före samrådet har planområdet delats upp i flera separata detaljplaner. Dp 5872, som bland annat innehåller vårdbyggnader, den centrala parken och ett mobilitetshus planeras att gå till beslut om samråd under hösten 2025. Det kommer att göras flera efterföljande detaljplaner för genomförandet av planprogrammet.



Illustrationsplan från planprogrammet del av Flensburg (Pp 6056) som visar funktioners placering inom området och möjlig placering av bebyggelse. Aktuellt planområde markerat med röd linje.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet i plan- och bygglagen. Standardförfarande innebär att stadsbyggnadsnämnden tar beslut om samråd, därefter tar stadsbyggnadskontoret beslut om granskning och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Den ursprungliga detaljplanen Dp 5872 handläggs med utökat förfarande. Dp 5903 kommer fortsatt att handläggas med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Förslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

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 60 månader (5 år) från det att den har vunnit laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2023-09-27.
- Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-03-26.

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda reglerna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Genomförandet av detaljplanen ska följa intentionerna från planprogrammet del av Flensburg (Pp 6056).

Planprogrammets vision beskriver området:

Västra Flensburg är en grön oas med hälsa och innovation i fokus – en ny stadsdel med en unik karaktär. Den rika grönskan ger tillsammans med nya byggnader en plats för såväl rofylld avkoppling som vård och forskning. Utvecklingen av Flensburg ligger i framkant för att hantera stadens klimatpåverkan. Platsens mångfald och brokighet förstärker Malmös särart.

Detaljplanen ska även följa stadsbyggnadsidéerna från planprogrammet:

Innerstaden och sjukhusområdet växer söderut. Olika stadsformer möts och en unik stadsmiljö skapas där byggnader för vård och forskning, bostäder och samhällsservice möts kring en grönskande och bilfri kärna. Nya gång- och cykelstråk knyter samman platsen med omgivande stadsdelar.

Finmaskigt med sammankopplande stråk



Nya rörelsestråk genom området och över de stora gatorna knyter samman platsen med resten av staden och delar upp västra delen av Flensburg i mindre kvarter.

Grön kärna



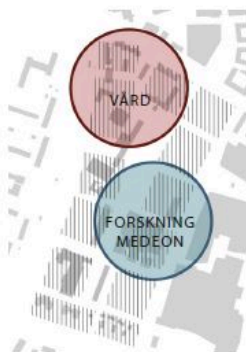
I områdets inre ska en grönskande, sammanhållen parkmiljö skapas där existerande träd och växlighet kompletteras med ny.

Funktionsblandat



Flera funktioner och bebyggelse-typer ska rymmas inom västra Flensburg. Stadsstrukturen ska vara robust och kunna ge plats för olika ändamål.

Vård och Life Science



Platsen ska ge möjlighet för Region Skånes långsiktiga utveckling av vårdverksamhet samt ge plats för näringsliv inom Life Science.

Urbana kanter



Bebyggelse längs omgivande gator ska tydligt möta gaturummen och bidra till att stadsrummen får stadga och en urban karaktär som ger trygga vistelsemiljöer.

Viktiga hörn



Framträdande hörn i området ska utformas för att vara blickfång i stadsrummen, till exempel med inslag av högre hus.

Stadsbyggnadsidéerna från Planprogrammet del av Flensburg (Pp 6056).

Stadsbyggnadsidéerna i detaljplanen

Finmaskigt med sammankopplande stråk

I planförslaget finns två nya öst-västliga gator, där den södra gatan i förlängningen också är en del av ett övergripande stråk för gång- och cykeltrafik som knyter samman området med omgivande stadsdelar.

Förskolan ligger strategiskt, bredvid parken och precis intill en del av det öst-västliga gång- och cykelstråket. Det gör den lätt att nå med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

Grön kärna

Det sydvästra delen av planområdet gränsar till parken. Där föreslås delar av Cronquists gata tas bort för att göra det möjligt att utvidga parken och ge förskolan direkt anslutning till parken, fri från motortrafik.

Parken ska utformas som ett tydligt rum och fungera som områdets hjärta – ett sammanhängande och gemensamt stadsrum. Parkens kanter, bebyggelse och grönstruktur, ska fungera som inramande väggar och samtidigt ge ett öppet och inbjudande intryck. Parken och dess anslutande kvarter kommer att vidareutvecklas till granskningen av detaljplanen.

Funktionsblandat

Strukturen inom planområdet är robust och säkrar tillgänglighet till alla kvarter, för att ge flexibilitet för framtiden. Inom planområdet ryms förskola, bostäder och ett kvarter med flexibel användning som skulle kunna användas till vård, forskning, kontor, centrumverksamhet och skola. De olika ligger bredvid varandra åtskilda av gemensamma allmänna rum, som gator och park (utanför planområdet).

Vård och Life Science

Kvarteret i norr har användning vård och forskning, men även kontor, centrumverksamhet och skola (gymnasium, högskola/universitet och vuxenutbildning), för att ha en flexibilitet för områdets behov i framtiden.

Urbana kanter

I norr och öst gränsar planområdet till huvudgatorna John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg. Där ska bebyggelsen innehålla lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen föreslås vara högre mot huvudgatorna i norr och öster och lägre och mer uppbruten mot parken i väst.

Viktiga hörn

Hörnet mot Dalaplan i norr är blickfång och fond från flera håll. Utformning och gestaltning av det kvarteret blir extra viktigt.

Till granskningen av detaljplanen kommer gestaltnings- och kvalitetsfrågorna att utvecklas med utgångspunkt i *Arkitekturstaden Malmö*. Se mer under kapitel 3.

Förutsättningar och konsekvenser, gällande planer och program, översiktsplan. Arbetet kan bland annat komma att resultera i utformningsbestämmelser i plankartan.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslaget innehåller ny bebyggelse i tre kvarter längs med Per Albin Hanssons väg.

För kvarteret i norr, mot Dalaplan, anger detaljplanen användningsområdena kontor, centrum, vård, forskning och skola (gymnasium, vuxenutbildning, högskola och universitet). Det ger en flexibilitet inför framtiden och behov som kan uppstå. I bottenvåningen finns krav på lokaler. Hörnkvarterets utformning är viktig eftersom det blir en fond mot Dalaplan och de omkringliggande gatorna.

I södra delen av planområdet kantar två bostadskvarter Per Albin Hanssons väg. Kvarteren är lägre mot parken i väster. Bostäder kompletterar de andra funktionerna i området och bidrar med liv och rörelse under hela dygnet och under alla veckans dagar.

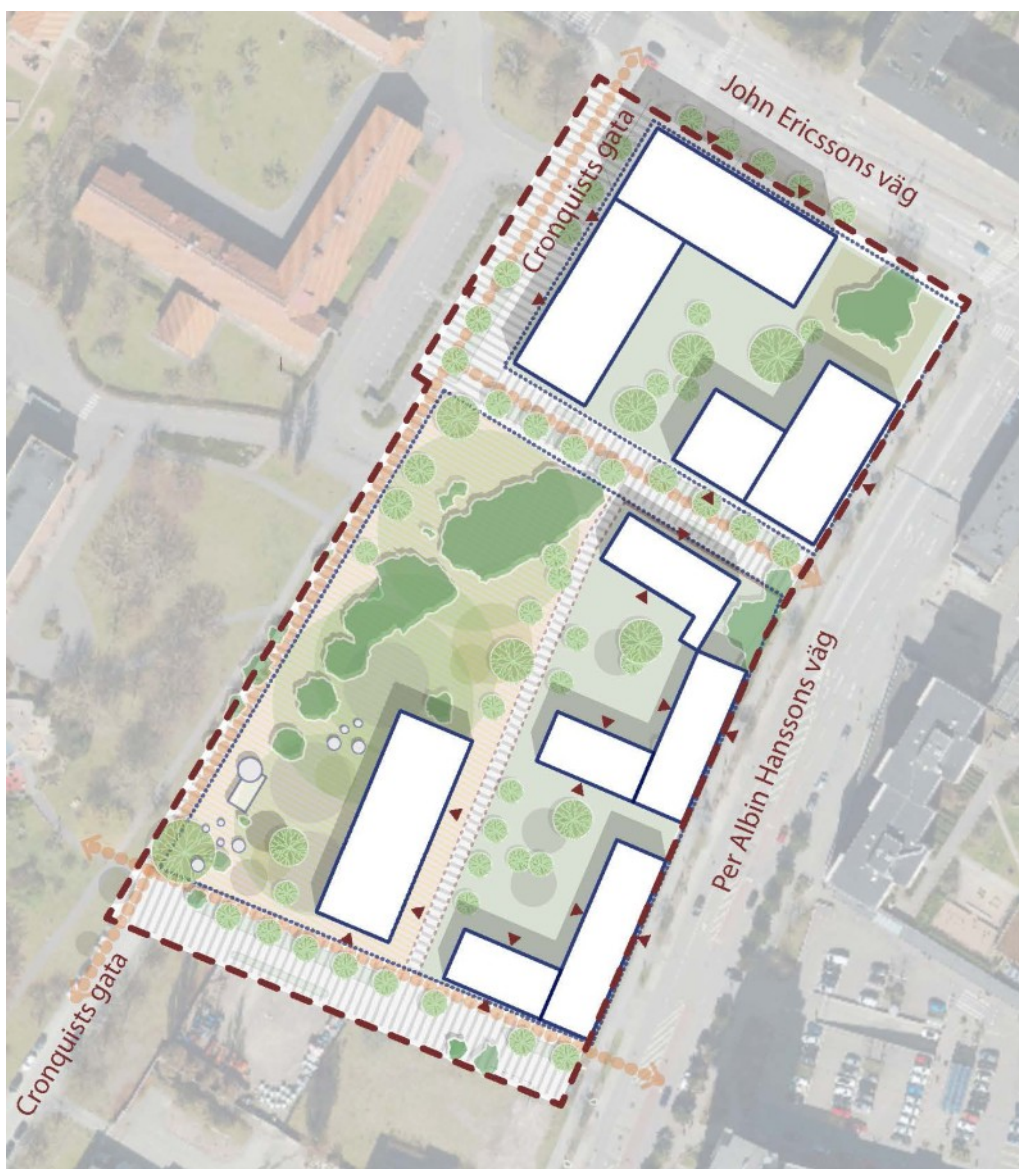
I bottenvåningarna mot John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg kommer det att finnas lokaler. Tillsammans bidrar det till att centrala Malmö kan utvidgas söderut.

I väster, in mot parken i mitten av området, planeras en förskola med cirka 160 förskoleplatser. Ungefär hälften av förskolan planeras få verksamhet för föräldrar som har

obekväm arbetstid. Eftersom verksamhet bedrivs tidiga morgnar och sena kvällar alla dagar om året ställs högra krav på trygghet i och runt förskolan exempelvis gällande entréer och gångvägar med god belysning och korttidsparkering för hämtning och lämning av barn.

Förskolan kommer även att ha ett produktionskök som, förutom förskolans behov, också bereder utskick till närbelägna förskolor, totalt upp till 500 portioner.

Planförslaget kommer att justeras och utvecklas vidare till granskningen av detaljplanen. Det gäller såväl användning som utformning och gestaltning.



Illustrationsplan över planområdet, planområdet markerad med vinröd,

streckad linje.

Trafik

Planområdet länkas ihop med omgivande stadsdelar genom nya gator och stråk. Ambitionen med planförslagets nya bebyggelse och planerade ombyggnad av de stora intilliggande gatorna är att gaturummen ska bli attraktiva, trygga stadsrum och att de inte längre ska upplevas som barriärer i staden. Inom planområdet föreslås lågtrafikgator på gående och cyklisters villkor.

Ett nytt öst-västligt gång- och cykelstråk i södra delen av planområdet knyter samman de omgivande stadsdelarna från stadionområdet i väster till Mobilia och Heleneholm i öster. Det är ett viktigt strategiskt projekt för att säkra allmänhetens öst-västliga rörelser i staden.

Två nya öst-västliga lokalgator föreslås. Båda ansluter till Cronquists gata, en i norr och en i söder. Cronquists gata mellan de nya lokalgatorna tas bort och blir park och förskolegård. I parken går ett nord-sydligt gång- och cykelstråk.

En gata på kvartersmark, mellan förskolan och bostäderna, kopplar ihop de två lokalgatorna. Längs gatan på kvartersmark kan förskolan ha angöring, leveranser och parkering för rörelsehindrades fordon. Gatan kommer också att kunna nyttjas för bostadskvarterens behov av tillgänglighet med bil.

Barn och mobilitet

Under planarbetet har barns mobilitet varit i extra fokus. Det finns flera förskolor i området och Region Skåne har och kommer även i framtiden att ha verksamheter för barn (till exempel barn- och ungdomspsykiatri) i området. Därför är området redan en målpunkt för barn och unga från hela staden och regionen. I närområdet ligger dessutom flera av

Sveriges barn- och ungdomstätaste områden, till exempel Möllevången. Många skolbarn har idag sin närmsta väg till skolan genom området i öst-västlig riktning. Därför är barnperspektivet och barns inflytande viktiga frågor i planprocessen.

Barn och pedagoger från tre av områdets fyra förskolor har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret utforskat, kartlagt och dokumenterat närområdet med hjälp av metoden *Min plats*, framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Sammanställningen visar att utemiljöerna bidrar till förskolornas pedagogiska arbete. Den varierande grönskan och topografin i området är viktig för barnens lekar, stimulans och avkoppling under förskoledagen. Det bullerskyddade läget uppskattas mycket. Det framkom att det behövs fler gång- och cykelbanor inom området. Cykelbanorna behöver vara tillräckligt breda, för att till exempel lådcyklar ska kunna mötas. Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning, till exempel de som har rullstol, är viktig. Det finns ett tydligt önskemål och behov av en tillgänglig lekplats i området.

Stadsstrukturen och rörelsestråken i området är utformade med utgångspunkt i barnperspektivet och gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Det ska vara lätt och tryggt att komma till de målpunkter som finns inom området, till exempel barn- och ungdomspsykiatri och förskolan. Med den nya strukturen kopplas området väl ihop med Malmös övergripande cykelvägnät.

Planförslaget bidrar med fler kopplingar till och genom området, särskilt i öst-västlig riktning. En ökad genhet för gående och cyklister ökar barns och ungas möjlighet att röra sig i och genom området. Detta är en av de viktigaste åtgärderna för att stärka barnvänligheten i området.

Stadsbyggnadskontoret vill i den fortsatta processen pröva möjligheten att utveckla idén om det öst-västliga gång- och cykelstråket till en lekvänlig gatumiljö med extra fokus på barn. Stråket skulle kunna vara en första del i ett så kallat leknät, ett nätverk av lekområden som sträcker sig över hela staden.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Avsiktsförklaring

Malmö stad och Region Skåne har tecknat en avsiktsförklaring (tekniska nämnden, 2022). Den syftar till att på södra sjukhusområdet (västra delarna av Flensburg) möta Region Skånes behov av nya byggnader för vårdverksamhet. Avsiktsförklaringen innehåller en tidplan för när marken ska övergå i Region Skånes ägo. Planprogrammet för området (Pp 6056) konstaterar att vårdbyggnaderna ligger bäst i de nordvästra delarna mot Pildammsvägen. Där finns idag fyra kommunala förskolor. Region Skåne vill få tillgång till marken och börja bygga så snart som möjligt. För att göra det behöver befintliga förskolor flytta till nya byggnader. Denna detaljplan krävs för att en av de nya förskolorna ska kunna byggas. Detaljplanen för bland annat vårdbyggnader (Dp 5872) planeras att gå ut på samråd under hösten/vintern 2025.

Förskolor

En konsekvens av placeringen av de nya vårdbyggnaderna inom området är att de befintliga förskolorna med drygt 420 förskoleplatser måste omlokaliseras. En del av dem, cirka 160 platser, ersätts inom aktuellt planområde. Ett viktigt ställningstagande har varit att förskolan ska få goda förutsättningar i sitt nya läge. Uteytor och placering i området har prioriterats över andra funktioner, till exempel nya bostäder.

Befintliga träd

9 av de 38 befintliga träden inom planområdet kommer att behöva tas ner på grund av den nya bebyggelsen. Det centrala läget, att använda marken effektivt och behovet av en funktionsblandad ny bebyggelse centralt i Malmö har vägt tungt. För att inte krontäckningen ska minska finns utrymme på allmän plats och kvartersmark för nyplantering av träd och grönska. Malmö stad har rådighet över allmän plats och delar av kvartersmarken i form av förskolegården och bostadskvarteren, som ska markanvisas.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA - Gata

Användningen Gata är allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet med planbestämmelsen är att koppla samman området med den övriga stadsväven. Detta bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i området.

PARK - Park

Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Motivet med planbestämmelsen är att ta bort en del av Cronquists gata för att utöka parken. I parken kommer ett nord-sydligt gång- och cykelstråk att gå.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningen Bostäder medger olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bestämmelsen gäller för området öster om förskolan, längs med Per Albin Hanssons väg.

Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om flerbostadshus inom planområdet. Bostäder motiveras med att de kompletterar de andra funktionerna i området och bidrar med liv och rörelse under hela dygnet, under alla veckans dagar och tider på året. Tät bostadsbebyggelse bidrar till att centrala Malmö kan utvidgas söderut. Det finns även behov av nya bostäder inom storstadspaketets influensområde och i Malmö som helhet. Bostäderna skyddar förskolan från buller från Per Albin Hanssons väg.

C - Centrum

Centrum är en samlingsanvändning för en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten.

Bestämmelsen gäller för alla byggrätter förutom förskolan. Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser samt reglering av byggnadernas användning och utnyttjandegrad, bedöms bäst motsvara intentionen om publiktillvända verksamheter i bottenvåningarna på den nya bebyggelsen i området. Det bidrar till att centrala Malmö kan utvidgas söderut.

D - Vård

I användningen vård ingår all öppen och slutenvård. Motivet med bestämmelsen är att göra all vårdrelaterad service möjlig. Användningen gäller för det norra kvarteret och motiveras av planens syfte att möjliggöra för en framtida flexibilitet att kunna möta olika behov i området. Närheten till sjukhusområdet gör denna användning lämplig.

K - Kontor

Användningen kontor används för området för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra för kontor. Användningen gäller för det norra kvarteret och motiveras av planens syfte att möjliggöra för en framtida flexibilitet att kunna möta olika behov i området.

S - Skola

Användningen skola tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller andra jämförbara verksamheter. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Bestämmelsen gäller för ett område öster om parken. Avsikten är att möjliggöra en förskola för 160 barn med en friyta på 30 kvadratmeter per barn.

S₁ - Gymnasium, vuxenutbildning, högskola och universitet

Användningen skola omfattar alla slags skolor. Bestämmelsens index innebär att användningen begränsas till utbildningar för unga vuxna och vuxna, som inte har behov av friyta utomhus. Användningen gäller för det norra kvarteret och motiveras av planens syfte att möjliggöra för en framtida flexibilitet att kunna möta olika behov i området.

Y₁ - Forskning

Användningen är forskningsändamål, även komplement till verksamheten forskning ingår i användningen. Användningen gäller för det norra kvarteret och motiveras av planens syfte att möjliggöra för en framtida flexibilitet att kunna möta olika behov i området. Närheten till Medeon (forskning) och sjukhusområdet gör denna användning lämplig.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Markreservat för allmännyttiga ändamål

t₁ - Markreservat för tunnel för allmännyttig trafik

Bestämmelsen syftar till att befästa Citytunnelns dragning genom området. Bestämmelsen gäller för tre områden i västra delen av planområdet med användning gata och park.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

"Prickmark" - Marken får inte förädlas med byggnad. Mindre byggnadsdelar så som skärmtak, utrymningstrappor etcetera medges i begränsad omfattning.

Bestämmelsen används då del av byggnadskvarter eller specialområde avses att helt undantas från bebyggelse. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att berörd mark till största del är obebyggd. På så vis säkras utrymme för grönska, skyfallshantering, cykelparkering och utemiljö i övrigt.

Bestämmelsen gäller mellan alla byggrätter och anslutande allmän platsmark och syftar till att skapa förgårdsmark som inte får bebyggas. Motivet är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän plats och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till.

Mindre byggnadsdelar så som skärmtak, utrymningstrappor etcetera medges i begränsad omfattning inom prickmarkerad mark.

"Korsmark" - Marken får endast förSES med förråd, miljöhus, skärmtak till en största sammanlagd byggnadsarea om 100 kvadratmeter samt andra anläggningar än byggnader.

Gäller för en del av förskoletomten. Bestämmelsen ger möjlighet att bygga väderskyddad cykelparkering, förråd och dylikt.

Byggnaders användning

s₁ - Minst 100 kvadratmeter lokalarea av byggnadens bottenvåning ska användas till centrumändamål

Bestämmelsen ska säkerställa lokaler för olika verksamheter, som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i. Genom förtätningen och etableringen av verksamheter kan centrala Malmö utvidgas söderut. Bestämmelsen gäller bebyggelse mot norr.

s₂ - Minst 200 kvadratmeter lokalarea av byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet

Bestämmelsen ska säkerställa lokaler för olika verksamheter, som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i. Det bidrar till att centrala Malmö kan utvidgas söderut. Bestämmelsen gäller bebyggelsen mot öster i det norra kvarteret.

s₃ - Minst 300 kvadratmeter lokalarea av byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet

Bestämmelsen ska säkerställa lokaler för olika verksamheter, som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i. Det bidrar till att centrala Malmö kan

utvidgas söderut. Bestämmelsen gäller bebyggelsen mot öster i det södra kvarteret.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 20 meter.

Motivet är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

h_2 - Högsta nockhöjd är 23 meter.

Motivet är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

h_3 - Högsta nockhöjd är 26 meter.

Motivet är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

h_4 - Högsta nockhöjd är 30 meter.

Motivet är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Marken får inte användas för bilparkering, parkeringsplats för rörelsehindrades fordon är undantagen

Bestämmelsen gäller för stora delar av kvartersmarken för att säkerställa att inte bilparkering anordnas. Avsikten med planbestämmelsen är att främja ett effektivt och kvalitativt markutnyttjande där en god utemiljö för de som använder byggnaden prioriteras framför att marken används för parkering. All parkering, förutom parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon, är tänkt att ske i gemensamt mobilitetshus.

n₂ - Marken får inte användas för bilparkering

Bestämmelsen gäller för förskolegården. Avsikten med planbestämmelsen är att främja ett effektivt och kvalitativt markutnyttjande där en god utemiljö för förskolebarnen prioriteras framför att marken används för parkering. Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon och en del angöringsparkering kan ske i den föreslagna gatan på kvartersmark. All annan parkering är tänkt att ske i gemensamt mobilitetshus.

n₃ - Bilparkering får endast ske längsgående med gata. Högst 5 parkeringsplatser får anordnas

Bestämmelsen gäller för ytan mellan gatan på kvartersmark och förskolebyggnaden. Avsikten med planbestämmelsen är att ytan ska kunna användas för annat än bara bilparkering såsom grönska och cykelparkering nära förskolans entréer. De fyra parkeringsplatserna som medges ska vara längsgående med gatan för att skapa trafiksäkerhet och stadsmässighet. All annan parkering är tänkt att ske i gemensamt mobilitetshus.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

t₂ - Markreservat för tunneln för allmännyttig trafik.

Bestämmelsen syftar till att befästa Citytunnelns dragning genom området. Bestämmelsen gäller för ett område västra delen av planområdet, som omfattas av förskolegård.

Placering

p₁ - Byggnad ska i huvudsak placeras i förgårdsmarkens gräns i öster

Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om att bebyggelsens placering, höjd och utformning ska bidra till att ge gaturummen stadga och stadsmässighet.

p₂ - Byggnad ska placeras i förgårdsmarkens gräns mot John Ericssons väg

Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om att bebyggelsens placering, höjd och utformning ska bidra till att ge gaturummen stadga och stadsmässighet. Syftet är att byggnader ska förhålla sig tydligt till de stora omgivande gatorna. Det bidrar till att gaturummen upplevelsemässigt minskas.

p₃ - Byggnad ska placeras i förgårdsmarkens gräns mot Per Albin Hanssons väg

Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om att bebyggelsens placering, höjd och utformning ska bidra till att ge gaturummen stadga och stadsmässighet. Syftet är att byggnader ska förhålla sig tydligt till de stora omgivande gatorna. Det bidrar till att gaturummen upplevelsemässigt minskas.

Skydd mot störningar

m₁ - Bullerskydd får uppföras

Bestämmelsen gäller för förskolans gård. Syftet är att möjliggöra för bullerskydd för förskolans gård tills bebyggelsen öster om förskolan fungerar som bullerskydd.

Utformning

f₁ - Högsta antalet våningar är 4

Syftet är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att säkerställa våningar med viss höjd som inte upplevs ihoptryckta. Syftet är också att harmoniera med våningsantal i omgivningen.

f₂ - Högsta antalet våningar är 5

Syftet är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att säkerställa våningar med viss höjd. Syftet är också att harmoniera med våningsantal i omgivningen och att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek.

f₃ - Högsta antalet våningar är 6

Syftet är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att säkerställa våningar med viss höjd. Syftet är också att harmoniera med våningsantal i omgivningen och att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek.

f₄ - Grönytefaktor 0,3 per kvarter ska uppnås

Motivet till planbestämmelsen är att främja grönska inom kvartersmark, till exempel för att öka krontäckningsgraden inom området. Bestämmelsen gäller för det norra kvarteret. Inom område för skola i söder finns andra styrdokument som bland annat säkerställer grönska, varför detta område är undantaget.

f₅ - Grönytefaktor 0,5 per kvarter ska uppnås

Motivet till planbestämmelsen är att främja grönska inom kvartersmark, till exempel för att öka krontäckningsgraden inom området. Inom område för skola i söder finns andra styrdokument som bland annat säkerställer grönska, varför detta område är undantaget.

f₆ - Största husdjup för flerbostadshus är 13 meter.

Entréer ska finnas mot öster, dessa ska vara genomgående

Bestämmelsen gäller för alla byggrätter för bostäder. Bestämmelsen motiveras av att nya bostäder inte ska bli för djupa för att få bra tillgång till dagsljus. Motivet är också att säkerställa entréer mot Per Albin Hanssons väg i öster.

Motivet är också att säkerställa att bostäderna utan omväg kan nås från både gata och gård. Möjlighet att nå bostadsgården från trapphuset är särskilt viktigt för barn.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största bruttoarea är 3000 kvadratmeter inom användningsområdet

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa exploateringen så att den harmonierar med omgivningen. Motivet är även att säkerställa tillräckliga friytor för gård och möjlighet att plantera träd.

e₂ - Största bruttoarea är 13000 kvadratmeter inom användningsområdet

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa exploateringen så att den harmonierar med omgivningen. Motivet är även att säkerställa tillräckliga friytor för gård och möjlighet att plantera träd.

e₃ - Största bruttoarea är 18000 kvadratmeter inom användningsområdet

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa exploateringen så att den harmonierar med omgivningen. Motivet är även att säkerställa tillräckliga friyor för gård och möjlighet att plantera träd.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Utöver högsta angiven nockhöjd är uppförande av anläggning för lokal förnybar energiproduktion undantagen

Motivet till planbestämmelsen är att detaljplanen ska möjliggöra klimatsmarta bygg- och energilösningar.

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (klockan 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 kvadratmeter får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och höst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (klockan 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål utifrån gällande trafikbullerförordning.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpta.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa och följa upp markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

3. Förutsättningar och konsekvenser

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

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

Allmänna intressen

Stads- och landskapsbild

Topografi

Nuläge

Planområdet lutar svagt åt norr och öster. Inom planområdet är höjdskillnaden mellan norr och söder knappt 3 meter.

Konsekvenser

Generellt kommer höjdsättningen följa befintliga marknivåer och ansluta till befintliga gator och omgivande mark. Markhöjderna vid de befintliga träden varierar. Markens höjdsättning kommer därför att vara avgörande för att skapa förutsättningar för att bevara områdets träd. De nya gatorna föreslås anläggas något lägre än kvartersmarken för att skapa naturliga skyfallsstråk inom planområdet.

Områdets höjdsättning kommer att utredas vidare med en fördjupning av dagvatten- och skyfallsutredningen och i förprojekteringen av den allmänna platsmarken under 2025.

Stads- och landskapsbild

Historia

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

I början av 1920-talet anlades Södra Sommarstadens koloniområde i området. Koloniområdet var länge Malmös största med omkring 500 koloniträdgårdar.



Ortofoto från 1960 då koloniträdgårdarna fortfarande fanns kvar, planområdet markerat med röd linje.

Det har funnits vårdbebyggelse i närområdet sedan början av 1900-talet. Flensburgska barnsjukhuset, precis väster om planområdet, byggdes först. I slutet av 1960-talet avvecklades koloniområdet Södra Sommarstaden för att ge plats för sjukhusets expansion. Under 1960- och 70-talet växte sjukhusområdet en del i närområdet och det förbereddes också för en mer omfattande utbyggnad. Men istället för att expandera ytterligare söderut förtätades sjukhuset norr om John Ericsons väg.

Det har under lång tid funnits planer på nybyggnation i området, men planområdet är fortfarande obebyggt.

Nuläge

Planområdet ligger i ett gränsland mellan olika stadskaraktärer. Kvarteren norr och öster om planområdet har karaktär sluten kvartersstad. I väst och nordväst ligger sjukhusområdet med bebyggelse från olika epoker i en struktur av "hus i park". I väster gränsar planområdet till områdets centrala park. I sydost gränsar planområdet till ett omvandlat industriområde, Mobilia köpcentrum. Söder om planområdet ligger Medeon med forskningsbyggnader.

Idag består planområdet av stora ytor markparkering, en del gräsytor och uppvuxna träd. Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.



Ortofoto över närområdet, planområdet markerat med röd linje.

Området saknar öst-västliga förbindelser eller siktlinjer och är till viss del inhägnat. Gatorna i norr och öster är breda och har höga trafikmängder. Det gör att området upplevs som

otillgängligt och en barriär i staden.



Planområdet från John Ericssons väg i nordväst.



Planområdet från Per Albin Hanssons väg öster om planområdet.



Planområdet från Cronquists gata mot norr.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att parkeringsplatserna och gräsytorerna bebyggs. Det innebär att Per Albin Hanssons väg och John Ericssons väg får en mer stadsmässig karaktär och att gaturummet upplevelsemässigt minskas. Längs gatorna har planförslaget stadskaraktären sluten kvartersstad, samma karaktär som finns längs Södra Förstadsgatan och Dalaplan. Mer bebyggelse och verksamheter bidrar till att centrala Malmö utvidgas.

Den nya bebyggelsen utgår från en skala med byggnadshöjder på cirka 20 meter. Det motsvarar ungefär sex bostadsvåningar. Det kompletteras med lägre och högre delar för att anpassa bebyggelsen till omgivningen och strukturen. I norr, där bebyggelsen möter den breda John Ericssons väg, är husen upp till 30 meter. Det motsvarar cirka sju kontorsvåningar. Den högre delen markerar entrén till området via Cronquists gata och tydliggör en viktig axel in i området.

I väster, mot parken och mitten av området föreslås lägre bebyggelse. Bostadskvarteren föreslås vara öppna mot väster och förskolan innebär stora obebyggda ytor mot parken.

Grönstruktur

Nuläge

Planområdet består idag av hårdgjorda markparkeringar och gräsmattor. Det finns en del uppvuxna träd, framför allt resterna av en allé som förmodligen är från tiden när området var ett koloniområde. Östra sidan av Cronquists gata kantas av träd.

Direkt väster om planområdet finns en uppvuxen park på kvartersmark som ägs av Malmö stad.

Tillgång till park och grönska i närområdet är god, men det finns stora barriärer för att nå dit. Pildammsparken är det enda större grönområdet i närområdet.

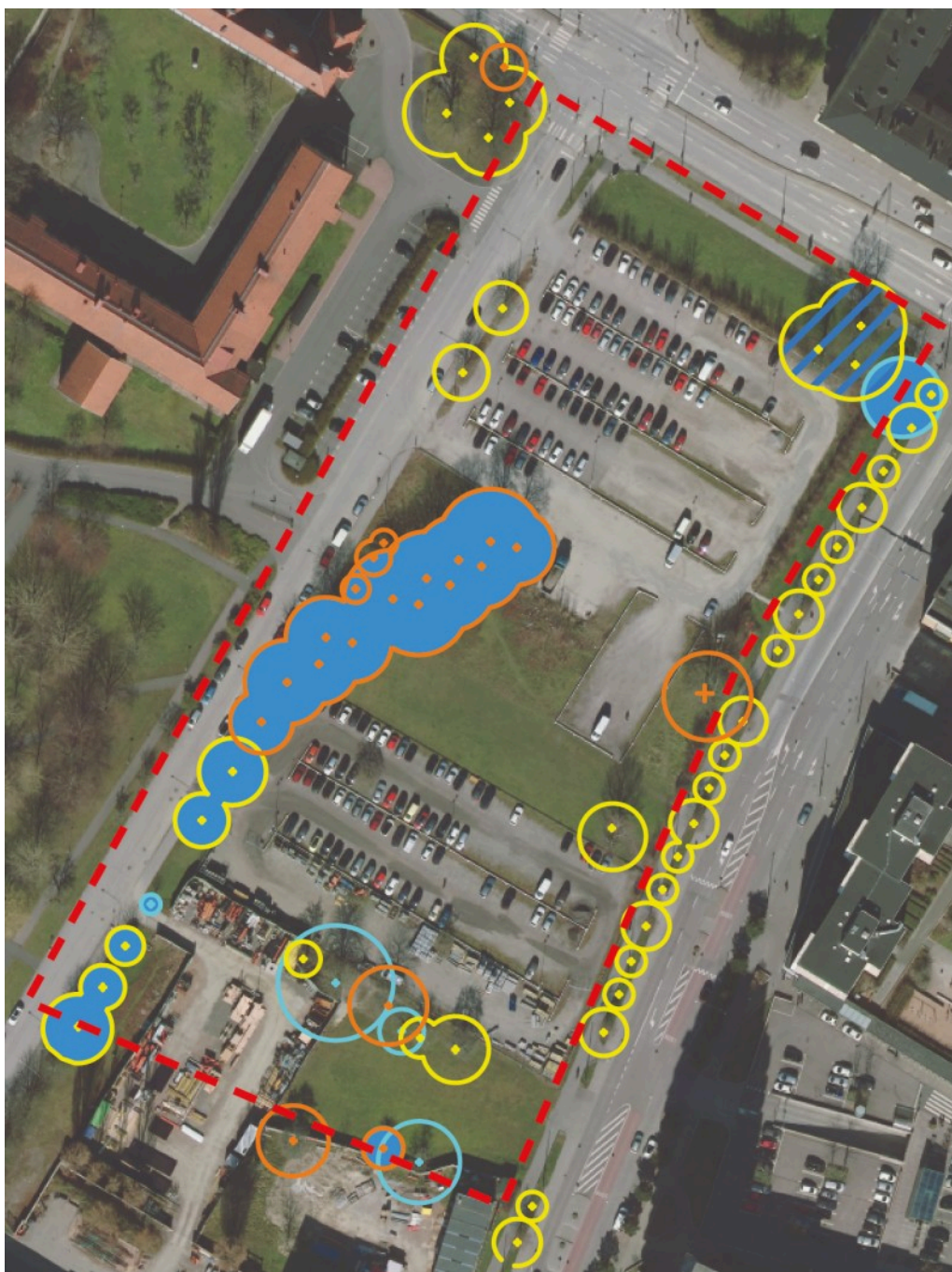
Träd

Det finns 38 uppvuxna träd inom planområdet. Några av dem vittnar om att platsen tidigare varit koloniområde, till exempel en allé med hästkastanjer.

En trädinventering har gjorts (*Trädkontoret, 2022*). Med trädinventeringen som utgångspunkt har Malmö stad undersökt träden ytterligare och sorterat dem i fem klasser (0 - skyddade i lag, 1 - mycket stort bevarandevärde, 2 - stort bevarandevärde, 3 - bevarandevärt och 4 - inte bevarandevärt).

Inom planområdet finns 20 träd som bedöms ha generellt biotopskydd allé (klass 0). Tre träd vid Dalaplan bedöms inte ha biotopskydd, men länsstyrelsen kan göra en annan bedömning. Fastighets- och gatukontorets trädexperter har bedömt att de långsiktigt förmodligen inte kommer att överleva oavsett om detaljplanen genomförs eller inte.

Alla träd i klass 0 har också sorterats in i en annan klass, de flesta av de biotopskyddade träden har klass 2 (stort bevarandevärde) eller 3 (bevarandevärt). Inget träd inom planområdet bedöms ha klass 1 (mycket stort bevarandevärde). 19 träd inom planområdet har klass 2 (stort bevarandevärde), 14 träd har klass 3 (bevarandevärt). 4 träd har klass 4 (inte bevarandevärt).



Träden inom planområdet sorterade i klasser: 0 - skyddade i lag är fyllda blå, 0 -

inte bedömda skyddade i lag, men länsstyrelsen kan göra en annan bedömning är fyllda skrafferade blå, 2 - stort bevarandevärde i orange linje, 3 - bevarandevärt i gul linje och 4 - inte bevarandevärt i turkos linje.

Krontäckning

I *Översiktsplan för Malmö* (2023) framgår att 3-30-300-modellen ska införas i Malmö. Modellen syftar till att alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats, att alla stadsdelar ska ha minst 30 % krontäckningsgrad och att alla ska ha max 300 meter från sin bostad till ett grönområde.

Planprogrammet för del av Flensburg anger att krontäckningen i området ska öka. En tidig analys i planprogrammet visar att en krontäckning i planprogramsområdet på 25 % när det är fullt utbyggt är ambitiöst men möjligt.

Krontäckningen inom det aktuella detaljplaneområdet är idag cirka 13 %, samma krontäckning som hela Malmö har.



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

Konsekvenser

Planförslaget innebär att parkeringsplatserna och gräsytorerna bebyggs.

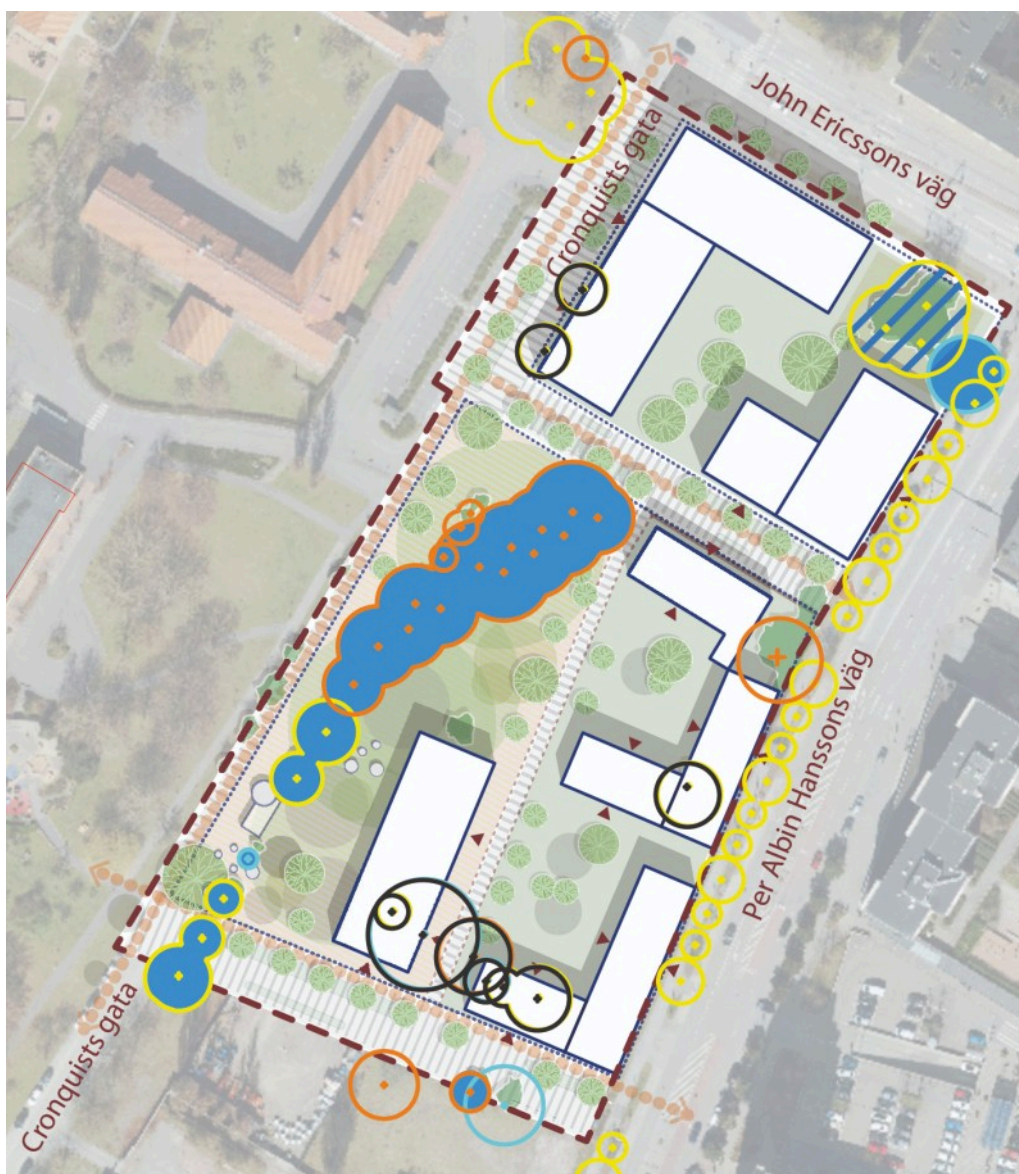
Träd

I planarbetet har bebyggelsen studerats och justerats med ambitionen att så många träd som möjligt ska kunna bevaras. Genomförandet av planförslaget innebär att majoriteten av de befintliga träden kan bevaras. Alla träd som bedöms ha biotopskydd bevaras. I nuvarande planförslag bedöms att 9 av de 38 befintliga träden behöver fällas eller flyttas för att de kommer i konflikt med ny bebyggelse. Av dessa träd bedöms ett ha klass 2, sex klass 3 och två klass 4. Avvägningen har

gjorts att det är nödvändigt att ta bort de träden för att använda marken effektivt och möjliggöra ändamålsenlig ny bebyggelse.

Till granskningen av detaljplanen behöver varje kvarter och träd studeras ytterligare. Då kommer även bestämmelser i plankartan för att skydda utpekade träd att införas. Avsikten är att de träd som måste fällas ska kompenseras, i första hand inom planområdet.

Planförslaget möjliggör nyplantering av träd inom planområdet. Bostadsgårdarna och förskolegården har ytor där nya träd ryms. Ingen mark får byggas under med underjordiska garage, vilket ökar möjligheten till trädplantering. Gatusektionerna har föreslagits med trädrader i alla gator. Till granskningen ska ledningsdragningar utredas för att säkerställa att träd i alla gator går att genomföra.



Befintliga träd inom planområdet tillsammans med illustrationsplan av planförslaget. Bedömningen är att nio befintliga träd kommer i konflikt med ny bebyggelse. De träden är markerade med svart linje. Träden är och sorterade i fem klasser: 0 - skyddade i lag är fyllda blå, 2 - stort bevarandevärde i orange linje, 3 - bevarandevärd i gul linje och 4 - inte bevarandevärd i turkos linje.

Krontäckning

Detaljplanen följer planprogrammets ambition att inte minska krontäckningen i området. Krontäckningen i förslaget har studerats övergripande med hjälp av fastighets- och gatukontorets *Verktyg för planering av krontäckningsgrad i exploateringsområden* (2023). Studien visar att det är möjligt att långsiktigt inom detaljplaneområdet nå cirka 20 % krontäckning, jämfört med dagens 13 %.

Räkneexemplet innebär omfattande nyplantering av träd både på allmän plats och kvartersmark. Nyplanterade träd har oftast mindre krontäckning än äldre, befintliga träd.

Räkneexemplet räknar trädens krontäckning efter nästan 40 år då genomsnittlig krontäckning per träd beräknas vara 66 kvadratmeter. Trädets utveckling beror också på vilka arter och vilka storlekar som planteras. Kortsiktigt innebär genomförandet av detaljplanen förmodligen att krontäckningen totalt i planområdet minskar eller bibehålls.

Detaljplanen möjliggör nyplantering av träd genom att ge utrymme på kvartersmark och längs gator. Detaljplanen kan dock inte säkerställa att planteringen genomförs utan det är ett ansvar för fastighets- och gatukontoret och de enskilda exploatörerna. Om inte en omfattande nyplantering av träd genomförs riskerar krontäckningen i planområdet att minska.

Grönytefaktor

Planbestämmelser om grönytefaktor inom kvartersmark bidrar till att områdets gröna karaktär bibehålls och utvecklas. Vid beräkning av grönytefaktor ska stadsbyggnadsnämndens riktlinjer tillämpas.

Stadsodling

Möjligheter till stadsodling finns på bostadsgårdar och förskolegården.

Kulturmiljö

Nuläge

En del gröna miljöer har bedömts ha ett mycket stort kulturhistoriskt värde, till exempel trädallén diagonalt mot Dalaplan och parken i mitten av området.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att alla träd som bedömts som kulturhistoriskt bevarandevärda kan finnas kvar.

Fornlämningar

Nuläge

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Konsekvenser

Om tidigare dolda och okända fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet genast avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen.

Naturvärden

Nuläge

En naturvärdesinventering har gjorts för hela planprogramsområdet (Calluna, 2023). Inventeringen avgränsade ett naturvärdesobjekt, men det ligger utanför detaljplaneområdet.

En trädinventering har gjorts (Trädkontoret, 2022). Den konstaterar att 20 träd inom planområdet har biotopskydd, se karta under grönstruktur. Tre träd vid Dalaplan bedöms trädkontoret inte ha, men länsstyrelsen kan göra en annan bedömning.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att alla träd med biotopskydd kan vara kvar.

Sociala frågor

I arbetet med planprogrammet för del av Flensburg (Pp 6056) tog stadsbyggnadskontoret fram en social nulägesanalys och en social konsekvensbeskrivning av planförslaget. Delar av det redovisas här.

Nuläge

Demografi

Idag bor det inga människor inom planområdet, men inom en 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 gränsson 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 och öster om planområdet är andelen hyresrätter större än genomsnittet.

Identitet

Något som kännetecknar området idag är områdets anonymitet och avskildhet, trots sitt centrala läge. Detta är också någonting som passar flera av verksamheterna som finns i närområdet, givet de sociala strukturer och medföljande fördomar som finns i samhället. Det gäller till exempel den barn- och ungdomspsykiatriska kliniken och de olika specialbostäder som finns söder om planområdet. Att de olika grupper som idag finns inom området ligger så nära varandra är en bra förutsättning för att bidra till ökad tolerans och socialt överbryggande kapital i området.

De gröna ytorna centralt i området inger känsla av ro och avskildhet jämfört med många andra centrala grönytor. Det avskilda läget gör att det finns stora ytor att röra sig på och använda, för till exempel förskolorna i området.

Samtidigt är området en barriär i staden både fysiskt och mentalt. Det är många som inte varit i eller ens vet om att området finns, trots att det ligger så centralt.

Involvering

Enkätundersökning

En enkätundersökning och två gåturer med närboende genomfördes under arbetet med planprogrammet (stadsbyggnadskontoret, 2022-05). Enkäten skickades ut till cirka 7 200 hushåll och det kom in 374 svar.

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

Området upplevs som både bra och dåligt för gång- och cykeltrafik. Många uppskattar de gång- och cykelmöjligheter som finns, att det finns lugna och stilla delar av området och att det är lite biltrafik i området. Det finns en genhet genom 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.

Involvering med förskolorna i området

Barn och pedagoger från tre av områdets fyra förskolor har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret utforskat, kartlagt och dokumenterat närområdet med hjälp av metoden *Min plats*, framtagen av Malmö stadsbyggnadskontor

(förskoleförvaltningen och stadsbyggnadskontoret, 2024-02).

På en av de tre förskolorna går barn med olika funktionsnedsättningar. Med stöd från pedagogerna har barnen genom enkla övningar guidats att reflektera över både kvalitéer och brist på kvalitéer i området.

Viktiga saker som kom fram var bland annat:

Grönska

- Den varierande grönskan och topografin i området är viktig för barnens lekar, stimulans och avkoppling under förskoledagen.
- Vallen i väster mot Pildammsvägen dämpar effektivt trafikbullret.
- Nuvarande utformning av utemiljöerna bidrar delvis till förskolornas pedagogiska arbete med barnen.

Levande publika platser och mötesplatser

- Området saknar en helt tillgänglig lekplats för barn med funktionshinder.
- Lekplatsen framför barnhabiliteringen är en viktig mötesplats i området.

Mobilitet & Tillgänglighet

- Det behövs fler gång- och cykelbanor inom området.
- Cykelbanor måste vara tillräckligt breda för till exempel lådcyklar att mötas.
- Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning är viktig.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör att sjukhuset kan fortsätta att växa och utveckla sina lokaler, genom att ersätta befintliga förskolor. Sjukhusets fortsatta centrala placering gör vården tillgänglig för Malmöborna och boende i hela regionen, och ger jämlika förutsättningar att nå sjukhuset.

Flera nya gator och stråk öppnar upp området och knyter det bättre samman med resten av staden i både öst-västlig och nord-sydlig riktning. Ett inbjudande möte mellan ny bebyggelse i kantzonen och kringliggande stadshuvudgator kan bidra till Malmöns utvidgade innerstad, minska mentala barriärer, erbjuda nya arbetstillfällen och öka Malmöns attraktivitet. Bebyggelsens möte med kringliggande gator och park blir viktig för att västra Flensburg ska bli en del av Malmöns stadsstruktur. Lokaler i bottenvåningarna och entréer mot gatorna skapar liv och rörelse. Fler verksamheter och bostäder i området 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.

Planförslaget innebär att området förtätas och kommer att innehålla mer bebyggelse och fler funktioner. Området kommer att bli mindre avskilt och det kommer finnas mindre utrymme för de olika verksamheterna, till exempel förskolorna, att röra sig fritt på, eftersom flera kommer att dela på utrymmet.

Vissa verksamheter inom planområdet behöver avskildhet, som kan stå i konflikt med planförslaget, som innebär att 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.

Planförslaget för hela området värnar de gemensamma, offentliga ytorna så att de blir tillräckligt stora för att rymma många olika funktioner och behov. Det gäller framför allt den centrala parken. Det finns ett stort behov av grönska för

verksamheterna i området och den centrala parken behöver vara tillräckligt stor för att rymma en blandning av gemensamma ytor. Därför har parken prioriterats över andra ytor. Markparkering och andra hårdgjorda ytor, till exempel en del av Cronquists gata, tas bort för att utöka parken.

Utöver de gemensamma ytorna är det viktigt att värna den avskildhet som verksamheterna behöver. Förskolans gård och bostadsgårdar är rymliga, se mer under barnperspektivet.

Barnperspektivet

Genomförandet av planprogrammet påverkar flera olika grupper av barn: barn som går i förskolor i området, barn från hela regionen som är patienter på Region Skånes olika verksamheter för barn (till exempel barn- och ungdomspsykiatri), barn som bor i omgivningen och i Malmö och dessutom barn som kommer att bo i området i framtiden. Barnperspektivet behöver bevakas och utredas genom hela plan- och genomförandeprocessen. Både Region Skåne och förskoleförvaltningen kommer i sina respektive byggprojekt göra barnkonsekvensanalyser.

Stadsstrukturen och rörelsestråken i området är utformat med utgångspunkt i barnperspektivet. Gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Det ska vara lätt och tryggt att komma till de målpunkter som finns i närområdet, till exempel barn- och ungdomspsykiatri och förskola.

Det nu aktuella detaljplaneförslaget bidrar till fler kopplingar till och genom området. En ökad genhet för gående och cyklister ökar barn och ungas möjlighet att röra sig i och genom området. Detta är en av de viktigaste åtgärderna för att stärka barnvänligheten i området.

Stadsbyggnadskontoret vill i den fortsatta processen pröva möjligheten att utveckla idén om det öst-västliga gång- och cykelstråket till en lekvänlig gatumiljö med extra fokus på

barn. Stråket skulle kunna vara en första del i ett så kallat leknät, ett nätverk av lekområden som sträcker sig över hela staden. Stråket knyter viktiga målpunkter för barn i närområdet och kan längs vägen erbjuda en variation av lekmiljöer och gröna platser. En lekvänlig gatumiljö och leknät syftar till att främja lek, gemenskap och öka tillgängligheten för alla invånare.

Den nya förskolan får direktkontakt med parken, intill ett huvudcykelstråk och nära en busshållplats. Tomten är rymlig och det är möjligt att följa Malmö stads riktlinjer för friytor, det vill säga minst 30 kvadratmeter per barn. I gränsen mot parken tas en del av Cronquists gata bort för att ge förskolan mer utrymme.

Bostadsgårdarna är tydligt avgränsade och de är tillräckligt stora för att rymma vistelseytor som tillhör bara de boende, vilket är extra viktigt för barn.

Den centrala parken har prioriterats framför andra ytor. Markparkering och andra hårdgjorda ytor, till exempel en del av Cronquists gata, tas bort. Parken är tillräckligt stor för att rymma en tillgänglig lekplats. Exakt innehåll och utformning av parken är fastighets- och gatukontoret ansvariga för.

Involvering

Det som kom fram i involveringen med boende i närområdet och med förskolorna i området har tagits med som viktiga förutsättningar i planarbetet. Detaljplanen ger utrymme och förutsättningar för att möjliggöra flera av de behov som framförts. Det gäller att koppla området till stadsstrukturen med gång- och cykelvägar, förskolans placering skyddat vid parken och tillräckligt med ytor för befintlig och ny grönska.

För att fortsatt säkra de kvaliteter och värden som barnen har tagit upp behöver frågorna följa med in i genomförandeprocesserna. Andra förvaltningar tar då över

ansvaret för frågorna och för involveringen, till exempel fastighets- och gatukontoret, stadsfastigheter och förskoleförvaltningen.

Service

Samhällservice

Nuläge

Det finns idag ingen samhällsservice inom planområdet, men i närområdet finns det mycket. Region Skåne har flera olika verksamheter, till exempel barn- och ungdomspsykiatri, habilitering för barn och unga och barn- och ungdomsmedicinmottagning. Nordväst om planområdet finns fem kommunala förskolor med totalt cirka 420 förskoleplatser: Södra Sommarstadens förskola, Södra Sommarstadens OB-förskola, Sommarbäckens förskola, Änggårdens allergiförskola samt Korrebäckens förskola. Flera av förskolorna bedriver någon form av specialverksamhet: en allergiförskola, en OB-förskola (för föräldrar med obekväm 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.

Öster om planområdet, på Mobilia, finns också en kommunal förskola.

Konsekvenser

Planförslaget gör det möjligt att tillgodose Region Skånes behov av nya ändamålsenliga vårdlokaler i nära anslutning till de befintliga funktioner som finns på norra sjukhusområdet. Det är samhällsviktig verksamhet som inte har någon alternativ placering.

Utbyggnaden av Region Skånes verksamheter innebär att förskolorna nordväst om planområdet behöver rivas och förskoleplatserna ersättas. Förskolan inom planområdet

omfattar cirka 160 förskoleplatser. Resterande cirka 260 förskoleplatser behöver ersättas utanför planområdet, en del inom västra Flensburg och en del utanför. Detta gäller även tillkommande behov som genereras av nya bostäder.

Förskolan kommer även att ha ett produktionskök som, förutom förskolans behov, också bereder utskick till närbelägna förskolor, totalt upp till 500 portioner.

Tillkommande behov av förskole- och grundskoleplatser

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 120 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som innerstad och består av en för staden genomsnittlig fördelning av lägenhetstyper och upplåtelseformer, bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 15 förskoleplatser och 10 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017.

I denna delen av staden är det relativt stora avstånd till förskolor och skolor. Detaljplanens genomförande kan indirekt påverka förskolesituationen inom ett stort område. Att bygga nya förskolor är kostsamt jämfört med att använda befintliga lokaler. De nya förskolor som krävs för att ersätta de förskolor som måste rivas inom västra Flensburg, riskerar därför att innebära att andra nybyggnadsprojekt av förskolor skjuts på framtiden.

Kommersiell service

Nuläge

Det finns idag ingen kommersiell service inom planområdet, men i omgivningen finns ett stort utbud, framför allt i köpcentret Mobilia direkt öster om planområdet. Det finns

också kommersiell service längs Per Albin Hanssons väg och vid Dalaplan.

Konsekvenser

En handelsutredning har tagits fram för hela planprogramsområdet (Niras, 2023), alltså ett betydligt större område än aktuellt detaljplaneområde. Den visar att det totalt sett finns ett gott underlag för konsumtionsinriktad verksamhet i området när det är färdigbyggt, till exempel i form av servicebutiker, caféer och lunchrestauranger. Utredningen visar dock att förutsättningarna för service är bäst i de västra delarna medan konkurrensen kan bli en utmaning i öster, alltså inom det aktuella planområdet. Där tillgodoses mycket service redan av exempelvis Mobilia.

Detaljplanen säkerställer centrumverksamhet i vissa strategiska lägen i bottenvåningarna mot John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg. Detaljplanen möjliggör centrum inom stora delar av byggrätterna för att vara flexibel för framtida förändrade behov. Genom att placera lokaler för kommersiella verksamheter längs Per Albin Hanssons väg möjliggörs en utvidgning av centrala Malmö söder om Dalaplan. Detaljplanens genomförande ökar antalet bostäder och arbetsplatser i området och bidrar till ökat underlag till den kommersiella servicen i närområdet.

Trafik

Trafik

Nuläge

Två relativt stora, vältrafikerade gator kantar planområdet: John Ericssons väg i norr och Per Albin Hanssons väg i öster. Västra delen av planområdet kantas av Cronquists gata. I nordsydlig riktning finns kopplingar till omgivande stad. I öst-västlig riktning saknas stråk och kopplingar och det finns ingen möjlighet till rörelse tvärs genom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gångbanor längs med gatorna i och omkring planområdet. I nordväst finns ljusreglerade övergångsställen över John Ericssons väg i korsningen med Cronquists gata och mot Dalaplan. Över Per Albin Hanssons väg finns, i anslutning till planområdet, bara ett övergångsställe vid Dalaplan. Också det är ljusreglerat.

Cykelbanor finns idag på båda sidor av John Ericssons väg och längs västra sidan av Per Albin Hanssons väg. Längs med Per Albin Hanssons väg och på John Ericssons vägs södra sida går cykelbanan innanför gångbanan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett mycket kollektivtrafknära läge. Triangelns station, med tåg och knutpunkt för stadsbuss, ligger cirka 900 meter från planområdet. Södervärn, knutpunkt för regionbuss och stadsbuss, ligger cirka 500 meter från planområdet.

Stadsbussar trafikerar angränsande gator till planområdet. Stadsbusslinje 6 trafikerar John Ericssons väg. Stadsbusslinje 7, 8, och 34 trafikerar Per Albin Hanssons väg. Befintliga

hållplatser är Värmlandsplan på John Ericssons väg och Mobilia på Per Albin Hanssons väg.

Biltrafik

Trafikflödet uppgår enligt mätningar på John Ericssons väg till cirka 17 000 fordon per medelvardagsdygnstrafik (år 2015). Per Albin Hanssons väg trafikeras av cirka 10 000 fordon per medelvardagsdygnstrafik (år 2015). Cronquists gata trafikeras av cirka 3 000 fordon per medelvardagsdygnstrafik (år 2005).

Konsekvenser

Gång- och cykeltrafik

Föreslaget gång- och cykelnät integrerar planområdet i omgivande befintlig stad. Strukturen skapar förutsättningar för ett gent och orienterbart gång- och cykelnät även i kommande utbyggnader väster om planområdet. Det är planens intention att man ska kunna gå och cykla på samtliga gator och parkytor föreslagna inom planområdet.

Öst-västligt stråk

Ett nytt öst-västligt gång- och cykelstråk i södra delen av planområdet knyter samman de omgivande stadsdelarna från stadionområdet i väster till Mobilia och Heleneholm i öster. Det är ett viktigt strategiskt projekt för att säkra allmänhetens öst-västliga rörelser i staden. Planens avsikt är att sektionsbredden ska rymma separerad gång- och cykelbana samt trädtrad utöver yta för biltrafik.

Gång- och cykelstråket ska förlängas västerut mot Pildammsvägen. Den del av stråket som kopplar planområdet till Pildammsvägen är en del av Dp 5872. På sikt föreslås stråket förlängas med ny allmän plats över Mobilians parkering och entréplats och vidare österut till Heleneholm. Det kommer förmodligen att kräva detaljplaneändringar eller nya detaljplaner.

Stadsbyggnadskontoret vill i den fortsatta processen pröva möjligheten att utveckla idén om det öst-västliga gång- och cykelstråket till en lekvänlig gatumiljö med extra fokus på barn. Stråket skulle kunna vara en första del i ett så kallat leknät, ett nätverk av lekområden som sträcker sig över hela staden.

Övriga gator inom planområdet

Den nya öst-västliga gatan i norr ska utformas på fotgängares och cyklisters villkor. Bedömningen är att gatan kan utformas som en lågfartsgata eller gångfartsområde baserat på gatans uppskattade trafikmängder och anslutande funktioner.

I norra delen av Cronquists gata, i anslutning till den signalreglerade korsningen med John Ericssons väg, möjliggör sektionen för gångbana på båda sidor och dubbelriktad cykelbana på östra sidan. Längs med parken, i planområdets södra del tas motortrafiken bort och gatan övergår istället till ett gång- och cykelstråk i parken.

John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg

John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg ligger utanför planområdet. Båda gatorna planeras byggas om med syfte att förbättra för gång- och cykeltrafiken.

På Per Albin Hanssons väg ska gångbana byta plats med cykelbanan så att gångbanan hamnar innanför befintlig trädrad. Träden ska ges större yta med möjlighet att växa, gångbanan och cykelbanan får också något bättre solskydd. Sektionen för Per Albin Hanssons väg ska studeras vidare till granskningen av detaljplanen. Intentionen är att gatans barriäreffekt ska minska. En ny passage adderas i förlängningen av det öst-västliga stråket över Per Albin Hanssons väg.

Även John Ericssons väg kommer att omgestaltas. Södra sidan ska justeras så att gångbanan ligger innanför cykelbanan längs hela sträckan, och det ska göras åtgärder för att rymma fler träd.

Kollektivtrafik

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar vad gäller kollektivtrafik. Hållplatserna på John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg kommer att byggas om i samband med utbyggnad av Malmöexpressen. Samtliga boende, besökare och verksamma i området får fortsatt maximalt cirka 250 meter till hållplats för flera olika stadsbussar som täcker in stora delar av Malmö.

Stationsläge för Öresundsmetron

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, däribland inom detta planområde eller i angränsning till det. Eftersom tidshorisonten är så osäker och placeringen är okänd, är det inte rimligt att i nuläget avsätta bestämd yta för en station inom planområdet.

Motortrafik

Den signalreglerade korsningen mellan John Ericssons väg och Cronquists gata blir kvar. Cronquists gata får en ny sträckning och viker av österut och ansluter till Per Albin Hanssons väg i en ny korsning för medlöpande trafik. Nuvarande Cronquists gatas förlängning söderut planeras endast för gång- och cykeltrafik. En del av gatan övergår till park och en del till förskolegård. En ny allmän gata längs det öst-västliga stråket går mellan Per Albin Hanssons väg och befintliga Cronquists gata. De nya gatorna ska utformas på

fotgängares och cyklisters villkor. Sammanlagt blir det två korsningar längs med planområdet till Per Albin Hanssons väg, där båda utformas för endast medlöpande trafik.

De allmänna gator bedöms få en trafikmängd på cirka 200-500 fordon per medelvardagsdygnstrafik. För befintliga Cronquists gata innebär detta en minskning på cirka 2 500 fordon per medelvardagsdygnstrafik.

Plankartan möjliggör för en nordsydlig kvartersgata mellan förskole- och bostadskvarteret. Kvartersgatan syftar till att skapa möjlighet för angöring till bostäderna och förskolan samt leveranstrafik till förskolan och lokaler.

Trafikanalys

En trafikanalys har genomförts av fastighets- och gatukontoret för att kartlägga förändringar av trafikflöden på omgivande gator. Beräkningen är gjord för full utbyggnad enligt planprogrammet och en färdmedelsfördelning enligt målen för Trafik- och mobilitetsplan (TROMP, Kommunfullmäktige 2016) för år 2040. Beräkningen tar också hänsyn till andra utbyggnader i staden.

Trafiken på John Ericssons väg beräknas öka med cirka 1 000 fordon per medelvardagsdygnstrafik. Trafikflödet år 2040 är bedömt till mellan 18 000 och 19 000 fordon per medelvardagsdygnstrafik på John Ericssons väg.

Trafikmängderna på Per Albin Hanssons väg beräknas förbli oförändrad år 2040. För John Ericssons väg och Dalaplan kan maxkapaciteten vara nära. Trafikökningarna som genereras av genomförandet av detaljplanen är liten i jämförelse med de sammanlagda flödena.

Parkering

Nuläge

Idag finns det ett flertal parkeringsplatser på mark inom planområdet. En parkeringsyta finns på stadens mark, cirka 125 bilplatser, som hyrs ut med arrende till PMalmö. I övrigt finns inga arrenden, avtal eller servitut för parkering som belastar någon del av planområdet.

Konsekvenser

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Cykelparkering

Parkeringstalen i gällande norm har använts. Beroende på gällande norm vid bygglovsansökan kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

För det norra kvarteret med vård, forskning och centrumverksamhet har behovet räknats fram till 580 cykelplatser baserat på parkeringsnormen 33 cykelplatser per 1000 kvadratmeter ljus bruttoarea. För flerbostadshus är parkeringsnormen för cykel 30 cykelplatser per 1 000 kvadratmeter ljus bruttoarea vilket innebär 380 cykelplatser. Parkeringsbehovet för lokalerna är starkt kopplat till dess funktion, en uppskattning har gjorts att behovet ligger på runt 5-15 cykelplatser per lokal. För förskolan, 160 barn, motsvarar behovet cirka 60 cykelplatser. Minst hälften av cykelplatserna ska kunna ställas väderskyddat och en andel ska anpassas till platskrävande cyklar. Vid förskolan är det extra viktigt att cykelparkering ordnas i direkt anslutning till entré.

Cykelparkeringen ska lösas på respektive fastighet. Ytor för detta finns på förgårdsmark, gård samt inne i byggnadernas bottenplan och eventuellt källare.

Bilparkering

Parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts. Beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

Bilplatsbehovet har beräknats till totalt cirka 180 bilplatser för hela planområdet. 115 bilplatser för det norra kvarteret med vård, forskning och centrumverksamhet, 57 bilplatser för kvarteret med bostäderna inklusive mindre centrumlokal och 11 bilplatser för förskolan.

Markparkering för bil är inte tillåtet utöver parkering för rörelsehindrades behov. Planens intention är att bilparkeringen, med undantag för förskolan i begränsad omfattning, ska lösas i ett parkeringshus. En möjlig bilparkeringslösning för boende, besökare och anställda är att genomföra parkeringsköp i befintligt parkeringshus Södervärn, där det i dialog med PMalmö har fastställts ledig kapacitet. I Dp 5872 kommer ett mobilitetshus planläggas, som är tänkt att serva hela området. Om detta är planlagt vid bygglovsansökan är det också ett alternativ.

Förskolan planeras ha verksamhet på obekväm arbetstid, därför kommer fyra bilplatser (inklusive parkering för rörelsehindrade) att tillåtas inom deras fastighet, längs med kvartersgatan. Det övriga bilplatsbehovet av korttidsparkering för föräldrar ska i första hand lösas genom parkeringsköp eller parkeringsavtal på närliggande fastigheter. Den långsiktiga lösningen är att hänvisa till mobilitetshus i kommande detaljplan Dp 5872, väster om planområdet. I väntan på att mobilitetshuset står klart finns det befintliga markparkeringsytor som kan nyttjas.

Underjordisk parkering är inte tillåtet inom planområdet.

Boverkets byggregler anger att parkeringsplats för rörelsehindrades fordon (PRH) ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Förgårdsmarken är dimensionerad för att inrymma PRH, i annat fall finns möjlighet till PRH på vissa gårdar eller i passager genom planerade byggnader.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 decibel (dBA) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dBA.

Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00. Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för trafikbuller vid skolgårdar (oktober 2023). För riktvärden för trafikbuller på skolgårdar gäller max 50 dBA ekvivalentnivå på minst 50 % av skolgårdens yta. Övriga vistelseytor inom skolgården ska ha max 55 dBA.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Per Albin Hanssons väg, John Ericssons väg, Dalaplan samt Södra Förstadsgatan.

Konsekvenser

En bullerutredning har tagits fram (Tyréns, 2024).

Trafikbullerförordningens grundriktvärde för nya bostäder (60 dBA ekvivalent ljudnivå) överskrids vid fasader som vetter mot Per Albin Hanssons väg. För att tillåta bostäder här krävs därför någon form av bullerskyddsåtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anpassa lägenheternas planlösningar så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida som uppfyller 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta riktvärde uppfylls vid samtliga fasader som vetter mot de planerade innergårdarna. Särskilt riktvärde gäller för bostäder om mindre än 35 kvadratmeter (65 dBA ekvivalent ljudnivå). Detta riktvärde uppfylls för samtliga planerade bostadshus. Lägenheter av den här typen kan därmed planeras fritt enligt aktuell plan, utan några krav på bullerskyddsåtgärder. Trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå) uppfylls vid samtliga planerade bostadsbyggnaders innergårdar.

Eftersom utbyggnaden av området kommer ske etappvis och att förskolan förmodligen kommer att byggas först har utredningen undersökt två alternativ: ett med bara förskolan utbyggt och ett med fullt utbyggt planområde.

Utredningen visar att då bara förskolan är byggd överskrids Naturvårdsverkets riktvärde (50 dBA ekvivalent ljudnivå) över mer än 50 % av skolgårdsytan. Därmed krävs någon form av bullerskyddsåtgärd för att anlägga förskolan utan någon annan ny bebyggelse. Om en bullerskyddsskärm höjdsatt till 1,5 meter (över mark) anläggs längs skolområdets östra och norra del, kan Naturvårdsverkets riktvärde (50 dBA ekvivalent ljudnivå över minst 50 % av skolgårdsytan) innehållas.

Med ett fullt utbyggt planområde uppfylls Naturvårdsverkets riktvärde för skolgård (50 dBA ekvivalent ljudnivå över minst 50 % av skolgårdsytan). I ett framtida skede där planerad omgivande bebyggelse har uppförts kan skolgården alltså planeras fritt utan krav på bullerskyddsåtgärder.

Risk

Förutsättningar

Medeon

Söder om planområdet, på fastigheten Forskaren 1, ligger Biora som är en B-verksamhet och som har miljötillstånd. Miljötillståndet utnyttjas inte fullt ut. Avstånd till befintliga bostäder är ungefär 40 meter. Minsta avstånd till det aktuella detalplaneområdet är mer än 100 meter.

I kvarteret söder om planområdet finns en befintlig byggnad där Medeon och Malmö universitet har verksamhet. I samma kvarter föreslår planprogrammet också nya byggnader för forskning. De kommer att ingå i en efterföljande detaljplan. I det kvarteret kan brandfarlig vara komma att hanteras, både i den befintliga byggnaden och i nya byggnader.

Heleneholmsverket

Heleneholmsverket producerar el och värme via eldning av naturgas. Verksamheten består av ett kraftvärmeverk och en samlokaliserad fjärrvärmecentral och har två separata miljötillstånd. Heleneholmsverket har under 2024 lämnat in en ansökan om nytt miljötillstånd. Planområdet ligger som minst 650 meter från Heleneholmsverket.

Konsekvenser

Medeon

Det kan vara så att Medeons verksamhet i framtiden kan begränsas och hämmas i sin utveckling av att ligga centralt i staden och nära känslig bebyggelse, som bostäder och förskola. Känslig bebyggelse finns redan i närområdet, men ökar i och med planförslaget.

Följande avvägning gjordes i planprogrammet (2024):

Översiktsplanen anger "blandad stadsbebyggelse" för planområdet. Planprogrammet föreslår en blandning av funktioner inom planområdet. Området ligger centralt och i ett sammanhang med befintliga bostäder där många människor rör sig. Och det finns redan begränsningar för forskningsverksamheten på platsen genom planbestämmelser i befintliga detaljplaner. Avvägningar har gjorts mellan Medeons behov av att utveckla sin verksamhet på befintligt läge i nära anslutning till sjukhuset och behovet av att förtäta och använda central mark effektivt. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget gör det möjligt för Medeon att fortsätta utvecklas i centrala Malmö även i framtiden, i nära anslutning till sjukhuset.

En riskutredning har tagits fram för den planerade nya bebyggelsen direkt söder om detaljplaneområdet (Sweco, 2024). Utredningen slår fast att förvaring och hantering av brandfarlig vara inte utgör utökad risk för omgivande känslig bebyggelse, till exempel bostäder och förskola, förutsatt att skyddsavståndet mellan fastighetsgräns för de som hanterar brandfarlig vara och fastighetsgräns till känslig bebyggelse är minst 16,5 meter. I planförslaget är det minsta avståndet mellan fastighetsgränserna 16,5 meter (den nya allmänna gatan). Bedömningen är att samma skyddsavstånd gäller för den befintliga byggnaden, även om inte nya byggnader tillkommer.

Heleneholmsverket

Utifrån olycksscenarierna som utretts under detaljplanearbete som ligger närmare Heleneholmsverket (Dp 5289, Bryggeriet, riskutredning av Structor, 2021) bedöms det längsta konsekvensavståndet för olika olycksscenarier på Heleneholmsverket vara cirka 150 meter. Med hänsyn till att det aktuella detaljplaneområdet ligger med ett avstånd på minst 650 meter från Heleneholmsverket bedömer stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse är lämplig

med hänsyn till människors hälsa och säkerhet utifrån kraven i plan- och bygglagen, vad gäller olycksriskpåverkan från Heleneholmsverket.

Förorenad mark

Förutsättningar

En historisk inventering av planområdet har gjorts (fastighets- och gatukontoret, 2023). Den visar att det inom området finns risk för förhöjda halter av föroreningar i framför allt fyllnadsjorden. Utöver fyllnadsmassorna kan föroreningar härstamma från läckage av bilar eller påfyllnadsställen av eldningsolja eller drivmedel och i äldre asfalterade ytor.

Konsekvenser

Två översiktliga miljötekniska utredningar har tagits fram för delar av detaljplaneområdet (Sweco, 2024).

Undersökningarna visar att halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning (KM) återfinns i flera provpunkter. För att området ska kunna användas för markanvändningen KM (bostäder eller förskola) bör avhjälpandeåtgärder utredas. Till granskningen av detaljplanen behöver resterande del av planområdet utredas och eventuellt kompletterande markundersökningar göras.

En planbestämmelse har förts in i plankartan som säkerställer att avhjälpandeåtgärder ska ha genomförts innan startbesked kan ges.

Skyfall

Nuläge

Planområdet lutar så att vattnet rinner norrut mot Pildammsparken via Per Albin Hanssons väg och John Ericssons väg.

En översiktlig skyfallskartering för ett 100-årsregn har gjorts för hela Malmö år 2019. Skyfallskarteringen visar att planområdet inte drabbas av några större problem vid skyfall.

Konsekvenser

En övergripande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för hela planprogramsområdet (Sweco, 2023). Planområdet kommer även i planförslaget att avvattnas norrut till Pildammsparken.

Skyfall kommer att behöva fördröjas inom planområdet. Vägarna föreslås anläggas något lägre än kvartersmarken för att skapa naturliga skyfallsstråk inom planområdet. Till granskningen av detaljplanen kommer skyfallsutredningen att kompletteras med volymer som behöver fördröjas och förslag på hur det ska göras.

Vibrationer och stomljud

Nuläge

Citytunneln går under en liten del av planområdet. Från tågtrafiken i tunnlarna sprids vibrationer till omgivningen. Dessa vibrationer kan uppfattas i byggnader över tunneln som buller med diffust ursprung, så kallat stomljud.

Konsekvenser

Markreservatet för Citytunneln går under en del av det som föreslås bli förskola. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att vibrationer och stomljud från Citytunneln inte påverkar planområdet. Citytunneln går djupt under planområdet (minst 5 meter under markytan) och markreservatet omfattar bara en väldigt liten remsa för ny bebyggelse i utkanten av tunnelreservatet.

Elektromagnetiska fält

Nuläge

Citytunneln går under delar av planområdet. Från ledningar och nätstationer i tunneln kan det uppstå elektromagnetiska fält.

Konsekvenser

Markreservatet för Citytunneln går under en del av det som föreslås bli förskola. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att elektromagnetiska fält från Citytunneln inte påverkar planområdet. Citytunneln går djupt under planområdet (minst 5 meter under markytan) och markreservatet omfattar bara en väldigt liten remsa för ny bebyggelse i utkanten av tunnelreservatet.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

En dagvattenutredning har tagits fram för planprogramsområdet (Sweco, 2023).

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet avvattnas mot John Ericssons väg. En del av området avvattnas åt öster via Per Albin Hanssons väg, innan avrinningsvägarna viker av mot norr. Det ytliga flödet belastar i slutändan Pildammarna nordväst om planområdet. Recipient är Malmö hamnområde.

Planområdet avvattnas idag genom det befintliga ledningssystemet. Det finns ledningar för dagvatten och spillvatten med anslutningspunkter i John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg.

Konsekvenser

Planområdet kommer fortsätta avvattnas mot John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg. Hösten 2023 beslutade fastighets- och gatukontoret i samråd med VA Syd att det är möjligt att dagvatten från planprogramsområdet kan bräddas till Pildammarna. Höjdsättning, rinnvägar, reningsbehov och ansvarsfördelning kommer att utredas vidare till granskningen av detaljplanen. Dagvattenutredningen kommer att justeras under 2025 i samband med förprojekteringen.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Planområdet ligger vid starkt trafikerade gator och förhöjda halter av luftföroreningar för kvävedioxid har uppmätts på flera platser. Dock inga halter som överskrider gränsvärdet för miljökvalitetsnorm för luft avseende kvävedioxid som är 40

mikrogram per kubikmeter luft. Årsmedelvärdet inom planområdet för kvävedioxid är 10-17 mikrogram per kubikmeter luft.

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

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär något ökade trafikmängder på John Ericssons väg. Ökningen bedöms inte innebära risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

Luftkvaliteten vid förskolan har ett årsmedelvärde för kvävedioxid på 13-14 mikrogram per kubikmeter luft och understiger Malmö stads riktlinjer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Recipient är Malmö hamnområde som har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Grundvattenförekomst är sydvästra Skånes kalkstenar som har god kemisk och kvantitativ status.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande och påverkan på vattenkvaliteten kommer att utredas vidare i dagvatten- och skyfallsutredningen under 2025 och redovisas till granskningen av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

Klimatpåverkan

Förutsättningar

Ett av Malmö stads kommunfullmäktiges målområden är: En grön stad som leder klimatomställningen. Till målområdet hör ett delmål: Malmö är en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser och är en klimatneutral stad 2030. För att nå klimatneutralitet till år 2030 ska Malmö stad etablera ett arbetssätt där organisationens klimateffektivitet ökar stegvis i samband med upphandling, planering och byggande. Ansvaret för att begränsa klimatpåverkan ligger på berörda nämnder inom Malmö stad samt övriga medverkande aktörer.

Malmö stad kan i planprocessen och genomförandet av detaljplaner påverka klimateffektiviteten bland annat genom den fysiska miljöns utformning och genom teknisk försörjning, markanvisningar och entreprenader. Detaljplanen ska möjliggöra klimatsmarta byggnads- och energilösningar och utgå från Malmö stads mål: Malmö är en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser och är en klimatneutral stad 2030.

LFM30

Malmö stad och flera byggaktörer i Malmö, däribland Peab, är med i Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30). I färdplanen finns uppsatta målgränsvärden för hur stort klimatavtrycket för olika typer av nyproducerade byggnader får vara.

Konsekvenser

Beräkning av klimatpåverkan

Planförslagets klimatpåverkan på områdesnivå har beräknats för genomförandet av den norra halvan av planprogramsområdet, alltså ett större område än aktuell

detaljplan. Beräkningen omfattar även vårdbyggnader, parken och forskningsbyggnader.

Beräkningarna har utförts av stadsbyggnadskontoret med det digitala verktyget *Klimatanalys av stadsdelar*. Verktöget utvecklas av Svenska Miljöinstitutet (IVL) tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Eftersom flera indata inte är kända innan byggnaderna har projekterats, bygger beräkning av klimatavtryck på områdesnivå på schabloner som är härledda från svensk forskning. Resultaten ger en fingervisning om olika faktorer och klimatkategoriernas betydelse för områdets klimatpåverkan. Resultaten är ett värdefullt underlag för den fortsatta planeringen och projekteringen samt för dialoger med involverade aktörer. Beräkningarna inkluderar flera kategorier utöver nya byggnader, till exempel förändrad markanvändning, anläggningar på allmän platsmark, bilinnehav och träd.

Denna detaljplan är en pilotstudie inom stadsbyggnadskontorets projekt för klimatberäkningar av planer. Projektet syftar till att införa klimatberäkning av planförslag som en del av kontorets arbetsprocess och rutiner. Utvecklingen av verktyget och stadsbyggnadskontorets rutiner pågår samtidigt som planförslaget utvecklas. Lärdomar från planarbetet blir viktiga underlag för stadsbyggnadskontorets projekt.

Beräkning för tre scenarion

Beräkningarna har gjorts för projektets sammanlagda klimatutsläpp i ett 50-årsperspektiv. Resultatet inkluderar en klimatbalans där klimatutsläpp och klimatupptag beräknats för olika klimatkategorier. Beräkningen har gjorts för tre scenarion: "Business as usual", "Mycket bra" och "Bäst i

klassen”.

”Business as usual”

Utgår från: vanlig betong i bostadshusens stommar och i källare, vanligt stål i lokalernas stommar, inga ytterligare klimatförbättrande åtgärder i konstruktionerna, alla bilplatser i mobilitetshus, alla byggnaders energiprestanda enligt BBR, inga solceller, 0,65 bilar per hushåll, mobilitetsåtgärder på basnivå, inget biokol, ingen markbeläggning är klimatförbättrad.

”Business as usual” resulterar i ett klimatutsläpp på 134 700 ton koldioxidekvivalenter och ett upptag på endast 300 ton. Av dessa står persontrafik för de största utsläppen (56 200 ton), konstruktion av byggnader för de näst största (47 400 ton) och driftsenergi för det tredje största (27 700 ton). Klimatupptaget består nästan helt av trädens upptag.

”Mycket bra”

Utgår från: alla byggnaders stommar är av trä, klimatförbättrad konstruktion av källare, klimatförbättrande åtgärder utöver trästommar i alla byggnadskonstruktioner, alla bilplatser i mobilitetshus, alla byggnaders energiprestanda enligt Miljöbyggnad silver, 50 % av takytor är klädda med solceller, sol mellan "partiell skugga" och "söderläge", 0,4 bilar per hushåll, mobilitetsåtgärder på medelnivå, 100 ton biokol, all markbeläggning är klimatförbättrad.

”Mycket bra” resulterar i ett klimatutsläpp på 55 900 ton och ett upptag på 43 300 ton. Av dessa står konstruktion av byggnader för de största utsläppen (23 700 ton), persontrafik för de näst största (20 700 ton) och driftsenergi för det tredje största (9 800 ton). Inbyggt konstruktionsvirke står för det största upptaget (36 600 ton) och solenergi för det näst största upptaget (6 300 ton). Träd och biokol i växtbäddar står

för endast 500 ton sammanlagt.

"Bäst i klassen"

Utgår från: alla byggnaders stommar är av trä, klimatförbättrad konstruktion av källare, "Extraordinära åtgärder" utöver trästommar i alla byggnadskonstruktioner, alla bilplatser i mobilitetshus, alla byggnaders energiprestanda enligt passivhus, 50% av takytor klädda med solceller, sol i söderläge, 0 bilar per hushåll, omfattande mobilitetsåtgärder, 100 ton biokol, all markbeläggning är klimatförbättrad.

"Bäst i klassen" resulterar i ett klimatutsläpp på 34 200 ton och ett upptag på 44 000 ton. Här uppnås alltså en positiv klimatbalans. Av dessa står konstruktion av byggnader för de största utsläppen (23 700 ton) och driftsenergi för det näst största (8 800 ton). Inbyggt konstruktionsvirke står för det största upptaget (36 600 ton) och solenergi för det näst största upptaget (6 900 ton). Träd och biokol i växtbäddar står för endast 500 ton sammanlagt.

Beräkning och diskussion klimatkategorier

Klimatavtryck från olika klimatkategorier har beräknats var för sig. Klimatkategorierna är:

- Konstruktion av byggnader
- Konstruktion av parkeringsanläggningar
- Anläggning och mark
- Driftsenergi byggnader
- Lokal produktion av solenergi
- Persontransporter
- Balanserande upptag

Material

Beräkningarna visar att användning av trästommar kan minska klimatavtrycket från konstruktion av nya byggnader med cirka 40 % jämfört med vanlig betong eller vanligt stål. Klimatförbättrad betong eller klimatförbättrat stål kan också minska klimatavtrycket. Beräkningen visar en möjlighet att minska klimatavtrycket med cirka 25 % jämfört med vanlig betong eller vanligt stål.

Om ytterligare klimatförbättrande åtgärder vidtas, såsom återvunna material i delar av konstruktionen, kan minskningen bli cirka 50% för byggnader med trästomme och cirka 35 % för byggnader med stomme i klimatförbättrad betong eller klimatförbättrat stål. För byggnader med stomme av vanlig betong kan klimatförbättrande åtgärder såsom återvunna material minska klimatavtrycket med cirka 15 %.

Värt att notera är att alla lokaler inom området har beräknats på samma sätt, även vårdlokaler. Det är svårt att generalisera klimatavtryck från vårdbyggnader, därför innehåller verktyget inte schabloner för vårdbyggnader. Eftersom beräkningen omfattar en stor andel vårdbyggnader minskar resultatens

tillförlitlighet. Det är osäkert hur stora klimatförbättrade åtgärder som kan göras i vårdbyggnadernas material, till exempel om det är möjligt att bygga med trästomme.

Källare

Källare bör nämnas särskilt. Beräkningarna visar att klimatförbättrad betong kan minska klimatavtrycket från konstruktion av källare med cirka 90 % jämfört med vanlig betong.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser kommer att uppföras för såväl arbetande som boende och besökande. Beräkningarna visar att klimatavtrycket från konstruktion av parkeringsanläggningar påverkas mer av val av byggnadsmaterial än att välja mobilitetshus istället för undermarksgarage. Det betyder dock inte att undermarksgarage har ett lägre klimatavtryck än mobilitetshus. Att välja mobilitetshus istället för undermarksgarage minskar klimatavtrycket med cirka 10 – 15 procent. Att välja trästomme eller klimatförbättrad betong kan minska klimatavtrycket med cirka 25 - 50 procentenheter jämfört med att välja vanlig betong.

Anläggning och mark

Beräkningar för anläggning och mark visar att förflyttning av schaktmassor och anläggning av gator och annan hårdgjord mark kommer att ha en relativt liten påverkan på planförslagets klimatavtryck. Borttagandet av bullervallen längs Pildammsvägen har en försumbar betydelse för klimatavtrycket.

Driftsenergi

Byggnadernas driftsenergi kan minska med cirka 70 % om de konstrueras enligt passivhusstandard eller Miljöbyggnad silver. Driftsenergi utgör en stor del av planområdets

klimatavtryck under dess livscykel. Lokal produktion av solenergi kan ytterligare minska behovet av tillförd energi för drift. Att planera byggnadsvolymer så att taken inte skuggas kan öka produktionen av solenergi med närmare 70 %. Det kan dock vara svårt i en tätbebyggd stad.

Persontransporter

Klimatavtryck från persontransporter omfattar endast personbilar. Utsläpp från kollektivtrafik har inte inkluderats. Vidare har endast personbilar som har sin boendeparkering inom planområdet inkluderats. Besöks- och arbetsplatsparkering inom planområdet används av bilar som har sin boendeparkering någon annanstans. Resultaten visar att klimatavtryck från persontransporter linjärt följer bilinnehavet. Mobilitetsåtgärder som minskar bilinnehavet är alltså ett effektivt sätt att minska klimatavtrycket. Även denna utsläppskategori minskar resultatets tillförlitlighet. Det är endast en liten del bostäder inom området, de flesta persontransporter i området omfattar besökare och personal till sjukhuset, förskolan och andra verksamheter, vilka alltså inte är med i beräkningen.

Balanserande upptag

Balanserande upptag utgörs av träd, biokol, solenergi och inbyggt konstruktionsvirke. Att använda trä som konstruktionsmaterial är i särklass den mest effektiva åtgärden för balanserande upptag, därefter följer solenergi. Nyplanterade träd, inklusive biokol i växtbäddar, har endast marginell betydelse för planområdets koldioxidupptag. Anledningen är att en tät stad endast erbjuder små ytor för träd samtidigt som den potentiellt kan innehålla en stor mängd inbyggt virke.

Diskussion

Eftersom klimatberäkningar kom in relativt sent i planarbetet har de inte haft inflytande över planförslagets utformning. I den fortsatta planprocessen, och bearbetning av planförslaget, ska resultaten av beräkningen av klimatpåverkan lyftas med de olika inblandade aktörerna.

Den stora andelen vårdbyggnader medför osäkerheter i beräkningarna.

Beräkningarna kan ha en viktig funktion som vägledning och underlag i planens genomförande. De visar att stort fokus bör läggas på val av byggnadsmaterial, i synnerhet stommaterial. I genomförandet krävs kunskap, ett systematiskt arbetssätt, tillgång till material och rätt samarbetspartners för att minska klimatpåverkan från planområdet.

Detta är beräkningar i ett mycket tidigt stadium. Erfarenhet visar att den beräknade klimatpåverkan ökar under genomförandet då byggnader och anläggningar projekteras.

Detaljplanen

Denna detaljplan möjliggör klimatsmarta byggnads- och energilösningar på olika sätt.

- All bilparkering, med ett fåtal undantag, samlas i gemensamma mobilitetshus. Befintliga mobilitetshus i närheten kommer att nyttjas effektivare. Mobilitetshus i området planläggs i efterföljande detaljplan i väster, Dp 5872.
- Tillåtnanockhöjder medger träkonstruktion. Stomme kan utgöra cirka 60 % av en byggnads klimatpåverkan, därför har stommaterialet stor påverkan.
- Byggrätterna är något djupare för att möjliggöra träbyggnation.
- Inga utformningsbestämmelser som hindrar att fasaden konstrueras med återvunnet material.

Dagsljus och solljus

Förutsättningar

Dagsljus och solljus

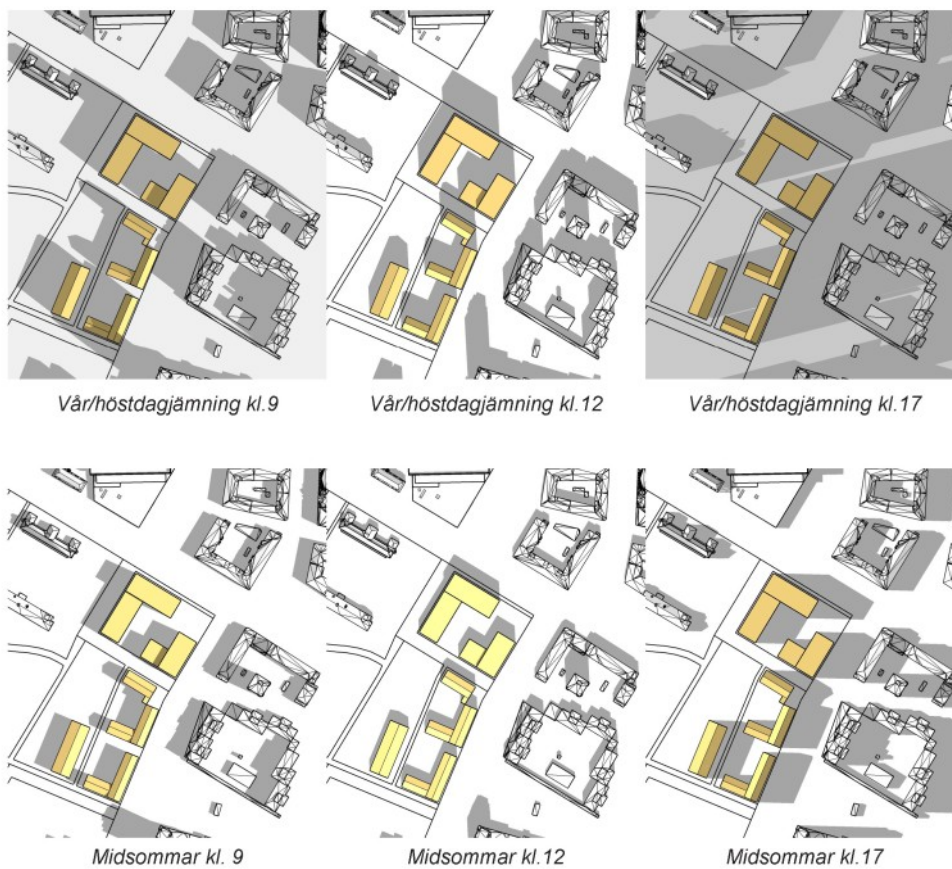
Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus i byggnader är en teknisk egenskap som ska uppfyllas för att ett startbesked ska kunna utfärdas. Förutsättningarna för att kunna uppfylla dagsljuskraven behöver dock studeras redan i detaljplaneprocessen. Både förutsättningarna för tillkommande bebyggelse och påverkan på befintlig bebyggelse samt outnyttjade byggrätter och eventuellt kommande etapper i omgivningen.

Konsekvenser

Dagsljus och solljus

En skuggstudie har gjorts av stadsbyggnadskontoret, som visar att ljusförhållandena både för den tillkommande, den befintliga och för framtida bebyggelse utanför planområdet är relativt goda. De omgivande gatorna är breda och den nya bebyggelsen påverkar inte omgivande befintlig bebyggelse.

Förutsättningarna för att tillgodose kravet på dagsljus i tillkommande bebyggelse ska studeras vidare till granskningen av detaljplanen.



Skuggstudie som visar skuggutbredningen vid vår/höstdagjämning och vid midsommar klockan 9, klockan 12 och klockan 17.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

VA och dagvatten

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) samt dagvatten. Området lutar mot norr.

Ledningar finns framför allt i John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg. Det finns även ledningar i och parallellt med Cronquists gata. En del ledningar går i den underjordiska kulverten i området. I John Ericssons väg finns en tryckvattenledning som kräver extra skyddsavstånd.

Det finns befintliga ledningar för dagvatten och spillvatten med anslutningspunkter i John Ericssons väg och Per Albin Hanssons väg.

El, tele och fjärrvärme

Ledningar för el, tele och fjärrvärme finns i och i anslutning till planområdet.

Nätstationer

Inom planområdet har Eon en nätstation. Ytterligare en nätstation finns i parken väster om planområdet.

Kulvertar

Inom en liten del av planområdet finns transport- och teknikkulvertar under mark, som är del av ett större system. De har byggts ut för sjukhusets räkning men används inte av sjukhuset idag. Dock finns det en del tekniska ledningar som är i bruk i kulvertarna. Kulvertarna ägs av Malmö stad.

Konsekvenser

Ledningar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till nödvändig teknisk infrastruktur. Anslutningar kan ske i de omgivande gatorna. Nya ledningar i gatorna behöver anläggas för att ersätta de befintliga som ligger i kulverten.

En ledningsutredning kommer att tas fram för hela utvecklingsområdet till granskningen av detaljplanen för att tydliggöra de olika verksamheternas behov och säkra utrymme för den tekniska infrastrukturen. Utredningen behöver även ta fram en utbyggnadsplan så att ledningsutbyggnaden görs parallellt med utbyggnationen av området.

Nätstationer

Utbyggnadsområdet som helhet innehåller specialverksamheter och behov behöver klargöras för hela området för att veta vilka nätstationer och annan utrustning som behövs. Det och exakt läge för nätstationer kommer att utredas till granskningen av detaljplanen.

Den befintliga nätstationen inom planområdet behöver flyttas. Nätstationen som idag finns i den centrala parken kan ligga kvar och möjlighet finns att utöka den till en dubbel nätstation.

Kulvertar

Den del av kulvertsystemet som ligger inom planområdet kommer inte att behövas i framtiden. Om och hur de ska tas bort kommer att utredas vidare till granskningen av detaljplanen.

Lokal energiproduktion

Planförslaget möjliggör att anläggningar för lokal energiproduktion får uppföras utöver angivna nockhöjder.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Geotekniska förhållanden

En sammanställning av geotekniska utlåtanden och resultatet från miljötekniska undersökningar från GeoBim och Malmö stads kartsystem har gjorts i den historiska inventeringen av markmiljön (fastighets- och gatukontoret, 2023).

Sammanställningen visar att marken förväntas att ställvis bestå av fyllnadsmassor, underlagrade av lermorän. Även större områden med sand har dokumenterats vid 2-2,5 meters djup på flera ställen.

Nivån för grundvatten har mätts på flera ställen men varierar kraftigt. Därför får det förmodas att det finns en påverkan från lokala dräneringar samt eventuella avsänkningar av grundvattnet i närområdet. Påverkan från Citytunneln bedöms vara betydande i området.

Gällande planer och program

Regionplan

Dagsläge

Region Skånes *Regionplan för Skåne 2022-2040* är en strategisk plan som omfattar hela Skånes geografi (Region Skåne, 2022). Den visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna.

I regionplanen beskrivs Malmö som en tillväxtnod, och tillsammans med Lund, som en nationell tillväxtmotor.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms stämma överens med regionplanen.

Översiktsplan

Dagsläge

Planområdet redovisas i översiktsplanen (kommunfullmäktige 2023) som blandad stadsbebyggelse.

I riktlinjer för platsen anges att plats ska ges för kunskapsintensivt företagande, utbildning, bostäder och servicefunktioner. Nya forskningsmiljöer ska kunna byggas som ger utvecklingsmöjligheter för den forskning som pågår kopplat till sjukhuset och universitetet. En framtida utvidgning av sjukhusområdet inom området ska vid behov utredas.

Nya öst-västliga kopplingar ska underlätta för rörelser genom området, bland annat en grön koppling mellan Heleneholmsstigen och Stadion.

Befintliga gröna rum ska bevaras och förädlas i västra Flensburg. En park ska anläggas i den södra delen av området.

Tillgängligheten till västra Flensburg ska förbättras genom fler in- och utfarter för biltrafik. Det inre gaturummet ska anpassas för låga hastigheter så att genomfartstrafik motverkas.

Tillägg och fördjupningar av översiktsplanen

Arkitekturstaden Malmö (kommunfullmäktige, 2018) är Malmö stads arkitekturprogram och ett tematiskt tillägg till översiktsplanen.

Konsekvenser

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

I *Arkitekturstaden Malmö* formuleras Malmö stads ambitioner i arkitekturfrågor genom nio teser. Under planarbetet har främst följande teser varit utgångspunkt:

Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö. Området kommer att vara ett område och en målpunkt för människor från hela Malmö och regionen. Det är viktigt att området uppfattas som inbjudande, tillåtande och tryggt.

Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig. Området ska vara lättorienterat. Långa axlar och en hierarki av gator och stadsrum gör området lättöverskådligt och tillgängligt. Bebyggelsens placering, höjd och utformning förtydligar stråken och stadsrummens hierarki.

Arkitekturen ska stärka Malmös särart. Planprogrammet för del av Flensburg beskriver: *Utformning av ny bebyggelse ska ta avstamp i områdets brokiga karaktär. Ny bebyggelse ska bygga vidare på den mångfald av typologier och*

arkitektoniska uttryck som finns på platsen idag. En blandning mellan stadskvarter och en mer uppbruten bebyggelse ger dynamik till stadsrummen. Varierande formspråk, arkitektoniska uttryck och olika fasadmateriäl kan samsas inom området. Samspel mellan bevarade byggnader och nya skapar ett tidsdjup som förstärker platsens historia. Detta ger området en unik karaktär av variation och brokighet. På så vis kan västra Flensburg bidra till att förstärka Malmös arkitektoniska särart.

Planområdet innehåller stadskvarter, men också öppnare kvarter och en förskola. Det bidrar med variation och dynamik till stadsrummen. Bebyggelsen mot norr och öster, framför allt kvarteret mot Dalaplan, kommer att ha stor inverkan på stadsbilden. Därför kommer gestaltnings- och kvalitetsfrågor vara viktiga inför granskningsskedet av detaljplanen.

Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning.

Området kommer att fortsätta innehålla flera olika funktioner sida vid sida. Det kräver stor omsorg i utformningen. Det kräver också samverkan och involvering med de som kommer att nyttja området i framtiden. Det är viktigt att de processerna samordnas inom hela utvecklingsområdet och fortsätter under plan- och genomförandeprocessen.

Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser. Planområdet ska vara en trygg och hälsofrämjande plats för lek, återhämtning och avskildhet som ger positiv stimulans till alla sinnen. Arkitekturen ska bidra till hälsa och välbefinnande.

Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet.

Genomförandet av detaljplanen ska utgå från Malmö stads mål att uppnå klimatneutralt Malmö år 2030. Klimatpåverkan av detaljplanens genomförande ska minimeras och områdets klimatpåverkan har analyserats under processen (se avsnitt allmänna intressen -miljö - klimatpåverkan).

Planprogram

Dagsläge

För området finns ett planprogram som ligger till grund för detaljplaneförslaget. *Planprogram för del av Flensburg* (Pp 6056) godkändes av stadsbyggnadsnämnden (april 2024). Det godkändes av kommunfullmäktige (oktober 2024). På grund av den snäva tidsplanen för framför allt nybyggnation av förskola, så har arbetet med detaljplanen pågått delvis parallellt med planprogrammet.

Planprogrammets vision och stadsbyggnadsidé

Västra Flensburg är en grön oas med hälsa och innovation i fokus – en ny stadsdel med en unik karaktär. Den rika grönskan ger tillsammans med nya byggnader en plats för såväl rofylld avkoppling som vård och forskning. Platsens mångfald och brokighet förstärker Malmös särart.

Innerstaden och sjukhusområdet växer söderut. Olika stadsformer möts och en unik stadsmiljö skapas där byggnader för vård och forskning, bostäder och samhällsservice möts kring en grönskande bilfri kärna. Nya gång- och cykelstråk knyter samman platsen med omgivande stadsdelar.

Planens huvuddrag

Planprogrammets utgångspunkt är att möta Region Skånes behov av nya byggnader för vårdverksamhet, främst för psykiatrisk vård. Därmed utvecklas planområdet för att rymma samhällsviktiga funktioner.

Planprogrammet konstaterar att vårdbyggnaderna ligger bäst i de nordvästra delarna mot Pildammsvägen. Placeringen av nya vårdbyggnader innebär att flera förskolor måste

omlokaliseras inom och utanför planområdet. Plats ges även för Medeon att expandera samt ett tillskott av nya bostäder.

Genom omvandlingen tas platsens centrala läge i staden tillvara genom förtätning. Planområdet får en robust struktur som kan utvecklas över tid för olika framtidsscenarioer och utifrån behov som kan uppkomma.

För att minska barriärverkan delas området upp i mindre delar genom nya stråk och ett finmaskigt gatunät. Utformning av nya byggnader ska bygga vidare på den mångfald av arkitektoniska uttryck som präglar platsen idag. Stadsrum och byggnader ska planeras och gestaltas för att bidra till trivsel, hälsa och välbefinnande.

Konsekvenser

Detaljplanen följer planprogrammets utgångspunkter och riktlinjer.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Förutsättningar

Området är planlagt sedan tidigare och berör fem gällande detaljplaner och en ändring av detaljplan.

Dp 5020 (2009), som gäller i norr mot Dalaplan, anger flera funktioner såsom centrum, vård, friskvård och hotell.

Huvudsaklig byggnadshöjd är 17 meter, men i ett hörn upp till 45 meter. Dp 5020 har inte genomförts.

PL1647 (1986) gäller mittendelen av planområdet. Den har i huvudsak forskning som markanvändning och 8-18 meters byggnadshöjd. Dp 1647 har inte genomförts inom planområdet.

Detaljplanen Dp 4853 (2004) gäller en liten del av det södra planområdet.

För planområdet gäller även en ändring av detaljplaner för Citytunneln, ÄDP4636 (2002). Det är ett markreservat för Citytunneln som går i den västra kanten av planområdet. Själva järnvägstunnelns läge varierar i både höjd och bredd inom det reserverade området. 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 6,5 meter i den södra.



Gällande detaljplaner markerade med vita streckade linjer. Nytt planområde markerat med röd linje.

Konsekvenser

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Markreservatet för Citytunneln finns med i den nya plankartan med samma bestämmelser.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Dagsläge

Planområdet ligger precis söder om riksintresse M:114 Malmö. Som ett uttryck för riksintresset ingår "*Allmänna sjukhuset, som utgör en provkarta på olika arkitekturstilar och vårdideologier från 1890-talet fram till idag.*"

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Trafikommunikation

Dagsläge

Citytunneln löper under planområdet och därför ingår det i riksintresset för järnväg Arlöv-Malmö Centralstation - Lockarp/Lernacken.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Citytunneln går så djupt under planområdet att ingen byggnation ovan den kommer att påverka den.

Till granskningen kommer en ledningsutredning och en kulvertutredning att tas fram, som utreder planerad byggnation under jord.

Totalförsvar

Nuläge

Hela landets yta är föremål för försvarsmaktens riksintresse, och om det tillåts byggnader över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska planförslaget samrådas med försvarsmakten.

Konsekvenser

Detaljplanen medger inte någon byggrätt över 45 meter.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggaktör, fastighetsägare och kommunen.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt för huvudmannen att lösa in mark

Marken inom planområdet som kommer att vara allmän plats ägs till viss del av Malmö stad. Utöver det omfattar planförslaget allmän gata för de två lokalgatorna som går mellan Per Albin Hanssons väg och Cronquists gata. Marken tillhör idag fastigheterna Forskaren 2, 3 och 4. Alla tre fastigheterna är privatägda. Berörd del av gatan behövs för ett genomförande av detaljplanen.

En liten del av gatufastighet Innerstaden 9:173 kommer att övergå till kvartersmark. Det är den del av Cronquists gata som tas bort och blir förskolegård.



Fastighetskonsekvenser inom planområdet. Kvartersmark som övergår till allmän plats i gult, allmän platsmark som övergår till kvartersmark i orange, fastighetsgränser och -beteckning i vitt. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Rätt för kommunen att lösa in rättighet

Kommunen har som huvudman rätt att lösa in allmän plats, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Skyldighet för huvudmannen att lösa in mark

Fastighetsägare har rätt att begära att kommunen löser in allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Marken inom planområdet ägs till viss del av Malmö stad (Forskaren 2 och gatufastigheten Innerstaden 9:173). En fastighet ägs av Peab genom INSPI Sweden AB (Forskaren 3) och en liten del av planområdet ägs av Wihlborgs genom Fastighets AB Medeon (del av Forskaren 4).

Inom planområdet kommer befintliga fastigheter att få nya gränser och/eller helt nya fastigheter att bildas.

Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet om så inte redan är fallet. Det påverkar delar av fastigheten Forskaren 2 (kommunägd) och delar av fastigheterna Forskaren 3 och 4 (privatägda).

Rättigheter

Servitut till förmån för nybildade fastigheter inom planområdet kan behöva skapas för att säkra till exempel angöring. Det kan till exempel omfatta kvartersgatan mellan förskolan och bostäderna. Frågan kommer att utredas vidare till granskningsskedet av detaljplanen.

Markreservat i detaljplanen

Ett markreservat för Citytunneln löper genom planområdet. I detaljplanen anges till vilken nivå under markytan som schaktning, spontslagning, borring, 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 6,5 meter i den södra.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Nätstationer och elledningar

En nätstation behöver flyttas för detaljplanens genomförande. Förmodligen behöver befintliga ledningar flyttas eller ersättas för att planen och ny fastighetsindelning ska kunna genomföras. I den fortsatta detaljplaneprocessen ska nätstationer och ledningar utredas vidare och samordnas för helheten. Fördelning av ansvar och kostnader behöver också klargöras.

Kulvertar

Inom en liten del av planområdet finns transport- och teknikkulvertar under mark, som är del av ett större system. De har byggts ut för sjukhusets räkning men används inte av sjukhuset idag. En del tekniska ledningar går i kulvertarna idag. Kulvertarna ägs av Malmö stad. Den del av kulvertsystemet som ligger inom planområdet kommer inte att behövas i framtiden. Om och hur de ska tas bort och hur befintliga ledningar ska ersättas kommer att utredas vidare till granskningen av detaljplanen.

Markföroreningar

Planområdet berörs av markföroreningar. En markmiljöutredning håller på att tas fram, slutsatserna och eventuellt kompletterande utredningar kommer att redovisas i granskningen av detaljplanen.

Inom kvartersmarken får startbesked inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpes. Detta har säkerställts med planbestämmelse.

Utbyggnad allmän plats

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten och avlopp. Malmö stad ansvarar, genom huvudmannen VA Syd, för utbyggnad och drift.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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* (kommunfullmäktige 2022) ska stadsbyggnadsnämnden ansvara för att i beslut om detaljplan, när planen innehåller kommunala verksamhetslokaler, beskriva de långsiktiga kommunalekonomiska konsekvenserna av planens genomförande. En sådan bedömning av de kommunalekonomiska konsekvenserna av planprogrammet är gjord av ekonomiavdelningen på stadskontoret, Malmö stad. Observera att resonemangen omfattar ett större område än den aktuella detaljplanen.

Malmö stad kommer, genom fastighets- och gatukontoret, att få inkomster genom försäljning av mark för uppförande av vårdbyggnader, mobilitetshus, och byggnader för forskning/kontor och bostäder.

Malmö stad ansvarar för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av den allmänna platsen i enlighet med detaljplanen. Malmö stad kommer även att bekosta drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Bedömningen av kostnaden för utbyggnad av allmän plats innebär osäkerheter, bland annat på grund av hanteringen av befintliga kulvertar 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 rivas och ersättas med nya byggnader. Projektet får därmed påverkan på förskolenämndens ekonomiska utrymme över tid. Förskoleverksamheten får visserligen en kvalitetsökning med nya, bättre anpassade lokaler. Samtidigt ökar kostnaden för nämnden 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.

Övriga ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägare inom planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmarken i enlighet med detaljplanen.

Om flytt av ledning krävs bekostas den av fastighetsägare som behöver flytten.

Eon ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och nätstationer.

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

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning inom delar av detaljplaneområdet. Det kan till exempel omfatta kvartersgatan mellan förskolan och bostäderna. Frågan kommer att utredas vidare till granskningsskedet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan Malmö stad och den eller de fastighetsägare som är berörda. Avtalet innehåller överenskommelser om att kostnader ska erläggas för utbyggnad av allmänna platser inom detaljplanen.

Markanvisning

Markanvisning för kvartersmarken kommer att ske parallellt med planarbetet, alternativt efter att planarbetet har avslutats. Det gäller för kvartersmarken för de bostäder som föreslås på Malmö stads mark (del av fastigheten Forskaren 2).

Tidplan och organisation

Region Skånes vårdbyggnader behöver färdigställas så snart som möjligt. För att realisera det behöver de befintliga förskolorna i nordväst ersättas. De nya förskolorna måste planeras och byggas först. Denna detaljplan omfattar en av de förskolor som behöver byggas. Tidplanen som Malmö stad och Region Skåne har tagit fram tillsammans för det övergripande projektet visar att förskolorna kan flytta in i nya byggnader under 2029 och att nya vårdbyggnader kan stå färdiga 2035.

Preliminär tidsplan för denna detaljplan:

- Granskning fjärde kvartalet 2025
- Antagande första kvartalet 2026

Flera nämnder och förvaltningar inom Malmö stad måste samverka för att säkerställa att genomförandet kan följa tidplanen. Den snäva tidsaspekten kommer att kräva extraordinära processer där flera planeringsinsatser pågår parallellt.

Malmö stad samordnar sig med Region Skåne genom en projektorganisation som omfattar tjänstepersoner och flera chefsnivåer.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planförslaget innebär preliminärt inte att några träd med biotopskydd enligt miljöbalken behöver fällas. Om det skulle behövas krävs en godkänd dispensansökan från länsstyrelsen för att fälla träd med biotopskydd. Även sanering i närheten av träd med biotopskydd kräver dispens. Sanering kommer att behöva genomföras i närheten av ett flertal träd.

Fastighetsägaren ansöker om dispens och ansökan måste vara godkänd innan detaljplan antas för att detaljplanen säkert ska kunna genomföras.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning 5343 Västra Flensburg, Sweco, 2023-06-30

Dagvattenutredningen studerar förutsättningarna för en framtida dagvattenhantering inom programområdet

Utredningen gjordes till planprogrammet och omfattar ett större område än detaljplaneområdet.

Utredningen kommer att justeras till granskningen av detaljplanen.

Handelsutredning

Handelsutredning, Niras, 2023-10-16

Utredningen är en marknadsanalys för området och den beskriver vilka förutsättningar som finns för kommersiell service när området är fullt utbyggt.

Utredningen gjordes till planprogrammet och omfattar ett större område än detaljplaneområdet.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering vid västra Flensburg, Calluna, 2023-10-11

Naturvärdesinventeringen syftar till att beskriva och värdera naturområden av betydelse för biologisk mångfald inom planområdet.

Utredningen gjordes till planprogrammet och omfattar ett större område än detaljplaneområdet.

Markmiljöundersökning

Västra Flensburg, Historisk inventering, Fastighets- och gatukontoret, 2023-03-01

Den historiska inventeringen gjordes för att utvärdera planområdets behov av ytterligare utredningar för att säkerställa markens lämplighet.

Utredningen gjordes till planprogrammet och omfattar ett större område än detaljplaneområdet.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Forskaren 2 m.fl., Malmö, Sweco, 2024-04-02

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Forskaren 3, Malmö, Sweco, 2024-03-07

Syftet med markundersökningarna är att översiktligt klargöra den eventuella föroreningssituationen inom det aktuella undersökningsområdet för att kunna bedöma lämpligheten avseende planerad markanvändning.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning, Tyréns, 2024-04-03

Trafikbullerutredningen visar trafikbullernivåer vid ny bebyggelse inom planområdet.

Riskutredning

Riskutredning, Sweco, 2024-03-08

Riskutredningen undersöker risker med avseende på hälsa och egendom vid utbyggnad av Medeons verksamhet inom fastigheterna Forskaren 2 och Forskaren 4.

PM användarinvolvering

Sammanställning av enkät till användare och boende i närområdet, stadsbyggnadskontoret, maj 2022

Sammanställning av enkät som skickades ut till cirka 7 200 hushåll i närområdet, i mars 2022.

Sammanställningen gjordes till planprogrammet och omfattar ett större område än detaljplaneområdet.

Sammanställning av barnens platser och områdets kvaliteter, förskoleförvaltningen och stadsbyggnadskontoret, februari 2024

Barn och pedagoger från tre av områdets fyra förskolor (Korrebäckens förskola, Södra Sommarstadens förskola och Sommarbäckens förskola) har fått i uppdrag att utforska, kartlägga och dokumentera sina upplevelser av hur det är att röra sig i närområdet. Det har gjorts med hjälp av metoden *Min plats*. Vårdnadshavarnas upplevelser av att ta sig till och från förskolan har också undersökts genom intervjuer utförda av pedagoger vid en av förskolorna. Materialet har sammanställts av pedagoger på förskolorna och tjänstepersoner på stadsbyggnadskontoret.

Trädinventering

Statusbedömning av träd i västra Flensburg, Trädkontoret, 2022-06-28

Träden i området har inventerats och riskbedömts för att utvärdera vilka träd som ska prioriteras att bevaras. En bedömning har även gjorts om hur nära träden på Pildammsvägen som hus kan uppföras utan att skada träden.

Utredningen gjordes till planprogrammet och omfattar ett större område än detaljplaneområdet.

Skyfallsutredning

Skyfallsutredning 5343 Västra Flensburg, Sweco, 2023-06-30

Skyfallsutredningen studerar förutsättningarna för en framtida skyfallshantering inom programområdet.

Utredningen gjordes till planprogrammet och omfattar ett större område än detaljplaneområdet.

Utredningen kommer att justeras till granskningen av detaljplanen.