



Datum
2023-05-16
Vår referens
Gärda Sjöholm
Planarkitekt
garda.sjoholm@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Planprogram för västra Flensburg i Södra Innerstaden i Malmö (Pp 6056) SBN-2021-592

Sammanfattning

Samråd.

Region Skåne behöver nya byggnader för vård på södra sjukhusområdet i Malmö. Samtidigt vill Medeon med flera utveckla sina verksamheter i området. Därför har Malmö stad tagit fram ett planprogram som tar ett helhetsgrepp om utvecklingen av området västra Flensburg.

Planprogrammet har fokus på den övergripande strukturen och olika funktioners lokalisering inom området. Planprogrammet beskriver hur en unik stadsmiljö kan skapas mitt i Malmö – en plats där byggnader för vård, forskning och utbildning samt bostäder och förskolor möts kring en grönskande park. Innerstaden och sjukhuset kan växa söderut och planområdet blir en plats för såväl vård och innovation som boende, rekreation och återhämtning.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att remittera samrådshandlingarna till kommunens förvaltningar och andra som berörs av planprogrammet.

Beslutsunderlag

1. SBN 2021-11-25 §450a särskilt yttrande (C)
2. SBN 2021-11-25 §450b särskilt yttrande (SD)
3. G-Tjänsteskrivelse SBN 230524 Pp 6056 samråd
4. Pp 6056 Bilagor till planprogram för Västra Flensburg samråd
5. Pp 6056 Planprogram för Västra Flensburg samråd

Planhandlingar finns även tillgängligt på detaljplaneportalen:
<http://malmo.seplan.se/mote.htm>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2021-11-25
Stadsbyggnadsnämnden 2023-05-24

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden gav vid sammanträde den 25 november 2021 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett planprogram för den västra delen av delområdet Flensburg.

Utgångspunkten var att Tekniska nämnden tecknat en avsiktsförklaring med Region Skåne avseende utveckling av södra sjukhusområdet i Malmö inom fastigheterna Kuratorn 1 och 3. Det finns också planförfrågningar från fastighets- och gatukontoret för del av Kuratorn 3 för bostäder samt från Wihlborgs via fastighets- och gatukontoret för utbyggnad av Medeon på en av kommunens fastigheter (del av Forskaren 2). Förfrågningar och utbyggnadsplaner behöver hanteras i ett större sammanhang - vilket ett planprogram ger goda förutsättningar för.

Planområdet

Planområdet ligger i Malmös mitt, söder om Norra sjukhusområdet. Det gränsar till bostadsområden i väster och söder och till handelsplatsen Mobilia i öster. Planområdet omfattar cirka 22 hektar och avgränsas av Pildammsvägen i väster, Per Albin Hanssons väg i öster, John Ericsons väg i norr och Stadiongatan i söder. Merparten av marken inom planområdet ägs av Malmö stad.

Planområdet har i nuläget främst institutionskaraktär med stora obebyggda delar mellan friliggande byggnader. Platsens historia som donationsjord har gjort att den använts som en markresurs för olika kommunala ändamål, men utan någon helhetsplan. Stora träd och grönska karaktäriserar miljön. Genom att en bullervall anlades längs Pildammsvägen på 1970-talet och avsaknad av öst-västliga förbindelser eller siktlinjer, har platsen kommit att utgöra en barriär i staden, såväl fysiskt som mentalt. Detta förstärks av de omgivande gatorna som är breda och har höga trafikmängder.

Planprogrammet omfattar:

- cirka 22 hektar
- cirka 65 000 kvadratmeter bruttoarea tillkommande yta för Region Skånes vårdverksamhet
- cirka 320 förskoleplatser i nya förskolor inom planområdet
- cirka 50 000 kvadratmeter bruttoarea tillkommande yta för forskning/Life Science/Medeon (befintligt är knappt 30 000 kvadratmeter bruttoarea)
- cirka 850 bostäder – varav 500 tillkommande i planförslaget
- två mobilitetshus med sammanlagt cirka 670 parkeringsplatser
- cirka 3 hektar sammanhängande inre parkrum
- planförslaget förutsätter att 160 förskoleplatser ersätts utanför planområdet

Vision och stadsbyggnadsidé

Västra flensburg blir 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.

Planförslaget utgår från fem kärnvärden:

- En satsning på hälsa och Life Science
- En brokig och tillåtande plats
- En grönskande oas
- En sammankopplande plats
- Ett avstamp i platsens historia.

Planens huvuddrag

Planprogrammets utgångspunkt är att möta Region Skånes behov av en utbyggnad av nya byggnader för vårdverksamhet. Därtill ges plats för Medeon att expandera samt ett tillskott av nya bostäder.

Platsens centrala läge i staden tas tillvara och förtätas genom att området utvecklas för att rymma samhällsviktiga funktioner och bostäder. Planområdet får en robust struktur som kan utvecklas över tid för olika framtidsscenarioer och utifrån behov som kan uppkomma.

För att minska områdets barriärverkan delas det upp i mindre delar genom nya stråk och ett finmaskigare 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.

Träd och grönska

Västra Flensburg ska i framtiden upplevas som lika grönskande som idag. Parken i områdets mitt blir en grön rofylld oas med en variation av parkrum och en samlade plats för människor som bor, besöker eller arbetar på platsen.

Ett viktigt ställningstagande är att förstärka grönstrukturen och bevara så många träd som möjligt. Trots det kommer många träd att behöva fällas eftersom det finns ett stort behov av ny bebyggelse i området och det kommer i konflikt med befintliga träd. För att kompensera och behålla områdets krontäckning krävs därför en omfattande nyplantering av träd.

Mobilitet

Planförslaget innebär att platsen öppnas mot omgivande stadsdelar och blir mer tillgänglig. Genom bättre kopplingar till det övergripande gång- och cykel-vägnätet blir det lätt att röra sig till, från och genom västra Flensburg.

Strategiska beslut – genomförande

Genomförande av planförslaget innebär att strategiska beslut behöver tas inom Malmö stad.

- avyttra mark till Region Skåne.
- flytta förskolor inom västra Flensburg och bygga en ny utanför planområdet.
- anlägga ett allmänt öst-västligt gång- och cykelstråk mellan Stadion och Heleneholm, genom planområdet och över Mobilias norra parkering.
- förhandla om markfrågor med aktörer i området.
- bygga nya byggnader för Per Albin-byn.
- värna så många befintliga träd som möjligt och nyplantera ett stort antal träd i området.

Det är angeläget att byggstart för Region Skånes nya vårdbyggnader kan ske så snart som möjligt.

Det förutsätter att de nuvarande förskolorna ersätts med nya. Planprogrammet redovisar därför en tidsplan som innebär att detaljplanering och byggande av nya förskolor är mest prioriterat i ett första steg av genomförandet. Tidsplanen för planering och genomförande innebär att förskolor kan flytta in i nya byggnader under 2027 och att nya vårdbyggnader kan stå färdiga 2034.

Klimatpåverkan

För att begränsa den negativa klimatpåverkan som uppstår genom den byggnation som planprogrammet möjliggör ska genomförandet utgå från en hållbarhets- och klimatstrategi. Eftersom den mest betydande klimatpåverkan uppkommer som en följd av beslut i efterkommande planeringsskeden är samverkan med de aktörer som blir involverade i genomförandet avgörande för ett gott resultat.

Socialt och jämlikt

Inom planområdet finns flera verksamheter som har omsorg om grupper med särskilda behov och förutsättningar, bland annat psykisk vård och förskolor för barn med funktionsnedsättning eller allergier. Det ställer särskilda krav på såväl utformning av området som på genomförande av planering och byggande på platsen. Det är viktigt att gestaltning av miljöer och byggnader görs med hänsyn till människors och verksamheters villkor.

Medskick av stadsbyggnadsnämnden

Vid beslut om planuppdrag gav stadsbyggnadsnämnden fyra medskick till planarbetet: Nedan finns medskicken och en genomgång av hur planarbetet har arbetat med frågorna.

1. Arbeta för att uppnå UN Habitats fem principer om hållbart stadsbyggande, i den utsträckning det ryms inom planprogrammets rådighet.

UN Habitats fem principer om hållbart stadsbyggande från 2014 består av fem principer för hållbar stadsplanering.

Princip 1, *tillräckligt utrymme för gator och ett effektivt gatunät*, handlar om utrymme för allmän plats. Nyckeltal från principerna kan omformuleras till att ett område bör ha 25 % offentlig mark.

Planförslaget innehåller ungefär 35 % allmän plats.

Princip 2, *hög täthet*, anger en täthet om 150 invånare/hektar. Det motsvarar en områdesexploatering på cirka 0,75 och en kvartersexploatering på cirka 2,0 (enligt Spacescape)

Planförslaget har en områdesexploatering på cirka 1,2 och en kvartersexploatering på i medeltal 1,9.

Princip 3 och 5, *funktionsblandning och begränsad markanvändningsspecialisering*, handlar bland annat om att begränsa monofunktionella stadsdelar och möjliggöra för verksamheter. Planförslaget innehåller en blandning av funktioner: forskning, bostäder, vård, förskolor, verksamhetslokaler och offentlig service.

Princip 4, *Social blandning*, säger bland annat att det ska finnas tillgång till bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel.

Planförslaget möjliggör för en blandning av olika typer av specialbostäder, varav flera är befintliga på platsen, och nya bostäder med olika upplåtelseformer. Därtill ges plats för vårdverksamhet, förskolor, och arbetsplatser. Malmö stad kommer att markanvisa i delar

av området.

2. Skapa förutsättningar för stadsodling.
Inom planområdet finns möjlighet för stadsodling på flera platser.
3. Sträva mot att området utvecklas så att det tydligt knyts samman med resten av staden och tar vara på och förstärker stråk som leder in till området samt att sträva mot att området utvecklas så att omkringliggande stadsrum får en grön urban karaktär som inbjuder till folkliv och upplevs som en trygg vistelsemiljö.
Flera nya gång- och cykelstråk föreslås genom stadsdelen, vilket knyter samman platsen med omgivningen. Områdets gröna karaktär har varit ett kärnvärde som på flera sätt vidareutvecklats i planförslaget. Planområdet erbjuder en variation av stadsrum med olika karaktärer att vistas i. Omhändertagande av människor ska präglade utformningen. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att i samverkan med brukargrupper utforma stadsrummen så att de specifika behov som finns inom området möts och att olika grupper upplever det som tryggt.
4. Ta med klimatpåverkan som en del av de utredningar och fördjupande analyser som bedöms behöva göras.
Analys av klimatpåverkan för genomförandet av planprogrammet har påbörjats. Arbetet kommer fortsätta till godkännande av planprogrammet och i kommande detaljplanarbeten samt i planerings- och byggprocesser. Samverkan med alla aktörer som blir involverade i genomförandet är en viktig utgångspunkt.

Ansvariga

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef