

Kuratorn 1 m.fl.

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra Region Skånes utbyggnad av vårdbyggnader, byggnader för forskning, nya bostäder, förskolor och mobilitetshus. Detaljplanen ska utveckla och utöka parken i mitten av området och möjliggöra nya stråk genom området. Detaljplanen ska skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och grönstruktur.

Ett planprogram för området är under framtagande (Pp 6056 samråd sommaren 2023). Planarbetet ska följa planprogrammets vision: *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.*

Motiv och långsiktiga mål

Detaljplanens huvudsakliga motiv är att möta Region Skånes behov av nya byggnader för vårdverksamhet och möjliggöra utbyggnad av södra sjukhusområdet.

Långsiktiga mål är bland annat att:

- Säkra Region Skånes och sjukhusets långsiktiga utveckling på södra sjukhusområdet.
- Ge möjlighet för näringsliv inom Life Science att utvecklas i anslutning till sjukhusområdet.
- Ge möjligheter för bostäder inom storstadspaketets influensområde.
- Utöka centrala Malmö med en blandning av funktioner och verksamheter genom att förtäta och använda marken mer effektivt.
- Minska områdets barriäreffekt och binda ihop det med omgivande stadsdelar genom nya rörelsestråk och bebyggelse som inbjuder till folkliv och upplevs som en trygg vistelsemiljö.
- Utveckla ett grönskande område som ligger i framkant för att hantera stadens klimatpåverkan.
- Bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och grönstruktur och tillföra ny bebyggelse som ger staden miljöer och arkitektur av god kvalitet som bidrar till trivsel, hälsa och välbefinnande och som därigenom kan stärka Malmös särart.
- Utveckla ett område med särskilt fokus på barnperspektivet.

Stadsbyggnadsidé

Detaljplanens stadsbyggnadsidé bygger på de principer som beskrivs i planprogrammet för västra Flensburg (Pp 6056):

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: Området ska delas upp i bebyggelsezoner. Bättre möjligheter att röra sig mellan omgivande stadsdelar över de stora gatorna minskar områdets barriärverkan.
- 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.
- Urbana kanter och lägre inre: Längs omgivande gator kan nya byggnader vara högre medan bebyggelse in mot parken ska vara lägre.
- Viktiga hörn och platser: Planområdets hörn ska utformas för att vara blickfång i stadsrummen. Nya platser ska bidra till tydlighet i området.

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

Bakgrund

En avgörande utgångspunkt för planarbetet är den avsiktsförklaring som Malmö stad och Region Skåne har tecknat, som syftar till att inom södra sjukhusområdet möta Region Skånes behov av nya byggnader för vårdverksamhet. De nya byggnaderna behöver ligga i nära anslutning till norra sjukhusområdet. Det innebär att de förskolor som finns där idag behöver ersättas, delvis inom planområdet.

Malmö Stad har även behov av att möjliggöra för bostäder inom storstadspaketets influensområde. Utöver det vill Wahlborgs/Medeon utöka sina verksamheter i området och Peab vill utveckla sin fastighet.

Tidsplan och genomförande

Region Skåne vill påbörja sin byggnation så snart som möjligt. För att realisera Region Skånes nya vårdbyggnader krävs att de befintliga förskolorna på platsen ersätts. Därför är detaljplan för och projektering av de nya förskolorna med nödvändighet det första steget i områdets omvandling. Tidsplanen för de olika processerna visar preliminärt att de nya förskolorna kan tas i bruk under 2027 och att nya vårdbyggnader kan stå färdiga 2034.

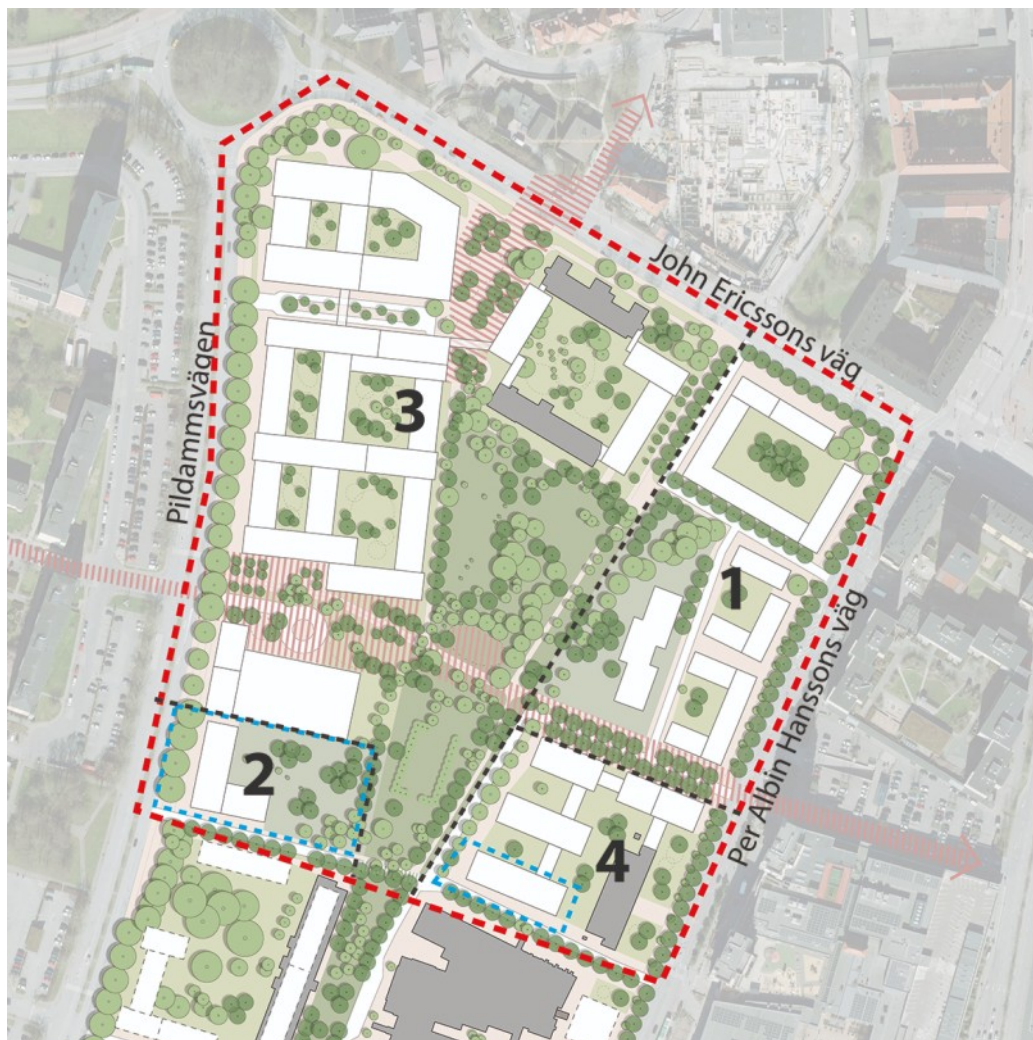
Tidsplanen är snäv och förutsätter flera parallella processer, där detaljplan, projektering och bygglovsprocesser för till exempel förskolorna kommer att behöva göras samtidigt. Samordning kommer att krävas mellan kommunens olika förvaltningar och andra aktörer. En process för samordning håller på att riggas tillsammans med bland annat fastighet- och gatukontoret och Region Skåne och förväntas bli färdig under hösten.

Målkonflikter

Planprogrammets samrådsförslag har fokus på den övergripande strukturen och olika funktioners lokalisering inom området. I planförslaget finns ett huvudscenario, men möjliga alternativ finns också vad gäller vilka funktioner som kan byggas inom de olika bebyggelsezonerna. Det finns flera målkonflikter i planförslaget som behöver utredas vidare i planarbetet, till exempel mellan exploatering och bevarandet av träd, mellan laboratorier för forskning och avstånd till bostäder och förskolor och mellan nya byggnader för forskning nära sjukhuset och behov av ytor till förskolor inom planområdet.

Planområde

Planområdet är drygt 12 hektar stort. Det kan bli aktuellt att senare i planprocessen dela detaljplanen i flera, till exempel efter samrådet, om det krävs för att underlätta framdriften.



Ungefärligt planområde (röd linje), inklusive delområden (svart linje) och byggnader möjliga att bygga på befintlig detaljplan (blå linje). Illustrationsplan från Pp 6056 (samråd sommaren 2023).

Grovt kan planområdet delas in i fyra delområden.

1. Förskola och bostäder i öster

Förskolan i öster behöver ny detaljplan för att genomföras. Detaljplanen behöver vara antagen senast sommaren 2025 och förskolan stå färdig senast 2027 för att följa tidsplanen

kopplat till vårdbyggnadernas genomförande. Marken där förskolan är planerad ägs idag delvis av Peab och Malmö stad behöver köpa eller byta mark med Peab för att bygga förskolan. Den framtida bebyggelsen i kvarteren norr och öster om förskolan är viktiga för att skydda förskolegården från buller. Användning och gestaltning av hörnkvarteret (Peab) mot Dalaplan behöver studeras särskilt.

Planprogrammets samrådsförslag föreslår en allmän gång- och cykelväg österut över Mobilias parkering. Den är viktig för att säkra ett allmänt tillgängligt rörelsestråk från Stadionområdet till Heleneholm. Idag finns det ingen allmänt tillgänglig överfart genom Mobilias område. Gång- och cykelvägen behöver detaljplaneläggas som allmän plats för att kunna genomföras.

2. Förskola i väster

Förskolan i väster (blå streckad linje) behöver stå färdig senast 2027 för att följa tidsplanen. Den gällande detaljplanen för denna ytan medger användningen motsvarande förskola, men området behöver utredas vidare tillsammans med helheten för att säkerställa rätt tomtstorlek, flöden, angöring och så vidare.

3. Sjukhus, park och mobilitetshus

Delområde 3 är den största delen av planområdet, där Region Skåne är huvudaktör. Planprocessen behöver synkas med Region Skånes interna arbete med program och planering. En stor arbetsinsats görs förmodligen i granskningsfasen. Flera frågor behöver utredas under detaljplanearbetets gång, till exempel ytbehov och program, flöden, kopplingar och angöring. En antikvarisk utredning behöver tas fram för den befintliga bebyggelsen och gestaltning för bebyggelse och allmän plats utarbetas.

4. Forskning/Medeon

Wihlborgs (Medeon) har en markreservation (blå linje) och skulle kunna bygga en första byggnad på befintlig detaljplan.

Medeons verksamhet har idag riskavstånd i befintliga detaljplaner. En riskutredning behöver tas fram och det kan komma att innebära begränsningar för de nya delarna av verksamheten att gränsa till förskola och bostäder.

Platsen

Planområdet ligger i ett gränsland mellan olika stadskaraktärer. Här möter den slutna kvartersstaden i nordost de storskaliga bostadsområdena i sydväst. I norr finns sjukhusområdet och i öster ett omvandlat industriområde. Området har i nuläget främst institutionskaraktär med stora obebyggda delar mellan friliggande byggnader. Platsens historia med spår i uppvuxna stora träd och grönska karaktäriserar miljön. I väst avgränsas området av en bullervall. Vallen, avsaknad av öst-västliga förbindelser eller siktlinjer och breda omgivande gator gör platsen till en barriär i staden, såväl fysiskt som mentalt.

Inom planområdet finns idag fyra kommunala förskolor. Region Skåne har verksamhet i flera byggnader, bland annat barn- och ungdomspsykiatri. Det finns också en park och flera stora markparkeringar. Inom planområdet har Wihlborgs/Medeon en forskningsbyggnad, där bland annat Malmö universitet har verksamhet.



Ungefärligt planområde (vit linje) med fastigheter.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för järnväg (Arlöv–Malmö C–Lockarp/Lernacken) eftersom Citytunneln löper under planområdet.

Planområdet gränsar i norr mot ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården (M:114 Malmö).

Storstadspaketet

Planområdet ligger inom storstadspaketets influensområde och blir ett tillskott till bostadsåtagandet. Planområdet skulle kunna rymma cirka 250 bostäder varav cirka 75 på kommunal mark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse för hela planområdet.

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

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

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

Det föreslagna planuppdraget är förenligt med detta.

Arkitekturstaden Malmö (tillägg till *Översiktsplan för Malmö*) ska vara utgångspunkt vid gestaltning av byggnader och stadsrum.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

I arbetet med detaljplanen är följande utredningar och undersökningar viktiga:

Dagvatten- och skyfallsutredning: En övergripande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för hela planprogramsområdet, Dagvattenutredning 5343 Västra Flensburg och Skyfallsutredning 5343 Västra Flensburg, Sweco, 230630. Utredningen ger förslag på åtgärder för hur dagvatten och skyfall kan hanteras med föreslagen exploatering, i huvudsak i den norra parken. Åtgärderna är i konflikt med önskvärd krontäckning samt andra intressen i parken. Fortsatta utredningar behövs under detaljplaneskedet, framförallt angående ekonomi/kostnader och behovet och placering av eventuella underjordiska magasin.

Naturvärdesinventering: En förstudie för en naturvärdesinventering för hela planprogramsområdet har gjorts, Naturvärdesinventering förstudie, Calluna, 2023-01-31. Förstudien bedömer att två områden har visst naturvärde (klass 4): parken i norr och kring bullervallen. Naturvärdesinventeringen i sin helhet blir färdig 2023-09-15.

Träd och krontäckningsgrad: En trädinventering för hela planprogramsområdet har gjorts, Statusbedömning av träd i västra Flensburg, Trädkontoret, 2022-06-28. När planprogrammet gick på samråd gav stadsbyggnadsnämnden medskick till stadsbyggnadskontoret att utreda förutsättningarna för att öka krontäckningsgraden inom planen. Fördjupade analyser kring befintliga träd och trädkrontäckningsgrad behöver göras under detaljplaneskedet och planförslaget behöver utvecklas för att möjliggöra bevarandet av fler träd.

Handelsutredning: En handelsutredning för hela planprogramsområdet har påbörjats av Niras och beräknas vara färdig i oktober 2023.

Markmiljö- och geoteknikutredning: En historisk inventering av planprogramsområdet har gjorts av fastighets- och gatukontoret. Den visar att det finns risk att marken inom planområdet är förorenad, därför behöver en markmiljö- och geoteknikutredning tas fram under detaljplaneskedet.

Riskutredning: En riskutredning, kopplad till Medeons verksamheter, behöver tas fram under detaljplaneskedet.

Antikvarisk utredning: En antikvarisk utredning behöver tas fram för de tre byggnader inom planområdet som har bedömts som skyddsvärda (Flensburgska barnsjukhuset, barnkliniken och barn- och ungdomspsykiatriska kliniken).

Bullerutredning: En bullerutredning, med extra fokus på förskolorna inklusive förskolegård och bullersituationen för hörnkvarteret i nordost, behöver tas fram under detaljplaneskedet.

Dagsljus, skugga och mikroklimat för planförslaget behöver utredas vidare.

Kulvertutredning behöver tas fram där utbredning, status, åtgärdsbehov och ansvarsförhållanden utreds.

Trafikflödesberäkningar och parkeringsutredning har tagits fram övergripande för hela planprogramsområdet av fastighets- och gatukontoret och stadsbyggnadskontoret. De behöver fördjupas i detaljplaneskedet.

Klimatavtryck: Under 2024 kommer avdelningen för stadsplanering att ta fram en kontorsgemensam metod för beräkning av klimatavtryck på områdesnivå. Detaljplanearbetet avvaktar det arbetet och kommer att kunna använda metoden inför granskningskedet av detaljplanen. Eventuellt kommer hållbarhetsstrategi eller dylikt tas fram för hela delområdet västra Flensburg inom ramen för det förvaltningsövergripande projektet.

Involvering av framtida användare i området: Under processen med detaljplanen kommer en särskild satsning på involvering av användare i området att göras. Användarinvolveringen kommer preliminärt att fokusera på mobilitet och rikta sig till barn på förskolorna inom planområdet och barn och ungdomar inom Region Skånes psykiatriverksamhet.

Gestaltningssprogram: I planarbetet kommer gestaltungsfrågor att vara högt prioriterade. Eventuellt kommer ett gestaltningssprogram eller liknande tas fram tillsammans med en eller flera av aktörerna.

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitlet i plan- och bygglagen. Planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en

betydande miljöpåverkan. Däremot kan planläggningen ha ett betydande intresse för allmänheten eftersom det omfattar ett större område, bland annat en park, reglerar motstridiga intressen och medför större ekonomiska åtaganden för kommunen.

Beslut om att samråda och låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Sökande

Kommunen genom fastighets- och gatukontoret har ansökt om planläggning för fastigheten Kuratorn 1 och 3, Innerstaden 9:173 och Forskaren 2. Peab har ansökt om planläggning för fastigheten Forskaren 3. Wahlborgs har ansökt om planläggning för fastigheten Forskaren 4.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Planprogram

Detaljplaneområdet ingår i ett planprogram (Pp 6056) som har varit ute på samråd under perioden 8 juni - 31 augusti. Detaljplanen och planprogrammet kommer att utvecklas parallellt tills det att planprogrammet godkänns, preliminärt under våren 2024.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner, genomförandetiden har gått ut för samtliga:

- PL624 (1963)
- PL1657 (1986)
- DP 5020 (2009)
- DP4860 (2005)
- DP4853 (2004)
- ÄDP4636 (2002)