



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-04-25

Vår referens

Anne Brontér

Planarkitekt

Anne.Bronter@malmo.se

Detaljplan för del av fastigheten Svansjön 4 m.fl. i Bellevuegården i Malmö (Dp 5865) SBN-2023-12

Sammanfattning

Planuppdrag.

Planuppdraget omfattar Bellevuegårdens centrum och ny och befintlig kvartersmark längs Lorensborgsgatans västra sida i Bellevuegården. Detaljplanen ska pröva nya byggrätter för bostäder, en utökning och utveckling av Bellevuegårdens centrum, ett mobilitetshus och en förskola.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för del av fastigheten Svansjön 4 m.fl. i Bellevuegården i Malmö (Dp 5865)

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 250521 Dp 5865 planuppdrag
- Dp 5865 Underlag till begäran om planuppdrag

Planhandlingar finns även tillgängliga på detaljplaneportalen:

<https://malmo.seplan.se/plan/4#/22893>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2025-05-21



Ärendet

Detaljplanens innehåll och förutsättningar

Planområdet beräknas rymma cirka 250 nya bostäder varav cirka 125 på kommunal mark och cirka 125 på privatägd mark. Planområdet ligger inom storstadspaketets influensområde och de nya bostäderna blir därmed ett tillskott till bostadsåtagandet. Olika bostadstyper och boendeformer kan prövas, däribland vårdboende.

Detaljplanen ska utgå ifrån den utformning av Lorensborgsgatan som utretts av fastighets- och gatukontoret under våren 2024, och i övrigt ifrån planprogrammets beskrivning av värden och utvecklingspotential i området. Planarbetet ska samordnas med förstudien av Lorensborgsgatan, och planläggningen kan behöva anpassas till förstudiens resultat.

Detaljplanen ska möjliggöra en utveckling och ombyggnad av Bellevuegårdens centrum och ett nytt mobilitetshus. Detta kommer att ge bättre förutsättningar för service, men också möjligheter till en utveckling av nya och befintliga mötesplatser. Biblioteket är en av de befintliga verksamheter som ska värnas och ges goda förutsättningar att finnas kvar och utveckla verksamheten.

Inom ramen för planarbetet ska ett involveringsarbete göras för Bellevuegårdens centrum. Användarna, både boende kring och besökare till centrumet, kommer att bjudas in att medverka och bidra med synpunkter. Formen för arbetet kommer att tas fram inför samråd av detaljplanen. Utformningen av Bellevuegårdens centrum är särskilt viktig eftersom det kommer att fungera som katalysator för närområdet, och har betydelse för ett område som är större än planområdet.

Planen omfattar även en förskola för minst 80 barn, vilken enligt planprogrammet föreslås placeras i den norra delen av planområdet, men detaljplanen ska även utreda andra placeringar. Det är en utmaning att planera för kommunala verksamheter inom det som idag är privat mark på grund av lagstiftning om upphandling.

Befintlig bebyggelse och miljö inom planområdet har kulturhistoriska värden. Dessa behöver utredas i planarbetet för att kunna göra medvetna gestaltningsval av ny bebyggelse och stadsmiljö.



Utveckling av de gröna miljöerna, såväl befintliga som nya, ska utredas i planarbetet. Även hantering av skyfall och dagvatten, särskilt i den södra delen av planområdet, kommer att behöva utredas.

Långsiktiga mål med detaljplanen

Detaljplanens långsiktiga mål omfattar jämlikhet, klimat och kvalitet:

Detaljplanen ska främja jämlikhet genom att skapa fler mötesplatser, fler bostadstyper, lokaler för service inklusive en ny förskola. Boende- och vistelsekvaliteter ska värderas högt - både för ny och befintlig bebyggelse. Detta ger människor möjlighet att bygga gemenskaper, underlättar vardagslivet och främjar en jämlik utbildning tidigt i livet. För barn är närområdena kring bostad, förskola och skola särskilt viktiga eftersom barn inte kan förflytta sig så långt själva.

Detaljplanen ska främja en låg klimatbelastning och hantera risker med ett förändrat klimat bland annat genom att i stor utsträckning arbeta med att bevara befintlig bebyggelse. Fastighetsägaren är ansluten till *Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö senast 2030 (LFM30)* och avser att arbeta i enlighet med detta under arbetet med detaljplanen. Andelen hårdgjord mark ska minimeras, dels genom att i huvudsak bygga nytt på redan hårdgjord mark, och dels genom att ge goda förutsättningar för ny grön mark där träd kan växa sig stora. Träd som tidigare stått längs Lorensborgsgatan kommer i de fall de inte kan stå kvar att flyttas eller kompenseras genom nyplantering inom ramen för arbetet med Lorensborgsgatans ombyggnad. Sammanlagt ger detta förutsättningar för ett lågt klimatavtryck och en framtida robust stadsmiljö.

Detaljplanen ska främja kvalitet i stadsbyggandet genom att vid tillägg och nybyggnation ta stor hänsyn till befintliga värden. Bebyggelsens möte med gatan ska gestaltas med fokus på att upplevas till fots. Allmänna mötesplatser ska samla funktioner och rörelser och fungera som orienteringspunkter även för ett större område. Bellevuegårdens centrum och andra byggnader, platser och stråk som rymmer publika funktioner ska ges särskild arkitektonisk omsorg. Målet är att nya kvaliteter i bebyggelsen läggs till med respekt för de befintliga, och att arkitekturens kvalitet ska vara hög så att den speglar betydelsen av stadsmiljön för boende och besökare.

Bakgrund

Planprogram för Lorensborg och Bellevuegården

Detaljplanens syfte och innehåll baseras på planprogram för Lorensborg och Bellevuegården (Pp 6050, godkänd av stadsbyggnadsnämnden mars 2022).



Planprogrammets stadsbyggnadsidé innebär att Lorensborgsgatan omvandlas till en stadshuvudgata där gång- cykel och kollektivtrafik ges högre prioritet. Markparkeringar ska ersättas av yteffektiva mobilitetshus, och gröna remsor av låg vistelsekvalitet ska ersättas av samlade gröna stråk och tidigare hårdgjorda ytor kan omvandlas till bostadsgårdar. Ny bebyggelse bidrar till att knyta ihop områdena på ömse sidor om gatan, vilket ger centrumbildningar och service bättre förutsättningar.

Stadsbyggnadsidén innefattar också att ta tillvara på befintliga kvaliteter, till exempel i form av gröna bostadsgårdar och bebyggelse. Syftet är att, förutom nya bostäder och en omgestaltning av Lorensborgsgatan, åstadkomma en mer jämlik stadsmiljö och en kvalitativ stadsbyggnad som ger förutsättningar för en låg klimatpåverkan

Nytt förslag för utformning av Lorensborgsgatan

Lorensborgsgatan trafikeras av linje 10, som är en utpekad linje inom storstadspaketet. I samband med arbetet med planprogrammet studerades hur områdena kunde förtätas med ny bebyggelse genom att växelvis förskjuta Lorensborgsgatan till den östra och den västra sidan. Förändringen av körbanornas läge och den samlade placeringen av hållplatser i gatans mitt, gjorde att ett stort antal uppvuxna träd riskerade att behöva tas bort. Detta har uppmärksammats som en olycklig konsekvens av planprogrammets vision.

Fastighets- och gatukontoret har efter planprogrammets färdigställande studerat olika alternativ för den framtida Lorensborgsgatan inom ramen för Storstadspaketet med syftet att hitta den lämpligaste utformningen. Förstudien gavs i detta fall målsättningen att kunna bevara fler av de stora befintliga träden.

Det alternativ som bäst motsvarar krav om bevarande av träd, trafikkapacitet och andra kvalitetskrav, bygger på att gatan ges tre körfält: ett i vardera riktning och därutöver ett busskörfält. Hållplatserna förläggs till gatans sidor, och förskjutna sinsemellan. Detta alternativ innebär sammanlagt att körfält och hållplatser tar mindre plats i anspråk.

Förstudien, innehållande de olika alternativen inklusive det förordade, har behandlats i tekniska nämndens trafikutskott under våren 2024, och ett objektsgodkännande av Lorensborgsgatans ombyggnad förväntas ges i tekniska nämnden januari 2025.

Träd längs gatan och kröntäckningsgrad

Lorensborgsgatan genom Lorensborg och Bellevuegården kantas idag av cirka 250 träd längs dess sidor, på refuger och längs parallellgator. Tidigare utformningsförslag för gatan inom planprogrammet innebar att cirka 190 av träden behövde tas bort. Det nya förslaget innebär i stället att cirka 80 träd berörs av antingen framtida bebyggelse eller ombyggnaden av gatan och därför troligtvis behöver tas bort.



Många av träden är del av alléer och omfattas därför av skydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken så som en skyddad biotop. För att ta bort träden måste därför ansökan om dispens från skyddet behandlas och godkännas av länsstyrelsen.

Fastighets- och gatukontoret har lämnat in en dispensansökan för de träd som berörs för att bygga om gatan. I det sammanhanget tas också en plan fram för hur de träd som tas bort ska kompenseras, där utgångspunkten är att de träd som inte kan stå kvar antingen ska flyttas eller ersättas av nya träd i grönstråket längs gatans västra sida. Krontäckningsgraden för gatan bedöms på 20–30 år kunna uppnå eller överstiga 30%.

Inom stadens målsättning att arbeta med konceptet 3-30-300 avses detaljplan Svansjön vara en del av ett pilotprojekt som ska utreda möjligheterna till ekologisk kompensation och förbättra krontäckningsgraden. Pilotprojektets tanke är att arbeta med ett område som motsvarar planprogrammet för Lorensborg och Bellevuegården och ska studera hur ekologiska värden som påverkas negativt av exploatering kan kompenseras och hur krontäckningsgraden, som idag uppskattas till cirka 18%, kan öka med en målsättning på 30% krontäckningsgrad på sikt.

Kommande detaljplaner längs gatan

Lorensborgsgatans omvandling kan genomföras med gällande detaljplaner. För ny bebyggelse längs gatan behöver nya detaljplaner tas fram. Planprogrammets inriktning är fortsatt aktuell för kvartersmark och allmän plats utöver Lorensborgsgatan.

Ansvariga

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef