

Planprogram 6056

# VÄSTRA FLENSBURG

## Samrådshandling

förslag  
10 maj 2023, 11:05 f.m.



Samrådshandling godkänd av  
stadsbyggnadsnämnden xx xxx xxx.

Samråd under perioden 8 juni – 31 augusti 2023

## VAD ÄR ETT PLANPROGRAM

Ett planprogram är det första steget i en detaljplaneprocess enligt plan- och bygglagen (PBL). Särskilt för planer som berör många intressenter och som innehåller motstående intressen kan det vara bra att ta fram ett program i inledning- en av planprocessen. Programmet redovisar utgångspunkter och riktlinjer för fortsatt planering. Planprogrammet godkänns politiskt men är inte juridiskt bindande.

### PROCESS FÖR PLANARBETET

Stadsbyggnadsnämnden gav 25 november 2021 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för den västra delen av delområdet Flensburg i Södra innerstaden i Malmö.

När ett förslag till planprogram tagits fram ställs det ut för samråd. Under samrådstiden får myndigheter och fastighetsägare, boende, föreningar samt allmänheten möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Efter samrådstidens slut bearbetas planprogrammet med hänsyn till inkomna synpunkter. Det ska sedan behandlas av stadsbyggnadsnämnden och tas upp i kommunfullmäktige för godkännande. Därefter kommer en eller flera detaljplaner tas fram.

### SAMRÅD

Denna samrådshandling godkändes av stadsbyggnadsnämnden xx xxx xxxx.

Samrådstiden pågår 8 juni – 31 augusti 2023

Synpunkter lämnas till

Malmö stadsbyggnadskontor  
205 80 Malmö

e-post: stadsbyggnadskontoret@malmo.se

Ange: PP6056 Samråd

Kontaktuppgifter: garda.sjoholm@malmo.se



## INNEHÅLL

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Vision</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadsidé</b>	<b>7</b>
<b>Planförslag</b>	<b>8</b>
<b>Scenarier och fortsatt arbete</b>	<b>18</b>
<b>Medverkande</b>	<b>20</b>

### Bilagor

- Bilaga 1: Delområden
- Bilaga 2: Genomförande
- Bilaga 3: Konsekvenser
- Bilaga 4: Planeringsförutsättningar

### LÄSANVISNING

Detta dokument är själva planprogrammet. Det innehåller en övergripande vision för planområdet, en genomgång av planförslaget och i slutet beskrivs möjliga alternativa scenarier och fortsatt arbete.

Bilagorna som hör till planprogrammet innehåller fördjupningar kring planförslaget för den som vill veta mer.



## INLEDNING

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 detta planprogram som tar ett helhetsgrepp om utvecklingen av 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.

### Bakgrund

En avgörande utgångspunkt för planprogrammet är att Malmö stad och Region Skåne har tecknat en avsiktsförklaring som syftar till att inom planområdet möta Region Skånes behov av nya byggnader för vårdverksamhet. Dessutom har forskningsbyn Medeon en markreservasjon för att kunna utöka sin verksamhet

tillsammans med Malmö universitet. Det finns även behov av att bygga bostäder inom området.

Samtidigt finns flera kommunala funktioner som ska behållas eller omlokaliseras inom området, bland annat flera förskolor och specialbostäder för äldre, studenter och hemlösa.

### Syfte

Syftet med planprogrammet är att studera förutsättningarna för att utveckla västra Flensburg. Programmet utgör en samlad målbild och visar en möjlig framtida utveckling av platsen. Det lägger fram en strukturplan och ger utgångspunkter och riktlinjer som blir vägledande för fortsatt planering.

Planprogrammet syftar också till att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede breddas med synpunkter och erfarenheter från boende och verksamma i området.

Omvandlingen av västra Flensburg innebär en stor förändring som kommer att kräva omfattande offentliga investeringar. Det finns därför behov av att samordna utvecklingen.



# SAMMANFATTNING

## Vision och stadsbyggnadsidé

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.

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. Dessutom 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 framtidsscenarier 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.



Volymstudie från sydväst.

## Träd och grönska

Västra Flensburg ska i framtiden upplevas som lika grönskande som idag. Parken i områdets mitt blir en grön och rofylld oas med en variation av parkrum. Det blir 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 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 området öppnas mot omgivande stadsdelar och blir mer tillgänglig. Genom bättre kopplingar till det övergripande gång- och cykelvägnätet blir det lätt att röra sig till, från och genom västra Flensburg. All parkering sker i mobilitetshus placerade vid Pildammsvägen, vilket innebär att området i övrigt kan planeras och ge plats för fotgängare och cyklister.

## Strategiska beslut – genomförande

Genomförande av planprogrammet innebär att strategiska beslut behöver tas inom Malmö stad, bland annat att:

- avyttra mark till Region Skåne.
- flytta förskolor inom västra Flensburg och bygga en ny förskola utanför planområdet.
- utöka parken – ta bort delar av Cronqvists gata.
- genomföra en omfattande nyplantering av träd.
- anlägga ett öst-västligt cykelstråk genom området från Stadion till Heleneholm.

Tidsplanen för planering och genomförande innebär att förskolor kan flytta in i nya byggnader under 2027 och nya vårdbyggnader kan stå färdiga 2034.

Det finns målkonflikter inom området som behöver utredas vidare, till exempel den mellan exploatering med ny bebyggelse och existerande träd och grönska.

## Klimatpåverkan

Genomförandet av planprogrammet ska utgå från en hållbarhets- och klimatstrategi för att begränsa den



negativa klimatpåverkan som uppstår på grund av byggnation. Eftersom den mest betydande klimatpåverkan uppkommer som en följd av beslut i efterkommande planeringskedan 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 psykiatrisk vård och förskolor för barn med funktionsnedsättning eller allergier. Detta 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 verksamheternas villkor. En process med samverkan och involvering från många olika intressenter är viktigt.

## PLANFÖRSLAG / FUNKTIONER



Planen visar en möjlig lokalisering av olika funktioner inom en robust struktur.

## TILLKOMMANDE OCH NUVARANDE YTOR BRUTTOAREA (BTA)/ ANTAL (enligt illustrationsplan / huvudscenario)

	nuvarande	planförslaget
Vård	cirka 13 000 kvm	cirka 65 000 kvm
Forskning och utbildning	cirka 30 000 kvm	cirka 80 000 kvm (inkl bef)
Bostäder	cirka 300	cirka 800 (inkl bef)
Förskolor	430 platser	320 (inom planområdet) 160 (utanför planområdet)
Park	cirka 1,2 hektar	cirka 2,1 hektar
Mobilitetshus		800 platser

## ORIENTERINGSKARTA



Kartan visar funktioner i planområdet med omgivningarna idag.

# 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.

## En satsning på hälsa och Life Science

Genom en stor satsning på vård och forskning blir västra Flensburg en central plats för Malmös och regionens framtid. Här utvecklas nya innovativa hälsolösningar i samverkan mellan Region Skåne, Malmö universitet, Medeon, Malmö stad och andra aktörer. Arkitekturen ska bidra till att förbättra hälsa och välmående för de som lever och vistas på platsen.

## En brokig och tillåtande plats

Inom västra Flensburg kan människor med olika behov tryggt vistas på sina egna villkor. Vid utformning av stadsrum och byggnader har behov hos de olika grupperna i området tillgodosetts. Platsens brokiga karaktär är bevarad och utvecklad och en mångfald av olika funktioner existerar sida vid sida. För att omvandlingen ska bidra till en jämlik och socialt hållbar stad sker planeringen i dialog med de målgrupper som är representerade på platsen.

## En grönskande oas

Västra Flensburgs inre del är en grön rofylld miljö – en hemlighetsfull trädgård med ymnig grönska – mitt i staden. Det är en trygg och hälsofrämjande plats för lek, återhämtning och avskildhet som ger positiv stimulans till alla sinnen.

## En sammankopplande plats

Nya stråk öppnar upp platsen till omgivningen, skapar tydlighet och överblickbarhet och ger möjlighet till nya rörelsemönster. Platsen är lätt tillgänglig och inbjuder till vistelse för boende, verksamma och besökare. Nya målpunkter skapas i Malmös geografiska mittpunkt.

## Ett avstamp i platsens historia

Genom att bevara karaktärsgivande byggnader och växtlighet tillvaratas platsens kulturmiljö. Ny bebyggelse tar inspiration från områdets brokighet och omväxlande historia.





# STADSBYGGNADSIDÉ

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



Västra Flensburg ska delas upp i bebyggelsezoner. Bättre möjligheter att röra sig mellan omgivande stadsdelar över de stora gatorna minskar området barriärverkan.

## Grön kärna



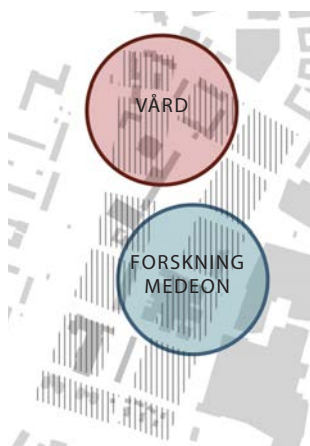
I områdets inre ska en grönskande, sammanhållen parkmiljö skapas där existerande träd och växlighet kompletteras med ny.

## Funktionsblandat



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

## 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 och lägre inre



Längs omgivande gator kan nya byggnader vara högre medan bebyggelse in mot parken ska vara lägre.

## Viktiga hörn och platser



Områdets hörn ska utformas för att vara blickfång i stadsrummen. Nya platser ska bidra till tydlighet i området.



# PLANFÖRSLAG

Planförslaget utgångspunkt är att ge plats för en expansion av Malmös sjukhusområde. Planen ger även möjlighet för näringsliv inom Life Science att utvecklas. Därtill ges plats för nya bostäder. För att minska områdets barriärverkan delas det upp i mindre delar genom nya stråk och ett finmaskigt gatunät. Att utveckla grönstrukturen och bevara så många träd som möjligt är ett viktigt ställningstagande.

## Planförslaget huvuddrag

Västra Flensburg utgör en gränsson mellan olika stadskaraktärer: den slutna kvartersstadens täta struktur i nordost, sjukhusområdets institutionskaraktär i norr, Pildammsparken och de storskaliga bostadsområdena i väster. Dessa varierande karaktärer sammanfogas med en ny struktur som kan innehålla olika bebyggelse typer och funktioner.

Fokus i planprogrammet är den övergripande strukturen och olika funktioners lokalisering inom området. Planområdet får en robust struktur som kan utvecklas över tid för olika framtidsscenarier och utifrån behov som kan uppkomma. Illustrationsplanen visar ett möjligt exempel på ny bebyggelse och kommer att bearbetas vidare.

### Plats för nytt sjukhus och forskning

Att ge plats för nya vårdbyggnader inom planområdet är den mest avgörande utgångspunkten för planprogrammet. De behöver ligga nära det norra sjukhusområdet och har därför placerats i det nordvästra hörnet av planområdet.

Planförslaget ger också forskningsbyn Medeon och Malmö universitet möjlighet att växa i närhet till nuvarande Medeon och sjukhuset.

### Bostäder och samhällsservice

Plats ges för nya bostäder och vissa centrumfunktioner. De kommunala verksamheter som i nuläget finns på platsen kan behållas. Befintliga förskolor behöver dock rivas och ersättas, huvudsakligen inom planområdet.

### Park och grönska

Planområdet ska i framtiden upplevas som lika grönskande som idag. För att träd ska kunna sparas

behöver nya byggnader och infrastruktur så långt som möjligt anpassas efter grönstrukturen. I de fall det inte går ska träd flyttas eller ersättas. Det krävs en omfattande nyplantering av träd för att krontäckningsgraden i området ska kunna bibehållas. Hårdgjorda ytor och markparkering ska minimeras.

Den nuvarande parken i planområdets norra del utökas genom att delar av Cronquists gata tas bort. I den södra delen av planområdet ska en ny mindre park anläggas. Parkens kanter blir till stor del bilfria och nya förskolegårdar kan ansluta direkt till parken.

Parken blir en grön rofylld oas med en variation av parkrum och karaktärer och höga rekreativa värden. Därmed skapas en samlade plats för olika funktioner och människor som bor, besöker eller arbetar på platsen.

Plats ska finnas för stadsodling. Det kan ske såväl inom parken som på bostadsgårdar, förskolegårdar och på sjukhusets innergårdar.

### Förbättrad tillgänglighet

Planförslaget innebär att området öppnas mot omgivande stadsdelar och blir mer tillgängligt. Det minskar områdets barriäreffekt i staden.

Genom bättre kopplingar till det övergripande gång- och cykelvägnätet blir det lätt att röra sig till, från och genom västra Flensburg. Nya tydliga entrépunkter förbättrar möjligheterna att ta sig in i området och kontakten mellan platsens inre och omgivningarna förstärks, bland annat genom att bullervallen längs Pildammsvägen tas bort.



Volymstudie från nordväst

## Viktiga ställningstaganden och åtgärder

### En satsning på hälsa och Life Science

- Möjliggör för en utbyggnad av vårdlokaler för Region Skåne.
- Placera vårdbyggnaderna i det nordvästra delen av planområdet för att dra nytta av närheten till det norra sjukhusområdet.
- Ge plats för forskning och innovativa verksamheter att växa.
- Ta tillvara det centrala läget genom ett effektivt markutnyttjande.
- Ge området en robust struktur som kan förändras och utvecklas över tid.

### En brokig och tillåtande plats

- Ta tillvara platsens humankapital för att bygga staden hel och jämlik.
- Utgå från en gemensam inkluderande process för dialog och samverkan i all fortsatt planering.
- Gestalta stadsrum och möten mellan olika funktioner för att skapa balans och gemenskap mellan varierande behov och intressen.
- Behåll de kommunala verksamheterna på platsen.

### En sammankopplande plats

- Skapa sammankopplande gång- och cykelvänliga stråk med säkra och trygga gång- och cykelpassager till och från området.

- Skapa ett nytt öst-västligt stråk genom området från Stadion till Heleneholm.
- Skapa en tydlig och säker koppling mellan norra och södra sjukhusområdet.
- Prioritera gång- och cykeltrafikanter och minimera motortrafik inne i området.
- Skapa tydliga entréer till området och de olika funktionerna.

### En grönskande oas

- Utveckla platsens gröna kvaliteter med en variation av parkkaraktärer för olika behov.
- Utöka den existerande parken, bland annat genom att ta bort delar av Cronquists gata.
- Bevara så många träd som möjligt genom att låta byggnader och infrastruktur anpassas efter grönstrukturen.
- Plantera ett stort antal nya träd.
- Minimera hårdgjorda ytor.
- Skapa plats för stadsodling.

### Ett avstamp i platsens historia

- Bevara Flensburgska barnsjukhuset och barnklinikens södra del.
- Bevara den historiska grönstrukturen.
- Återbruka byggnadsmaterial från rivna byggnader.





Illustrationsplan



## Kvalitet och gestaltning

Omvandlingen av västra Flensburg ska ge staden nya miljöer och arkitektur av god kvalitet som bidrar till trivsel, hälsa och välbefinnande. Stadsrum och byggnader ska planeras, utformas och förvaltas med inlevelse och omtanke. Stadens liv äger främst rum i gatunivå. Bebyggelsens bottenvåningar och stadsrummens kantzoner ska utformas med särskild omsorg. Arkitekturen ska präglas av kvalitet och långsiktig hållbarhet. Därmed bidrar platsen till att utveckla Malmö mot en mer hållbar, rättvis och levande stad.

Förutsättningarna på platsen, såväl fysiska som sociala, är viktiga utgångspunkter när den byggda miljön förändras. *Arkitekturstaden Malmö* (tillägg till *Översiktsplan för Malmö*) ska vara utgångspunkt vid gestaltning av byggnader och stadsrum. I *Arkitekturstaden Malmö* formuleras Malmö stads ambitioner i arkitekturfrågor genom nio teser. Tillsammans utgör de ett verktyg vid förandet av arkitekturen i kommande planeringsprocesser.

### Ny bebyggelse

#### Hushöjder

Ny bebyggelse koncentreras längs de omgivande gatorna vilket ger markerade kanter och stadga åt gaturummen. Merparten av bebyggelsen ska ha hushöjder mellan fyra och sex våningar. De högre byggnaderna lokaliseras mot omgivande gator och de lägre mot den inre parken.

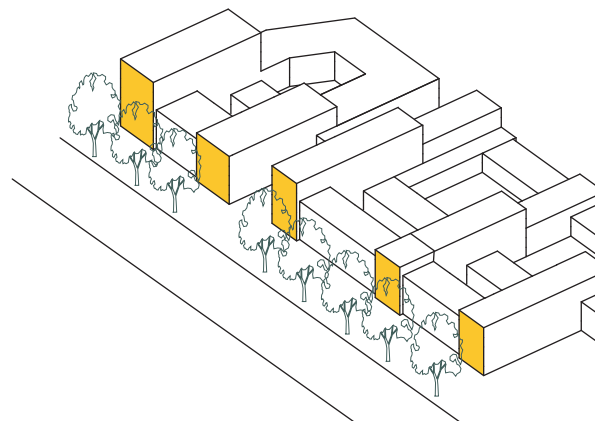
Hus med fler våningar (hushöjd upp till 35 meter) kan placeras vid de breda gatorna och i områdets hörn för att skapa blickfång i stadsbilden och rytm i gaturummen. De högre husen blir markörer som samspejar med andra uppstickande hus i omgivningen. Om hus får högre höjd än 35 meter ska Malmö stads riktlinjer för höga hus vara utgångspunkt vid gestaltningen.

#### Karaktär

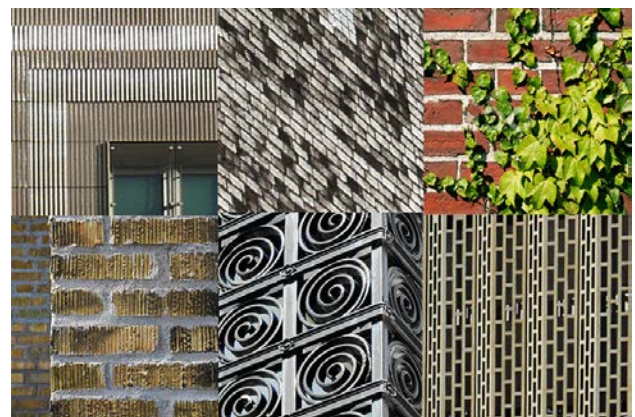
Utformning av nya byggnader ska ta avstamp i platsens brokiga karaktär och bygga vidare på den mångfald av arkitektoniska uttryck som präglar platsen idag. Varierande formspråk och arkitektoniska uttryck och olika fasadmaterier kan samsas inom området. Samspel mellan bevarade byggnader och nya skapar ett tidsdjup som förstärker platsens historia. Därmed kan västra Flensburg bidra till att förstärka Malmös arkitektoniska särart.

	STADEN	RUMMET	HUSET/PLATSEN
FUNKTION	Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö	Arkitekturen ska främja livet i stadens rum	Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig
FORM	Arkitekturen ska stärka Malmös särart	Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning	Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser
FRAMTID	Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet	Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid	Arkitekturen ska åldras med skönhet och värdighet

Nio teser om arkitektur (ur *Arkitekturstaden Malmö*).



Rytmisering av vårdbyggnader ut mot Pildammsvägen.



Exempel på fasadmaterier inom och i närheten av planområdet.

## Träd

Inom planområdet finns i nuläget höga natur- och rekreativa värden, bland annat närmare 500 träd varav många är stora och välmående. Området har idag en krontäckningsgrad på 19 % vilket kan jämföras med hela staden som har 13 %.

Det är viktigt att bevara så mycket som möjligt av den existerande grönstrukturen för att området ska kunna bli en grönskande oas även i framtiden. 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. Genom att så långt som möjligt anpassa nya byggnader efter grönstrukturen ska en stor del av de befintliga träden kunna bevaras. Placering av byggnader och infrastruktur behöver detaljstuderas i kommande planeringsskeden för att nå det målet.

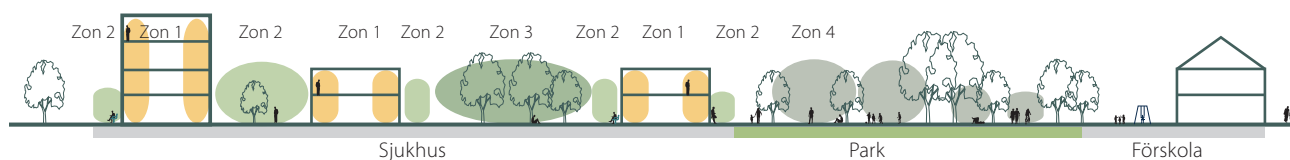
För att kompensera och behålla områdets krontäckning är det dessutom nödvändigt att nyplantera ett stort antal träd. Enligt illustrationsplanen planteras drygt 400 nya träd vilket skulle ge området en krontäckning på 17 % 10 år efter plantering.

Den södra parken bör anläggas tidigt, till exempel genom att plantera nya träd.



Karta som visar befintlig krontäckning i relation till planförslaget.

Principsektion från Pildammsvägen genom vårdbyggnader och park



### GRÖNSKA OCH HÄLSA

Det finns ett flertal studier som visar att tillgång till grönska, till och med att enbart se träd utanför sitt fönster, ökar välbefinnande och påskyndar tillfrisknande från sjukdom.

Stadsträd, och dess svalkande skugga, bidrar också till ett bättre lokalklimat genom att minska den urbana värmeöeffekten.

Forskning om utemiljön som en hälsofrämjande resurs visar betydelsen av kontakt med utemiljön i fyra olika zoner. Vid byggande av vårdinrättningar är det viktigt med en medveten gestaltning av miljön i relation till dessa fyra zoner för att utemiljön ska bli största möjliga resurs.

ZON	BESKRIVNING	GRÖNYTOR PÅ SJUKHUS-OMRÅDET
ZON 1	Kontakt med utemiljön inifrån byggnaden, genom fönster	Grönska synlig inifrån
ZON 2	Övergångszon mellan inne och ute, till exempel balkong, terrass, vinterträdgård, växthus	Byggnadsintegrerad grönska och entré zoner
ZON 3	Trädgård eller park i direkt anslutning till byggnaden	Små gröna rum
ZON 4	Området utanför byggnaden och dess tillhörande närmiljö	Gator, torg, parker



## Mellanrum och gränzoner

Mellanrummen bygger helheten i västra Flensburg – de ska ha hög kvalitet och upplevas som tillgängliga, trygga och välkomnande. Därför är det viktigt att arbeta med tydlighet och överblickbarhet i gestaltningen. Utformning av bottenvåningar ska prioritera människor med olika funktionsvariationer.

Planområdet kommer att rymma flera olika verksamheter både befintliga och nya. De olika funktionerna och deras brukare ska existera sida vid sida – med ibland särskilda och i vissa avseenden svårörenliga behov. De offentliga stadsrummen blir därför viktiga gränzoner. Utformningen av kantzoner och övergångar mellan olika funktioner behöver beakta detta, exempelvis genom att dela upp ytor och programmera dem tydligt. Det behöver finnas olika funktioner och sätt att vistas i området så att olika grupper kan hitta de platser som passar – såväl platser för avskildhet som platser för rörelse och lek.



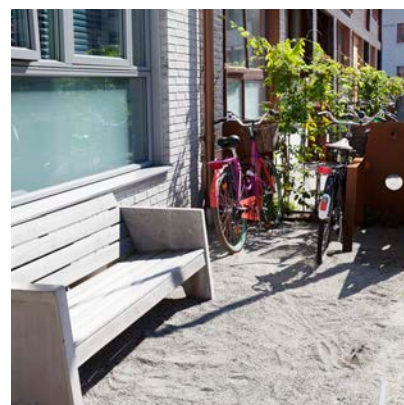
Karta som visar planförslaget och befintliga byggnader och gator som tas bort.



Exempel på stadsodling på avgränsad yta.



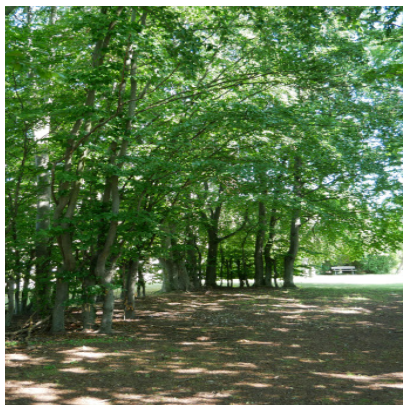
Exempel på gränsson med tydlig entré och möblering.



Exempel på gränsson med sittplats och grönska.



Allé av hästakastanjer planterad på platsen under 1920-talet.



Förvuxen bokhäck som påminner om platsens historia som koloniområde.



Frukträd i Flensburgska barnsjukhusets trädgård.



## Befintliga byggnader

Flensburgska barnsjukhuset bevaras och införlivas i det nya sjukhuset. Byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värde ska värnas vid ombyggnation och nybyggnation i byggnadens närhet. Särskilt där nya byggnader direkt ansluter till den äldre krävs ett särskilt varsamt förhållningssätt.

Barnkliniken ska bevaras helt eller delvis. För att rymma nya funktioner kommer ombyggnader att krävas. Byggnaden kan byggas till eller byggas på. Det är viktigt att fasaden mot söder bibehålls. Den blir en viktig miljöskapande fond i den norra delen av parken och bidrar till att ge platsen ett tidsdjup och historisk förankring.

Det finns möjlighet att bygga till Medeon byggnader på parkeringsytorna närmast Per Albin Hanssons väg. Studentbostadshuset kan byggas på med en eller två nya bostadsvåningar.

För att ge plats för nya vårdbyggnader behöver flera byggnader att rivas: fyra förskolebyggnader, barn- och ungdomspsykiatriska kliniken (BUP), kommuntekniks byggnad och eventuellt delar av barnkliniken. Byggnadsmaterial ska återbrukas, så långt som möjligt i nya byggnader på platsen.

## Funktioner

### Vård

De nya vårdbyggnaderna ansluter till det norra sjukhusområdet. Placeringen motiveras främst av verksamhetens behov av närhet till sjukhusets övriga funktioner. Vårdbyggnaderna delas upp i olika de-

lar med möjlighet att röra sig emellan. Att sjukhuset upplevs som en integrerad del av staden är viktigt. Flensburgska barnsjukhuset ska införlivas med den nya bebyggelsen.

De verksamheter som Region Skåne planerar att lokalisera inom västra Flensburg är barn- och ungdomspsykiatri, vuxenpsykiatri, habilitering, syn- hörsel och döv samt palliativ vård och avancerad sjukvård i hemmet (ASIH). Totalt omfattar de nya byggnaderna omkring 65 000 kvadratmeter bruttoarea.

### Medeon och Malmö universitet

Det finns möjligheter för Malmö att bli en internationell nod för Life Science (se faktaruta) med Medeon som sammanhållande plats och motor. Med utgångspunkt i Medeon kan ett kluster för Life Science utvecklas i västra Flensburg med kopplingar till närliggande platser: dels det norra sjukhusområdet med vård, forskning och utbildning, dels Stadionområdet där det finns verksamheter med fokus på idrottsmedicin och hälsa. Fysisk närhet till vård och akademi är positiv för flera aktörer inom Life Science.

#### LIFE SCIENCE

Begreppet Life Science omfattar tvärvetenskaplig forskning, innovation och utveckling inom bland annat biomedicin, bioteknik, fysiologi, läkemedelsutveckling och medicintekniska produkter samt behandlingsmetoder.

Life Science-sektorn omfattar företag, universitet och högskolor samt offentliga aktörer på kommunal, regional och statlig nivå som genom sin verksamhet bidrar till att främja människors hälsa.



Flensburgska barnsjukhuset som ska bevaras.



Barnkliniken ska bevaras helt eller delvis och blir miljöskapande fond till parken.



Exempel där ny byggnad möter gammal, från norra sjukhusområdet.

Genom planförslaget får Medeon och Malmö universitet möjlighet att växa längs Per Albin Hanssons väg, i första hand mot norr. På parkeringsplatsen i söder finns potential för forskningsbyn att utvecklas eller för andra verksamheter inom Life Science att etableras. Planprogrammet möjliggör en utökning av Medeons verksamhet med omkring 50 000 kvadratmeter bruttoarea.

### Förskolor

Två nya förskolor som ersätter de nuvarande placeras intill till den centrala parken. En tredje förskola som också krävs för att ersätta de nuvarande behöver byggas utanför planområdet. Utredning om placering och genomförande av denna pågår. De nya förskolorna uppfyller även behov som uppstår från tillkommande bostäder.

De två förskolorna inom planområdet rymmer sammanlagt cirka 320 barn. De specialfunktioner som befintliga förskolor har idag, kommer att ersättas i nya byggnader inom området. Det gäller allergiförskola, förskola för barn med funktionsnedsättningar och förskola för föräldrar som arbetar obekväma arbetstider (OB-förskola). För dessa funktioner är närheten till sjukhuset är viktig.

### Nya bostäder

För att uppnå funktionsblandning och möta behov av bostadsbyggande generellt ger planprogrammet plats för nya bostäder. Det är viktigt med bostäder på olika lägen inom planområdet för att ge platsen liv under hela dygnet.

Nya bostäder kan uppföras i det nordöstra hörnet vid Dalaplan och längs Per Albin Hanssons väg. Det

existerande studentbostadshuset i väster kan kompletteras med nya studentlägenheter i nya byggnader och genom påbyggnad. Även i de södra delarna kan nya bostadshus tillkomma.

Planprogrammet möjliggör ett tillskott av knappt 500 nya bostäder. Fler bostäder kan rymmas om markytan i framtiden inte behövs för andra ändamål.

### Handel och kommersiell service

Bebyggelsens bottenvåningar ska berika stadsdelen och bidra till att det blir intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden. Förutsättningar för butiker och kommersiell service finns främst i planområdets nordöstra del vid Dalaplan och längs Per Albin Hanssons väg. I anslutning till det öst-västliga stråket kan olika typer av verksamheter finnas, till exempel livsmedelsbutik i bottenvåningen på mobilitetshuset. Även i anslutning till vårdbyggnaderna bör kafé och servicebutiker kunna etableras.

### Befintliga funktioner

Så många som möjligt av de verksamheter som finns idag ska kunna finnas kvar inom området och få möjligheter att utvecklas i nuvarande eller nya byggnader.

Kvarteret i den sydvästra delen av området, där bland annat en parasporthall och kommunala verksamheter finns, är i planförslaget allmänna funktioner även i framtiden. Utredning pågår om ny parasporthall ska byggas inom stadionområdet. Isåfall kan kvarteret rymma andra allmänna funktioner.

Nuvarande specialbostäder för hemlösa kan finnas kvar i nuvarande byggnader eller ersättas och kompletteras med ny bebyggelse i ungefär samma läge.

TILLKOMMANDE OCH BEFINTLIGA (YTOR BRUTTOAREA / ANTAL)  
(enligt huvudscenario / illustrationsplan)

	nuvarande	planförslaget		nuvarande	planförslaget
Vård	cirka 13 000 kvm	65 000 kvm	Förskolor	430 platser	320 inom planområdet 160 utanför planområdet
Forskning och utbildning	cirka 30 000 kvm	cirka 80 000 kvm (inkl. bef.)	Park	cirka 1,2 hektar	cirka 2,1 hektar
Bostäder	cirka 300	cirka 800 (inkl. bef.)	Mobilitetshus		800 parkeringsplatser

## Mobilitet

Gatorna som omger västra Flensburg utvecklas och anpassas bättre till fotgängares, cyklisters och kollektivtrafikens behov. Fler övergångar kopplar området närmare till angränsande stadsdelar och bjuder in människor till området.

Inom området utformas gatorna för låg fart på gåendes och cyklisters villkor, med stora inslag av träd och grönska. För boende, besökare och verksamma upplevs området som överblickbart och det är tydligt hur olika målpunkter nås.

## Cykeltrafik

Nya eller förbättrade cykelstråk ger cyklister sammanhängande och gena kopplingar i alla riktningar.

En ny separat cykelbana längs Pildammsvägens östra sida förbättrar tillgängligheten till området och utgör en viktig länk i Malmös huvudcykelnät. Cykelbanan blir en del av det stråk som på sikt ska finnas längs hela Pildammsvägen.

Ett nytt öst-västligt övergripande stråk genom västra Flensburg kommer att koppla samman Stadionområdet i väster med Mobilia och Heleneholm i öster.

Inne i området föreslås en cykelkoppling i nord-sydlig riktning som gör det möjligt att nå verksamheter och bostäder med entréer mot parken.

## Gångtrafik

Gångnätet planeras så att det ger bästa möjliga närhet, för att nå målpunkter inom och i anslutning till planområdet. Den finmaskiga planstrukturen och fler passager över omgivande gator ger korta och lättorien-



Planområdet öppnas upp med gena, tydliga stråk.

terade vägar för fotgängare. I och genom parken finns gångbanor som dels kan användas för att nå målpunkter den snabbaste vägen, dels för rekreativa promenader för boende, verksamma och besökare.

## Mobilitetshubbar

Fyra mobilitetshubbar (se faktaruta) föreslås vid platser som kommer bli viktiga målpunkter som dagligen passeras av stora mängder anställda och besökare. Samtliga hubbar ligger i anslutning till hållplatser och kan därför erbjuda snabba och smidiga byten mellan buss och cykel eller annan mikromobilitet.

## Motorfordon och parkering

I Pildammsvägen föreslås två nya korsningar för samtliga trafikslag. Intill dessa placeras två nya mobilitetshus (se faktaruta). Merparten av all motorfordonstrafik till sjukhuset, bostäder och övriga verksamheter kommer att ske från Pildammsvägen och biltrafiken kommer därmed att minimeras i övriga delar av området. Gatu-sektioner redovisas i bilaga 1 Delområden.

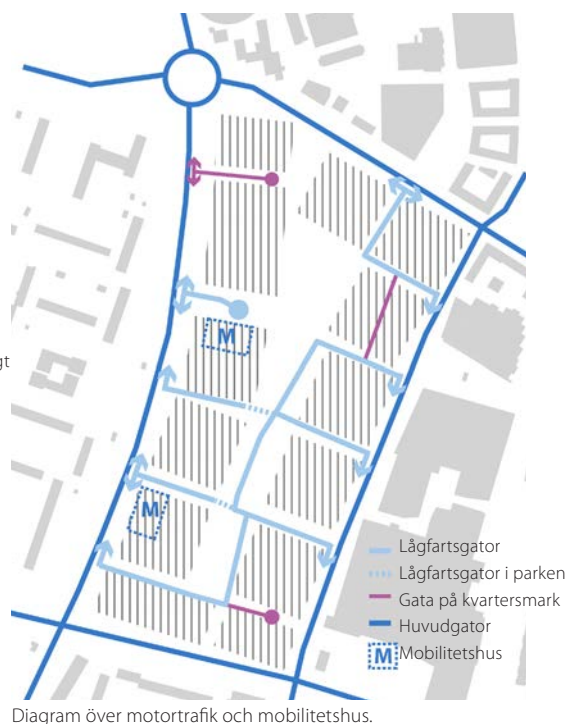
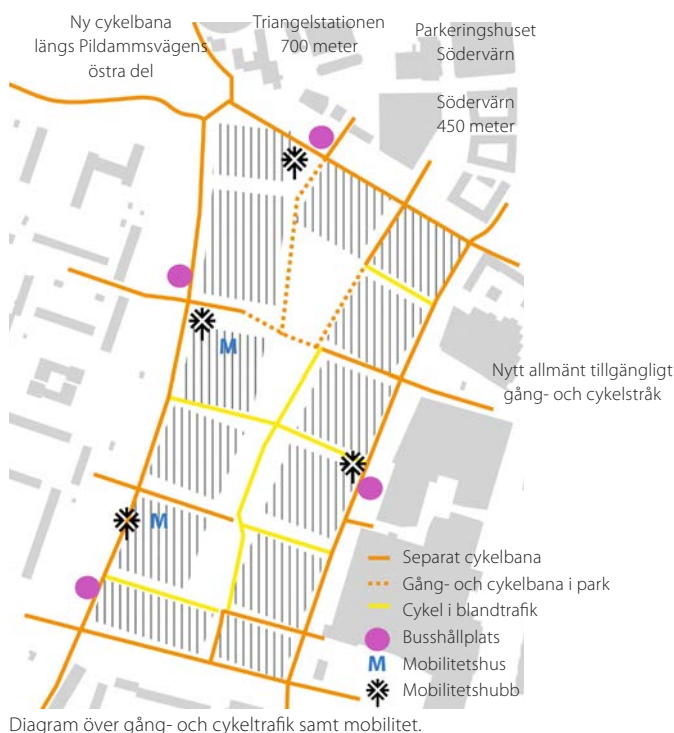


Referensexempel: Lågfartsgata med plats för fotgängare, cyklister och grönska. (Limhamns sjöstad / Västra Hamnen).



All bilparkering för planområdet – utom enstaka korttidsplatser för särskilda behov – ska ske i ett eller två nya mobilitetshus vid Pildammsvägen. Nuvarande markparkering överförs till mobilitetshus vilket möjliggör ett effektivt markutnyttjande och en grönare och tätare stad. Mobilitetshus är en klimatsmart parkeringslösning som dessutom är flexibel i sin användning över tid. Att inte lösa parkering i underjordiska garage möjliggör också gröna gårdar med inslag av stora träd och grönska.

Mobilitetshusen ska vara stadsmässiga och anpassas efter omgivande bebyggelse. Utformningen ska synliggöra mobilitetshusens funktioner för mer än endast parkering. Lokaler för handel, service och mobilitetstjänster kan finnas i bottenvåningen, vilket gör mobilitetshusen till attraktiva och sociala mötespunkter för såväl boende och anställda som besökare. Rörelser till och från mobilitetshusen ökar närvaron och tryggheten i området under dygnet alla timmar.



### MOBILITETSHUS OCH MOBILITETSHUBBAR

I mobilitetshus samlas parkering för privata fordon och fordon som kan delas av flera användare (bilar, cyklar och elskotrar). De ska också erbjuda andra tjänster i bottenplan som på olika sätt kan underlätta hållbart resande exempelvis paketboxar, cykelservice och information.

Mobilitetshubbar är en fysisk plats i anslutning till en gata, som samlar delade fordon och information om hur de används. Stora mobilitetshubbar kan placeras i anslutning till ett mobilitetshus och kan erbjuda en större mångfald av fordon som bilpoolsbilar och lådcyklar.



Exempel på mobilitetshus med verksamhet i bottenplan (Västra Hamnen).

# SCENARIER OCH FORTSATT ARBETE

## Alternativa scenarier

Planförslagets robusta struktur ger möjligheter för flera olika alternativ för markanvändning och verksamheter.

Alternativa lokaliseringar av de nya sjukhusbyggnaderna har studerats under framtagandet av planförslaget men bedömts som mindre lämpliga. Sjukhuset och det norra mobilitetshusets placeringar är därför relativt låsta. Förskolorna som därmed måste ersättas behöver byggas i en första etapp.

I de övriga delarna kan andra funktioner rymmas i flera av bebyggelsezonerna. Nedan redovisas några av de olika scenarier som är möjliga. Fortsatta planeringsprocesser och analyser samt framtida behov av funktioner i staden kommer att visa vilket scenario som realiserar.

## Fortsatt arbete och genomförande

### Fortsatt planeringsprocess

Samrådshandlingen har fokus på den övergripande strukturen och olika funktioners lokalisering inom området. Planförslaget redovisar ett huvudscenario som möter de behov som var utgångspunkt i planuppdraget.

Det finns en målkonflikt mellan exploatering och att bevara träd inom planområdet. I arbetet med planprogrammet har Region Skånes behov av vårdbyggnader

vägt tyngre än bevarandet av befintliga träd i det nordvästra hörnet. Att bevara träd i resten av planområdet blir därför ännu viktigare. Det kan också finnas målkonflikter mellan laboratorier för forskning och bostäder och förskolor.

I den fortsatta planeringen behöver dessa målkonflikter beaktas och olika scenarier och prioriteringar utvärderas med berörda aktörer och inom Malmö stad. Synpunkter från samrådet ska också vägas in. Dessutom behöver flera utredningar och fördjupningar göras.

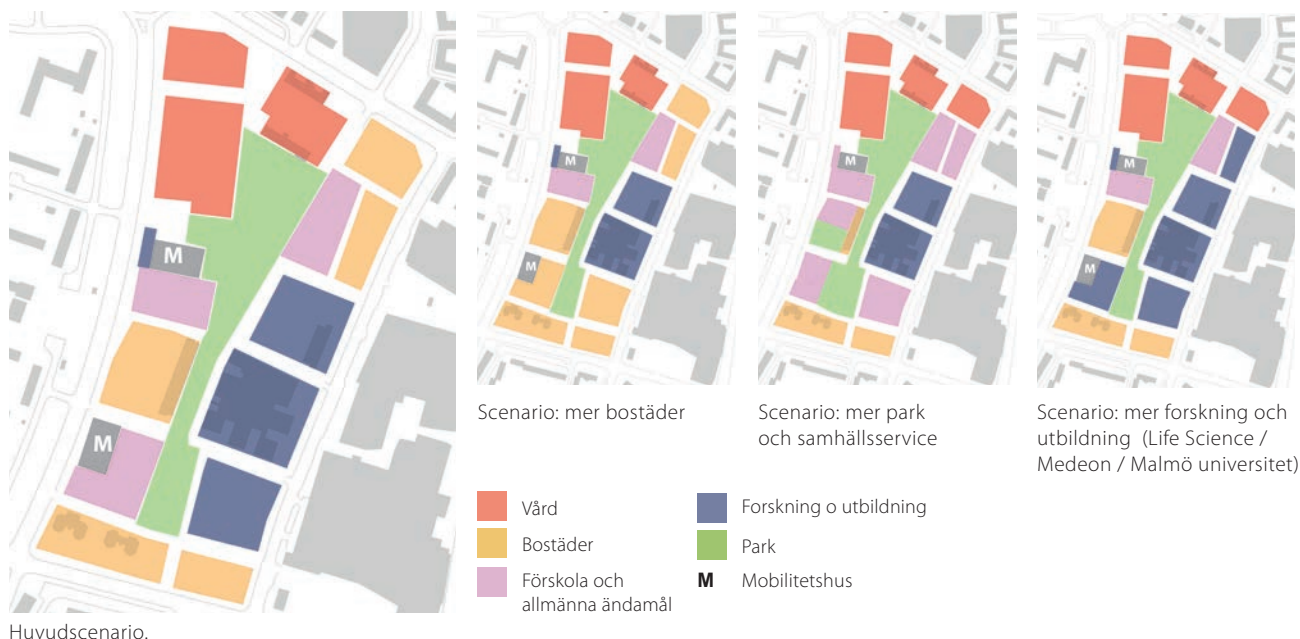
### Strategiska beslut

För att säkerställa genomförande av planförslaget krävs det att flera strategiska beslut tas inom Malmö stad, bland annat:

- avyttra mark till Region Skåne. Ekonomiska förutsättningar för genomförandet ska klargöras och avtalas.
- flytta förskolor inom planområdet samt bygga en ny förskola med centralkök utanför området.
- genomföra en omfattande nyplantering av träd för att bibehålla krontäckningsgraden.
- anlägga ett allmänt öst-västligt gång- och cykelstråk mellan Stadion och Heleneholm.

### Investeringar och ekonomi

Genomförandet av planförslaget innebär stora offentliga investeringar. Omvandlingen av planområdet





innebär ekonomiska konsekvenser för Malmö stad inom flera områden på kort och lång sikt. Intäkter och utgifter har bedömts preliminärt men det sammanlagda utfallet behöver utredas vidare. En slutsats hittills är att driftskostnaderna för förskolenämnden kommer att öka. Läs mer i bilaga 3 Konsekvenser.

### Tidsplan för genomförande

Tidsplanen för att realisera Region Skånes nya vårdbyggnader innebär att byggnationen i planområdets nordvästra del måste påbörjas så snart som möjligt.

För att göra det möjligt krävs att nya förskolor planeras och byggs först. Därför är detaljplan och planering av förskolorna det mest prioriterade i en första etapp.

Tidsplanen visar att förskolorna kan flytta in i nya byggnader under 2027 och att nya vårdbyggnader kan stå färdiga 2034. Se tidsplan i bilaga 2 Genomförande.

Omvandling av de södra delarna av planområdet ligger sannolikt längre fram i tid. Där finns flera verksamheter som har längre tidsperspektiv för omlokalisering eller nybyggnation.

#### KLIMATSTRATEGI

Genomförandet av planprogrammet innebär en omfattande byggnation vilket leder till negativ klimatpåverkan. Eftersom omfattningen av påverkan avgörs genom beslut i flera efterföljande led ska genomförandet av planprogrammet utgå från en klimatpåverkansanalys.

I den fortsatta planeringsprocessen ska klimatanalysen utvecklas och utmytna i en klimatstrategi för området. Det behöver göras i samverkan med de aktörer som blir involverade i genomförandet, på så vis kan alla känna ägarskap för klimatstrategin.

#### SOCIALT OCH JÄMLIKT

Inom planområdet finns i nuläget flera verksamheter som har omsorg om grupper med särskilda behov och förutsättningar. Det handlar bland annat om psykiatrisk vård, specialförskolor samt bostäder för missbrukare och äldre med behov av vård.

Detta ställer särskilda krav på såväl utformning av området som genomförande av planering och byggande på platsen. Det är viktigt att gestaltning av miljöer och byggnader görs med hänsyn till verksamheternas villkor. En process med samverkan och involvering från många olika intressenter är viktigt.



Volymstudie från sydost



Volymstudie från norr

## MEDVERKANDE

Planprogrammet har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med fastighets- och gatukontoret, serviceförvaltningen, förskoleförvaltningen, stadskontoret och Region Skåne med flera.

### Beställargrupp

Marcus Horning, stadsbyggnadskontoret, ordförande  
Tobias Nilsson, fastighets- och gatukontoret  
Micael Nord, stadskontoret  
Louise Strand, serviceförvaltningen / Helen Nilsson (adjungerad)

### Stygrupp

Vesna Vasiljkovic, stadsbyggnadskontoret, ordförande (från och med september 2022)  
Anna Holmqvist, stadsbyggnadskontoret, ordförande (till och med augusti 2022)  
Johan Emanuelson, stadsbyggnadskontoret (till och med december 2022)  
Gabiella Fricke, förskoleförvaltningen  
Helen Nilsson, serviceförvaltningen (till och med mars 2023)  
Malin Åberg, serviceförvaltningen (från och med april 2023)  
Lisa Möller, stadskontoret  
Sven Gustafsson, fastighets- och gatukontoret

### Operativ stygrupp

Carina Tenngart Ivarsson, stadsbyggnadskontoret (till och med januari 2023)  
Daniela Duljan Krizanec, stadsbyggnadskontoret (februari - april 2023)  
Åke Hesslekrans, stadsbyggnadskontoret (från och med maj 2023)  
Peter Gustafsson, fastighets- och gatukontoret

### Arbetsgrupp

Gärda Sjöholm, stadsbyggnadskontoret, projektledare  
Tyke Tykesson, stadsbyggnadskontoret  
Emily Evenäs, stadsbyggnadskontoret  
Karin Neergaard, fastighets- och gatukontoret  
Oskar Berglund, fastighets- och gatukontoret  
Johan Nilsson, fastighets- och gatukontoret  
Marinko Radic, fastighets- och gatukontoret  
Katarina Haara Löfstedt, fastighets- och gatukontoret

### Övriga medverkande

Anita Pawlik, stadsbyggnadskontoret  
Daniel Johansson, stadsbyggnadskontoret  
Kajsa Lawaczek Körner, stadsbyggnadskontoret  
Emelie Malmberg, stadsbyggnadskontoret  
Lovisa Eriksson, stadsbyggnadskontoret  
Maria Rosenlind, serviceförvaltningen  
Peter Hingström, serviceförvaltningen  
Elina Helgeson Lindeborg, förskoleförvaltningen  
Tobias Lycksell, förskoleförvaltningen  
Johanna Flodell, förskoleförvaltningen  
Emma Engleson, Region Skåne  
Helena Beckman, Tengbom  
Gisele Paiva Nilsson, Tengbom

### Illustrationer och bilder

Malmö stads illustrationer och foton om inget annat anges.

### Kontaktuppgifter

e-post: stadsbyggnadskontoret@malmo.se