

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Skjutskontoret

Projektnummer: 8717

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2021-10-26

Kategori: Exploatering

Projektleddare: Renita Larsson

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning	5
3.2 Detaljplan.....	7
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen	8
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	8
3.5 Genomförande.....	8
3.6 Tidplan	9
3.7 Potentiella föroreningar.....	9
3.8 Osäkerhet och risker	10
4. Ekonomi.....	10
4.1 Projektkalkyl.....	10
4.1.1 <i>Utgifter</i>	10
4.1.2 <i>Inkomster</i>	10
4.2 Likviditet.....	11
4.3 Driftkonsekvenser	11
4.4 Budgetavstämning.....	11

1. Sammanfattning

Bakgrunden till projekt 8717 är detaljplanen Skjutsstallslyckan 20 m.fl., DP 5557. Planen vann laga kraft i december 2019 och är belägen nordväst om Lundavägen i Kirseberg. Detaljplanen möjliggör en omvandling av nuvarande verksamhetsområde i kollektivtrafik- och servicenära läge till blandade stadskvarter med bostäder och en viss andel centrumfunktioner. Ikano bostad har initierat förändringen och arbetet med DP 5557. En av fastigheterna inom detaljplanen är såld till MKB Fastighets AB.

Investeringen i projekt 8717 omfattar utbyggnation av allmän platsmark så att planområdet kan utvecklas enligt detaljplanens intentioner. Det innebär byggnation av en ny lokalgata och nya infarter från allmän platsmark till de nya kvarteren. Därtill ska kvalitetshöjande åtgärder på angränsande Lundavägen och Rosendalsvägen genomföras i form av trädplantering och nya gångbanor.

Investeringsutgiften för projektet är beräknad till -6 mnkr och finansieras till 100% av Ikano Bostad Öresund AB, enligt exploateringsavtal. Driftkonsekvenserna beräknas till -160 tkr netto. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge september år 2021.

Utgifterna för detta projekt om -6 mnkr, bedöms rymmas inom den totala budgetramen för Tekniska nämndens Exploateringskategori. De framtida driftskonsekvenserna om -160 tkr netto, bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftskonsekvenser.

Bostadsprojektet på kvartersmark som drivs av MKB har preliminär byggstart under år 2022 och entreprenaden förväntas pågå i ca två år. Ikanos bostadsprojekt ligger ca ett år efter MKB:s och har preliminär byggstart 2023. Planen är att projektet 8717 på allmän platsmark ska detaljprojekteras under våren 2022. Entreprenaden på allmän plats delas preliminärt upp i två etapper med byggstart 2024 respektive 2025 och genomförandet förväntas vara klart under senare delen av 2025.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Detaljplanen Skjutstallslyckan 20 m.fl. DP 5557 vann laga kraft i december 2019. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att omvandla nuvarande verksamhetsområde i kollektivtrafik- och servicenära läge till blandade stadskvarter med bostäder och möjlighet till en viss andel centrumfunktioner. Planen syftar samtidigt till att bevara ett befintligt, kulturhistoriskt värdefullt fasadparti, för att platsens historia ska gå att avläsa även efter att anpassning till närliggande bostadskvarter skett. Ikano bostad som äger marken har initierat förändringen och arbetet med DP 5557. En av fastigheterna inom detaljplanen är såld till MKB Fastighets AB.

Fastighets- och gatukontoret ska bygga ut allmän platsmark så att planområdet kan utvecklas enligt detaljplanens intentioner. Det innebär byggnation av en ny lokalgata och nya infarter från allmän platsmark till de nya kvarteren. Därtill ska kvalitetshöjande åtgärder på angränsande Lundavägen och Rosendalsvägen genomföras i form av trädplantering och nya gångbanor.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring Exploatering av mark inom kommunen (jmf med reglementet § 2).

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”*Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor*”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med 400 st bostäder inom storstadspaketets influensområde.

2.3 Leveransmål

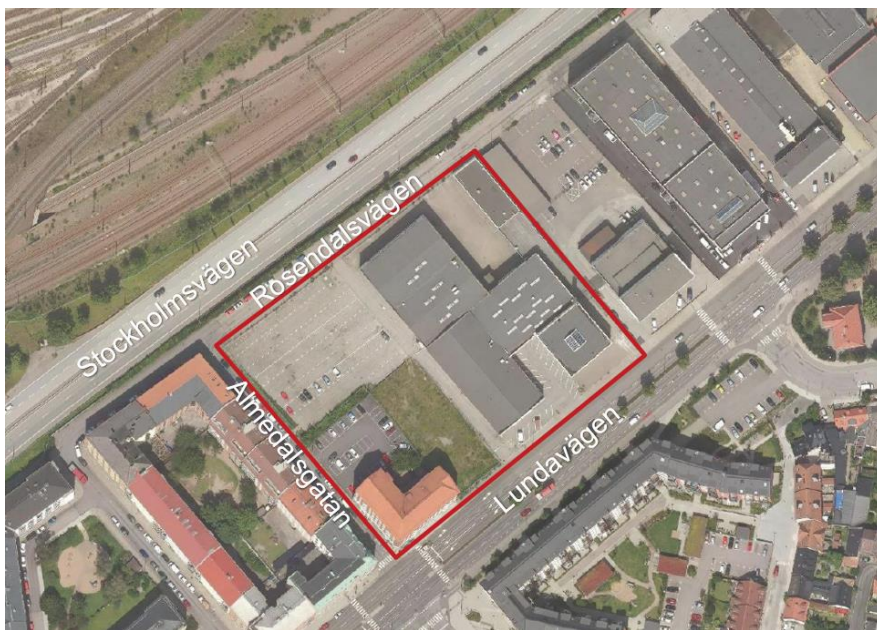
Utbyggnation i enlighet med DP 5557 för att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet:

- Lokalgata med gångbana, plantering 100 m.
- Avsmalning av Lundavägen med gångbana och trädrad, 130 m.
- Ombyggnation av gångbana längs Rosendalsvägen, 130 m.
- Nya in- och utfarter till området samt stängning av befintliga.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Planområdet för DP 5557 är ca 14 000 kvm stort och är beläget i Kirseberg i nordöstra delen av Malmö, se figur 1. Planområdet är omgärdat av infartsvägar i form av Lundavägen och Stockholmsvägen som idag är den huvudsakliga infartsleden för motortrafik från norr till Malmö centrum. Mellan projektområdet och Stockholmsvägen löper den mindre Rosendalsvägen. Väster om projektområdet går Almedalsgatan. Planområdet lutar relativt kraftigt från sydöst mot nordväst och Rosendalsvägen ligger ca 3,5 m lägre än Lundavägen.



Figur 1. Planområdet inom röd markering med satellitbild i bakgrunden (innan rivning och sanering påbörjades). Hedbergs bils byggnad syns t.b. i bild inom planområdet. Det är det sydligaste av de två fasadpartierna mot Lundavägen som ska bevaras.



Figur 2. Projektområde i ljusblått med aktuella fastighetsgränser.

Planområdet omfattar fastigheterna Skjutskontoret 1, 2 och 3 som ägs av Ikano Bostad och Skjutskontoret 4 som ska tillträdas av ny ägare MKB Fastighets AB efter att fastigheten är sanerad, preliminärt till hösten 2021. Planområdet omfattar också del av fastigheten Kirseberg 30:2 som ägs av Malmö stad. Se figur 2 som redovisar aktuella fastighetsgränser inom planområdet. Fastigheten Skjutskontoret 1 är bebyggt med ett flerbostadshus som ska bevaras. Fastigheten Skjutskontoret 4 var bebyggd med Hedbergs bils byggnad som under många år innefattat bilaffär och bilverkstäder och var en symbolisk byggnad längs Lundavägen. Byggnaden är nästan helt riven idag med undantag av den fasad som skall bevaras enligt detaljplanen, se figur 3 nedan.



Figur 3. Ford-fasaden som ska bevaras. Bilden till höger visar samma fasad år 1931.

Fastighets- och gatukontorets projekt omfattar den nya lokalgatan nordost om Skjutskontoret 4, avsmalning av Lundavägen för att upprätta en trädplantering mellan gångbana och körbana, en upprustning av Rosendalsvägens trottoar och nya infarter till området från Lundavägen, Rosendalsvägen respektive Almedalsgatan, se röda och gröna markeringar i figur 4.



Figur 4. Fastighets- och gatukontorets projekt på allmän platsmark omfattar ny lokalgata nordost om de nya kvarteren, avsmalning med ny trädrad längs Lundavägen, upprustning av trottoaren på Rosendalsvägen och tre nya infarter till kvarteren från allmän plats.

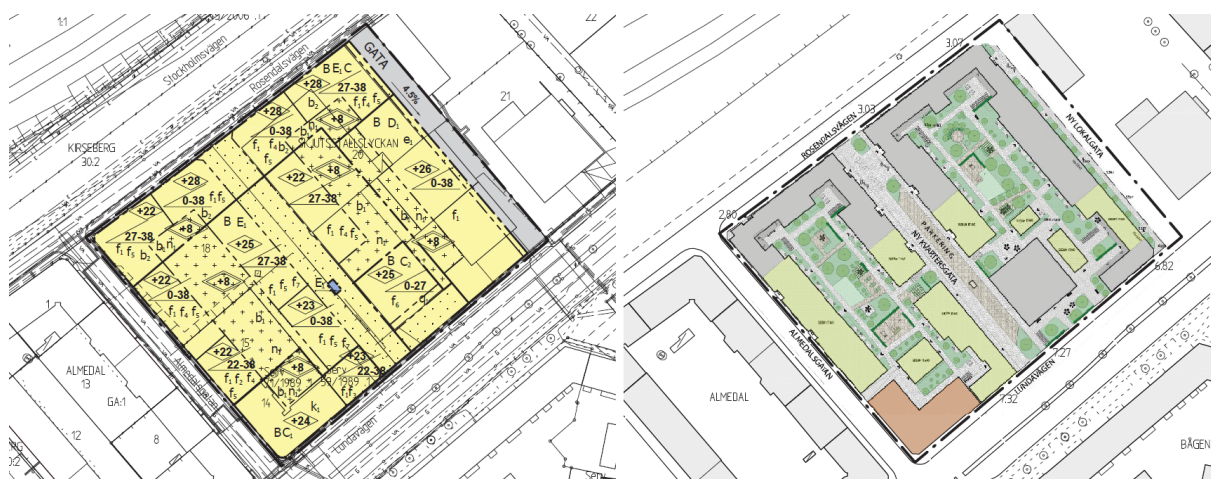
3.2 Detaljplan

DP 5557 vann laga kraft i december 2019 och Fastighets- och gatukontorets projekt kan alltså genomföras på gällande detaljplan.

Stadsbyggnadsidén i DP 5557 är att omvandla ett område med verksamheter till tät blandad stad. Detta sker i form av två nya kvarter, med kvarterstruktur som liknar de befintliga bostadskvarteren väster om planområdet, se plankarta och illustration i figur 5 nedan.

Detaljplanen medger bebyggelse i upp till ca åtta våningar höga byggnader, se figur 6. Därutöver ingår en ny gata på allmän platsmark mellan Lundavägen och Rosendalsvägen. För bebyggelsen medges främst användningen bostäder men även centrumverksamhet längs Rosendalsvägen och i bottenvåningar mot Lundavägen. Planförslaget bedöms möjliggöra ca 400 nya bostäder.

Den nya bebyggelsen kommer att följa den befintliga fasadlinjen för närliggande bostadsbyggnader längs Lundavägen, vilket innebär att fasaderna för det aktuella området flyttas närmare Lundavägen än i dagsläget. Det betyder i sin tur att gaturummet vid Lundavägen smalnar av och resulterar i ökad stadsmässighet. Lundavägen har en historisk roll som Malmös främsta bilförsäljningsgata. Spår av detta kommer att finnas kvar då ett fasadparti av en bilhall från 1930-talet bevaras. Fasaden mot Lundavägen behåller sin ursprungliga plats och bildar ett inskjutet fasadparti i relation till kvarterets övriga bebyggelse. En platsbildning, bestående av förgårdsmark, skapas därmed framför den bevarade fasaden.



Figur 5. DP 5557, plankarta och illustration.



Figur 6. Fasader mot nordväst, längs den nya kvartersgatan. Bilden visar skillnader i marknivåer. Rosendalsvägen till vänster och Lundavägen till höger.

Ikano bostad ansvarar för att exploatera kvartersmarken inom DP 5557 tillsammans med MKB Fastighets AB. Malmö stad ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet i samråd med exploatören. Kostnaden för detta, gatukostnaderna, ska debiteras Ikano bostad enligt det exploateringsavtal som upprättades i samband med att detaljplanen antogs.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

I översiktsplanen pekas kvarteren nordost om planområdet ut som ny blandad stad och det finns alltså en intention med en vidare stadsutveckling av verksamhetsområdet norr om Lundavägen, öster om aktuellt projektområde.

Ett projekt planeras, som innefattar breddning och standardhöjning av befintlig cykelväg längs Lundavägens södra sida och ett förslag är att cykelbanan ska utvecklas till ett så kallat supercykelstråk. Cykelvägen angränsar inte direkt till Skjutskontoret då den ligger på motsatt sida Lundavägen och området för DP 5557. Cykelprojektets projektdirektiv är under framtagande och preliminär plan är att det ska projekteras under 2022 och byggas under 2023.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektivet beslutades och signerades av avdelningschef 2020-10-15.

Exploateringsavtalet beslutades i tekniska nämnden och signerades av parterna i november 2019.

3.5 Genomförande

Ikano har ett pågående rivnings- och saneringsprojekt inom planområdet som förväntas vara klart med slutbesked från miljöförvaltningen under hösten 2021.

Husproduktionen kommer att påbörjas inom Skjutskontoret 4 med preliminär byggstart under 2022 och pågå till 2024. MKB som tillträder fastigheten efter slutbesked från miljöförvaltningen har redan påbörjat sitt programskede och har lämnat besked att deras målsättning är att söka bygglov till årsskiftet 2021/2022. Ikano ligger ca 1 år efter MKB och husproduktionen på Skjutskontoret 2 och 3 kommer att ha byggstart preliminärt under 2023 och pågå till 2025.

Detaljprojektering av allmän platsmark kommer att synkas med MKB:s projektering. Den planeras handlas upp under senhösten 2021 och pågå under våren 2022.

Utbyggnation av allmän platsmark kommer behöva etappindelas. Etappindelningen är beroende av angränsande fastighetsägares tidplaner för sin husproduktion och kommer att samordnas vidare i takt med att tidplanerna för bostadsprojekten blir mer exakta. Preliminärt kommer genomförandet delas upp i följande etapper:

Etapp 1 (år 2024):

- Lokalgata
- Temporära infarter till kvartersgatan från Lundavägen och Rosendalsvägen
- Halva Rosendalsvägens trottoar (utanför Skjutskontoret 4)
- Avsmalning Lundavägen med ny trottoar och trädrad (utanför Skjutskontoret 4).

Etapp 1 kan genomföras när MKB:s husproduktion är i slutskedet och när deras entreprenör inte behöver ha etablering eller byggtrafik på angränsande allmän platsmark. MKB är inte beroende av ledningsdragning i lokalgatan då el, VA, fiber och fjärrvärme kan nå antingen via befintliga gator eller via kvartersgatan mellan MKB och Ikanos kvarter. VA SYD har aviserat att de ska göra åtgärder på en vattenledning som är belägen i Lundavägen, nära ny trädrad och åtgärden passar bra att genomföra i samordning med Fastighets- och Gatukontorets etapp 1 på allmän platsmark.

Etapp 2 (år 2025):

- Halva Rosendalsvägens trottoar (utanför Skjutskontoret 1, 2, 3)
- Ny infart från Almedalsgtan
- Avsmalning Lundavägen med ny trottoar och trädrad – Skjutskontoret 1, 2, 3

Etapp 2 kan genomföras när Ikanos husproduktion är i slutskedet och när de inte behöver ha etablering eller byggtrafik på angränsande allmän platsmark.

3.6 Tidplan

Nedan redovisas preliminär tidplan för projektet:

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Q3 2021
Detaljprojektering	Q1 2022-Q3 2022
Entreprenad Etapp 1	2024
Entreprenad Etapp 2	2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	2025
Garantifas	2025-2027

3.7 Potentiella föroreningar

Invid det aktuella området på Lundavägen har det funnits en drivmedelsstation belägen i cirka 50 år. I dagsläget genomförs en sanering (s.k. avhjälpande åtgärd) av området på grund av en oljeförorening som härrör från den verksamheten. Utöver detta kommer även en schaktsanering ske i samband med omvandlingen av de tidigare verksamhetslokalerna (primärt f.d. bilhandel) till bostadsområde.

De anläggningstekniska schakter som kommer att genomföras i samband med ombyggnationen av allmän platsmark inom Lundavägen kommer troligen beröra främst överbyggnaden (0-0,5 m) och ställvis nå ned till 1 meter under markytan vid trädplanteringar. Bedömningen är att de anläggningstekniska schakterna inte kommer att beröra eventuella rester från oljeföroreningen från kvartersmark, då oljeföroreningen främst är belägen på ett mycket större djup. Baserat på de övriga undersökningar som genomförts inom kvartersmarken bedöms risken för påverkan av dess verksamhet på det aktuella området som låg. Dock kommer de jordmassor som schaktas bort i samband med ombyggnationen av allmän platsmark behöva klassificeras och omhändertas på ett korrekt sätt. Det finns en risk att fyllnadstypiska föroreningar påträffas i gatumarken, så som metaller, PAH:er och alifatiska och aromatiska kolväten.

3.8 Osäkerhet och risker

Följande osäkerheter och risker har identifierats för projektet:

- Tid. Tidplanen för utbyggnationen av allmän platsmark är beroende av externa projekt och entreprenader; framdriften hos MKB och Ikanos bostadsentreprenader, rivnings- och saneringsprojektet inom planområdet.
- Markmiljö. Markmiljöprovtagning i Lundavägen har ej utförts ännu och det finns risk att okända föroreningar påträffas. Miljöprovtagning kommer genomföras i detaljprojekteringsskedet.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -6 mnkr. Även de bedömda inkomsterna beräknas till 6 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 0 kr. Driftkostnaderna inom projektet bedöms till -390 tkr brutto och -160 tkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	6 000
Summa inkomster	6 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-3 970
Projektering	-500
Intern tid	-300
Byggprojektledning	-100
Fastighetsbildning	-30
Oförutsett	-1 100
Summa utgifter	-6 000
Projektnetto	0

4.1.1 Utgifter

Den totala investeringsutgiften inom detta objektsgodkännande beräknas till -6 mnkr och avser enbart allmän plats.

Allmän platsmark är indelad i två etapper där etapp 1 innefattar iordningställandet av en lokalgata, ombyggnation av en gångbana längs halva Rosendalsvägen, avsmalning i del av Lundavägen med gångbana samt iordningställandet av temporära in- och utfarter. Investeringsutgiften för etapp 1 bedöms till ca. -3,5 mnkr. Etapp 2 inom projektet består av iordningställandet av gångbana i den övriga delen av Rosendalsvägen, utbyggnad av nya in- och utfarter vid Almedalsgatan samt avsmalning med gångbana i övrig del av Lundavägen. Utgiften för etapp 2 bedöms till ca. -2,5 mnkr. De beräknade utgifterna består av entreprenad, projektering, intern tid, byggprojektledning och fastighetsbildning, och är bedömda i prisläge september år 2021.

4.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 6 mnkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatör. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 100% av exploatören Ikano Bostad Öresund AB, enligt exploateringsavtal.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
-2021	-300	300	0
2022	-850	850	0
2023	0	0	0
2024	-2 540	2 540	0
2025	-2 310	2 310	0
Summa	-6 000	6 000	0

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark
	Inkomster	Kostnader	Netto
2024	134	-230	-96
2025	96	-160	-64
Summa	230	-390	-160

Utbyggnaden av allmän platsmark uppgår till -6 mnkr och består av två etapper. Den första etappen utgörs av utgifter för anläggning av lokalgata, ombyggnation av gångbana längs halva Rosendalsvägen samt avsmalning i del av Lundavägen med gångbana. Etapp 1 bedöms vara klar att aktiveras år 2024. Utbyggnad av etapp 2 utgörs av utgifter för gångbana i den övriga delen av Rosendalsvägen, avsmalning med gångbana i del av Lundavägen samt nya in- och utfarter. Etapp 2 bedöms aktiveras år 2025. Totala gatukostnadsersättningar som periodiseras i samband med aktiveringen av allmän platsmark, uppgår till 6 mnkr enligt stycke 4.1.2 ovan. För beräkning av periodiserade kapitalkostnader har nuvarande internräntesats 1,25 procent använts och för avskrivningstiden har en schablon på 40 år använts, vilket motsvarar 2,5 procent. För beräkning av drift- och underhållskostnader av allmän plats har en schablon tagits upp motsvarande 2,75 procent.

Driftkonsekvenserna beräknas enligt tabell ovan till -390 tkr brutto och -160 tkr netto.

4.4 Budgetavstämning

Investeringsutgifterna för detta projekt om -6 mnkr, bedöms rymmas inom den totala budgetramen för Tekniska nämndens Exploateringskategori. De framtida driftkonsekvenserna om -160 tkr netto, bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftkonsekvenser.