

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Varvsstaden dp 5554
Projektnummer: 8966
Datum för ärende i Tekniska nämnden:
Kategori: Exploatering
Projektledare: Inga-Lill Jacobson Ölin

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning.....	5
3.2 Detaljplan.....	6
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
PARK.....	6
TRAFIK.....	8
KAJ.....	9
DAGVATTEN.....	9
SKYFALLSHANTERING.....	10
3.6 Tidplan.....	10
3.7 Potentiella föroreningar.....	10
3.8 Osäkerhet och risker.....	10
4. Ekonomi.....	11
4.1 Projektkalkyl.....	11
4.1.1 <i>Utgifter</i>	11
4.1.2 <i>Inkomster</i>	11
4.2 Likviditet.....	12
4.3 Driftkonsekvenser.....	12
4.4 Budgetavstämning.....	12

1. Sammanfattning

Föreliggande objektsgodkännande omfattar förverkligandet av allmän platsmark inom detaljplan 5554.

Detaljplan 5554 togs fram 2019 - 2020 som en del av utvecklingen av Varvsstaden i Västra Hamnen. Detaljplanen är belägen i västra delen av Varvsstaden och innehåller idag äldre industrimark med äldre hallar.

Projektet och planförslaget innebär att ny grönska tillkommer i form av två parker. Utöver parkerna skapas grönska i form av träd och planteringar i gaturummen. Gångfartsgatan i östvästlig riktning kommer ingå i ett viktigt grönt cykelstråk som ska sträcka sig genom hela Varvsstaden.

Projektområdets södra del omfattar en del av hamnbassängen. Planförslaget möjliggör en framtida överbyggnad av hamnbassängen i form av en gång- och cykelbro. En bro skulle innebära att en ny koppling skapas mellan Västra Hamnen och stadskärnan. I vattenområdet tilläts även bryggor.

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 250 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under våren 2021.

Detaljprojektering för allmän platsmark planeras att påbörjas under sommar/hösten 2021

Entreprenaden planeras att genomföras under åren 2022 till och med 2023 samt färdigställande under 2027 med entreprenadstart i samråd med exploitören.

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -95,12 mnkr, även de bedömda inkomsterna beräknas till 95,12 mnkr. Detta ger ett projekt netto om -0 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknas till -6,2 mnkr brutto och -2,7 mnkr netto. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge maj år 2020.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Planläggningen möjliggör en fortsatt utveckling av Västra Hamnens omvandling från industri- och hamnområde till en blandad stad. Målet är att Västra Hamnen ska bli ett attraktivt område för bostäder, verksamheter, kultur, rekreation samt utbildning. Varvsstadens läge gör det till en viktig länk mellan övriga Västra Hamnen och centrala staden.

Planförslaget tar sin utgångspunkt i strategier från utvecklingsplanen för Varvsstaden om att omvandlingen av området byggs upp kring en tydlig, långsiktig och engagerande vision. Varvsstadens parker, stråk, platser och bebyggelse ska tillsammans utformas som en innerstadsmiljö med stor variation i funktioner, rikedom på mötesplatser och öppna publika rum.

Den tidigare Svets- och Pannhallen föreslås bli ett parkeringshus och förses med rivningsförbud samt med skydd- och varsamhetsbestämmelser. I byggnaden kommer det finnas möjligheter för etablering av centrumverksamheter. Det kommer även bli möjligt att bygga ut för centrumverksamheter längs delar av byggnadens södra respektive norra fasader samt på dess tak. Uppförande av bostäder tillåts på hallens tak samt i begränsade delar av befintlig byggnad. Planförslaget innebär att bostäder får uppföras i planområdets västra del.

Planförslaget innebär att ny grönska tillkommer i form av två parker. Utöver parkerna skapas grönska i form av träd och planteringar i gaturummen. Gångfartsgatan i östvästlig riktning kommer ingå i ett viktigt grönt cykelstråk som ska sträcka sig genom hela Varvsstaden. Planområdets södra del omfattar en del av hamnbassängen. Planförslaget möjliggör en framtida överbyggnad av hamnbassängen i form av en gång- och cykelbro. En bro skulle innebära att en ny koppling skapas mellan Västra Hamnen och stadskärnan. I vattenområdet tillåts även bryggor.

Planförslaget är utformat för att prioritera gång- och cykeltrafik framför biltrafik. Tillgänglighet för gående och cyklister premieras vilket bedöms minska biltransporter inom området. Biltrafik till parkeringshuset är i huvudsak hänvisad till lokalgatan i planområdets nordöstra del.

Syftet med detaljplanen är utveckla ett äldre industriområde genom att bygga parkeringshus, centrumverksamhet samt bostäder i befintlig byggnad samt nya byggnader med bostäder och centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör skapande av två parker samt ger förutsättningar för bryggor samt en gång- och cykelbro över hamnbassängen. Detaljplanen syftar även till att säkerställa bevarandet av en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

2.2 Stadens mål

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 250 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde.

Projektet bedöms även bidra till uppfyllande av tekniska nämndens grunduppdrag för

- Exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).
- Förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 7).
- Kommunens trafik och infrastruktur (jfr med reglementet § 8).

2.3 Leveransmål

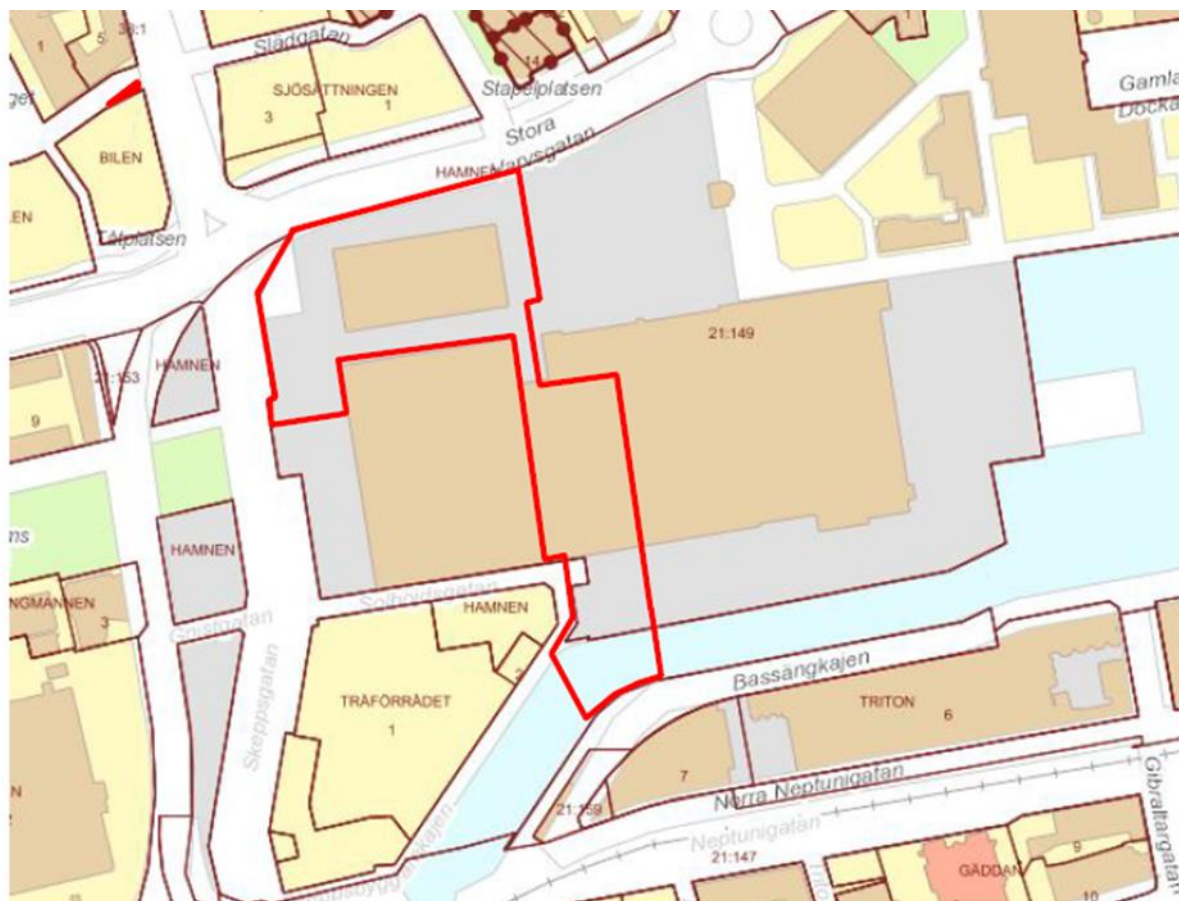
Planförslaget tar sin utgångspunkt i strategier från utvecklingsplanen för Varvsstaden om att omvandlingen av området byggs upp kring en tydlig, långsiktig och engagerande vision. Varvsstadens parker, stråk, platser och bebyggelse ska tillsammans utformas som en innerstadsmiljö med stor variation i funktioner, rikedom på mötesplatser och öppna publika rum. Inom projektet kommer följande leveranser att ske:

- Lokalgata 50 m
- Gångfartsområde 4 000 m²
- 2 parker på 1 100 m² respektive 6 000 m²
- Kajområde 650 m² inkl renovering av befintlig kajspont

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Projektet innefattar all allmän platsmark inom planområdet dp 5554, se nedan



Aktuellt projektområde i enlighet med dp 5554

3.2 Detaljplan

Planområdet utgör en del av den så kallade Varvsstaden i Malmö och sträcker sig från den nordvästra delen av industriområdet vidare söder ner till kanalen.

Planområdets area är cirka 24 000 kvm. Marken inom planområdet utgörs av i huvudsak av del av fastigheten Hamnen 21:149 som ägs av Varvsstaden AB.

Vattenområdet i planens södra del är en del av den kommunalt ägda fastigheten Hamnen 21:138. Det mindre mark-området i planområdets nordvästra del omfattas av fastigheten Hamnen 33:1 som ägs av kommunen.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer de delar som bli allmän platsmark att lämnas över till Malmö Stad i enlighet med ramavtal och exploateringsavtal.



3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

I direkt anslutning i väster ansluter dp 5400 ”södra delen av EH esplanad”. Denna detaljplan är under genomförande.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

- 2013: ”Utvecklingsplan Varvsstaden”
- 2017: Ramavtal avseende fastigheten hamnen 21:149
- 2020: Projektdirektiv
- 2020: Exploateringsavtal
- 2021: detaljplan beräknas vinna laga kraft under våren.

3.5 Genomförande

Detaljplanen möjliggör skapande av lokala, gångfartsområden, två parker samt ett kajområde.

PARK

Planförslaget innebär att ny grönska tillkommer i form av två parker. Utöver parkerna skapas grönska i form av träd och planteringar i gaturummen. Gångfartsgatan i östvästlig riktning kommer ingå i ett viktigt grönt cykelstråk som ska sträcka sig genom hela Varvsstaden.

”SVETSHALLSPARKEN”

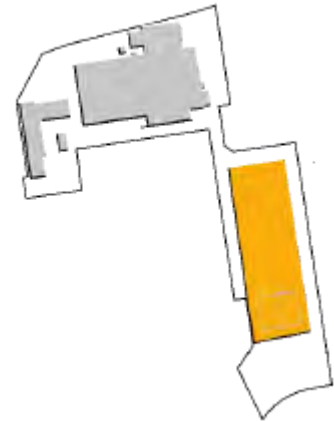
En cirka 6 000 kvm stor park (PARK) skapas i planområdets sydöstra del. Parken är centralt placerad på fastigheten Hamnen 21:149. Det innebär att den i framtiden kommer vara omgiven av bebyggelse

samt vatten och bli en viktig grön miljö för Varvsstadens boende, verksamheter och besökare. Parken är placerad i ett soligt och bullerskyddat läge vilket gör platsen lämplig för rekreation.

Parken sträcker sig från stråket i norr till Bassängkajen i söder och blir Varvsstadens gröna lunga. Den är placerad i ett soligt och skyddat läge för att utgöra en verkligt rekreativ oas.

Parkens storlek innebär att den kan fungera för flera olika funktioner samtidigt så som picknick, bollspel, lek, vila och umgänge. Utformningen med stora träd, gräsytor, planteringar och lekutrustning stödjer de olika aktiviteterna.

I den södra delen av parken föreslås en större befintlig stålkonstruktion från varvstiden bevaras. Gångfartsgator i anslutning till parken gestaltas så att de ska upplevas som en del i parkrummet snarare än som ett trafikutrymme. Planteringar och träd styr trafiken för att undvika långa raka sträckor och få ner hastigheten.



”SVETSDUNGEN”

I planområdets nordvästra hörn anläggs en mindre park (PARK) på cirka 1100 kvm. Parken blir en entré till området och bidrar till att en plats skapas framför hallens västra fasad. Ytan blir en liten grön plats som utgör ett komplement till bostadsgårdar och den centrala parken.

Svetsdungen är kompakt, som en byggnad, för att spela upp mot den omgivande stora skalan i byggnader och gaturum.

Utmaningarna är norrläget, trafikbullret och vinden från havet. Kvaliteterna är synligheten och kvällssolen samt dungen som en del av grönstråket utmed Einar Hansens Esplanad och Skeppsgatan.

Det strategiska läget i korsningen Einar Hansens Esplanad, Skeppsgatan och Stora Varvsgatan ger goda möjligheter för Svetsdungen att bli en entré till Varvsstaden från nordväst.

Svetsdungen föreslås få en hög skala för att spela upp mot de stora byggnaderna och de storskaliga gaturummen. En gestaltning som samtidigt som den skyddar mot buller, ger ett intimt grönt rum som bjuder in till Varvsstaden.

Svetsdungen föreslås få en tät och vild grönska med höga och stora träd. Vegetation kombineras med industrielement som höga stålkonstruktioner. En industriromantisk urskog växer fram som erbjuder en paus från vardagen, en park att leka kurrögömma i eller titta upp mot trädkronorna. Det blir en park att strosa igenom på labyrintiska gångar och ta en paus i en solbelyst glänta.



TRAFIK

Planförslaget är utformat för att prioritera gång- och cykeltrafik framför biltrafik. Tillgänglighet för gående och cyklister prioriteras vilket bedöms ge minskade biltransporter inom området. Biltrafik till parkeringshuset är i huvudsak hänvisad till gatan i planområdets nordöstra del.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Förslaget möjliggör skapande av ett prioriterat gång- och cykelstråk genom planområdet i öst-västlig riktning. Stråket avses få en grön karaktär och utgöra en del av en nya östvästlig koppling mellan Universitetsholmen och Ribersborg. Från stråket kommer det bli möjligt att nå cykelstråket norr om planområdet dels genom separata gång- och cykelbanor på gatan i planområdets nordöstra hörn samt en gång- och cykelväg som passerar förbi hallens västra fasad och vidare igenom den nordvästra parken där den knyter an till befintligt stråk längs Stora Varvsgatan.

I södra delen planområdet avsätts ett 11 meter brett kajstråk för gående och cyklister. Stråket kommer bli en del av ett större sammanhängande kajstråk som i framtiden ska gå hela kustlinjen runt Västra Hamnen. Kajen kommer att ge allmänheten möjlighet att uppehålla sig vid och ta sig till vattnet. Platsen kan bli en förlängning av parken och har goda förutsättningar att bli en viktig mötesplats.

BILTRAFIK

Biltrafik till och från planområdet får tillfarter från Stora Varvsgatan och Skeppsgatan. Längs hallens östra fasad planeras en entrégata där biltrafiken från Stora Varvsgatan till planområdet koncentreras. Syftet med att placera parkeringshuset vid infarten är att minska trafik i området. Detta för att skapa förutsättningar för en lugn och säker trafikmiljö på planområdets övriga gatunät som föreslås utformas för att prioritera gång och cykeltrafik framför biltrafik (GATA1)

Leveranser med lastbilar till parkeringshuset föreslås lösas genom två utfarter från ytan norr om byggnaden varav en är befintlig. Detta innebär att befintlig busshållplats på Stora Varvsgatan behöver flyttas.

LOKALGATA – ENTRÉGATA FRÅN STORA VARVSGATAN

Varvsentrén är relativt trafikerad med tunga transporter till verksamheterna i Svetshallen och trafik till parkeringshuset.

Gatan utformas som en klassisk lokalgata med en tydlig uppdelning mellan olika trafikslag och med en tydlig trädtrad.



GÅNGFARTSGATOR

Gångfartsgatan med cykelstråket sträcker sig från Skeppsgatan förbi parken och fortsätter vidare mot öster. Knyckar och varierande bredder gör att det bildas en sekvens av rum och en nyfikenhet av vad som väntar runt hörnet.

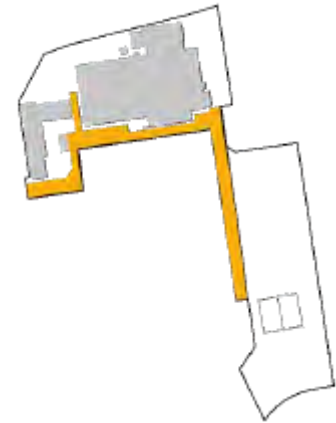
Gatumiljöerna gestaltas med en detaljrikedom och variation som gör det intressant och enkelt att röra sig till fots och med cykel samtidigt som fordonstrafikens hastighet hålls nere.

Gatans utformning ska uppmuntra till både vistelse och rörelse. Variation i gatubredden ger möjlighet till grönska, små platsbildningar och aktiviteter.

Gångfartsområdet har en tydlig gestaltning med ett sammanhållet golv från fasad till fasad, bänkar och mindre träd för att sänka tempot för bilar i gatan.

Västra porten, en infart till området som kräver en extra bredd för att klara svängradier och för att två fordon ska kunna mötas.

Bostadsgården ska tillföra kvaliteter i gatan. Det ska finnas en tydlig rumslig avgränsning mellan gata och gård samtidigt som gårdens gröna kvaliteter ska berika gatan.



KAJ

En av Varvsstadens platser med störst potential är platsen där Svetshallsparken möter kanalen.

Söder om parken avsätts ett cirka 11 meter brett kajstråk för gående och cyklister. Stråket kommer bli en del av ett större sammanhängande kajstråk som i framtiden ska gå hela längs hela kustlinjen runt Västra Hamnen.

Kajen kommer att ge allmänheten möjlighet att stanna till och ta sig ner till vattnet samtidigt som den blir en förlängning av parken och har goda förutsättningar att bli en viktig mötesplats.

Kajen bör utformas mer med parkkaraktär än som en klassisk kaj.

I detaljplanen ges möjlighet för bryggor ut i kanalen och för en gång- och cykelbro över kanalen.

I projektet ingår att renovera befintlig kajkonstruktion i sin helhet



DAGVATTEN

Nya dagvattenledningar kommer att ersätta nuvarande inom planområdet. Det finns förutsättningar för att fördröja dagvatten lokalt genom tillskott av grönska på kvartersmark samt i de två nya allmänna parkerna. Dagvattnet kommer efter fördröjning avledas via ledningar ut i hamnbassängen.

SKYFALLSHANTERING

Vid kraftiga regn kan ledningsnätets kapacitet inte vara tillräcklig för att omhänderta de stora mängder vatten som uppkommer. För att undvika att vattenmassorna från skyfall blir stående intill byggnader eller belastar nedströms belägna områden i hög grad kan skyfallsvattnet fördröjas lokalt på allmän plats samt avledas till hamnbassängen.

3.6 Tidplan

- **BG1 Projektstart** hösten 2020
- Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under våren 2021
- **BG 2 Godkännande att gå upp med objektsgodkännande till TN: 23/3-2021**
- Upphandling av detaljprojektering: vår/sommar 2021
- Detaljprojektering: sommar/höst 2021 - sommar 2022
- Upphandling av entreprenad: höst 2022 samt höst 2026
- Entreprenad: 2022-2023 samt 2027 (färdigställande)
- **BG 3 Godkännande att gå upp med slutrapport för projektfasen till AU: 2027/2028**
- Garanti: 2024-2026 samt 2028-2030

3.7 Potentiella föroreningar

Eventuella omhändertagande av markföroreningar kommer i enlighet med exploateringsavtal utföras av exploatören.

3.8 Osäkerhet och risker

- Tid – Överklagande av detaljplan kan påverka Malmö stads tidplan.
- Tid – Exploatörens utbyggnadstakt kan påverka Malmö Stads tidplan för utbyggnad av allmän platsmark.
- Entreprenadkostnader - Exploatörens utbyggnadstakt kan påverka Malmö stads tidplan vilket därmed ger en osäkerhet i form av marknadsläge/konjunktur för entreprenadarbete.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -95,12 mnkr, även de bedömda inkomsterna beräknas till 95,12 mnkr. Detta ger ett projektnetto om -0 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknas till -6,2 mnkr brutto och -2,7 mnkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	94 500
Vederlagsfritt förvärv	620
Summa inkomster	95 120
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-65 000
Byggledare	-3 500
Projektering	-6 000
Administration	-5 000
Förvärv	-620
Oförutsett	-15 000
Summa utgifter	-95 120
Projektnetto	0

4.1.1 Utgifter

Den totala investeringsutgiften inom detta objektsgodkännande beräknas till -95,12 mnkr och avser enbart allmän plats.

Allmän platsmark avser i detta projekt iordningställandet av två parker på 1 100 m² i planområdets nordvästra hörn, respektive 6 000 m² i planområdets sydöstra del som sträcker sig från stråket i norr till Bassängkajen i söder. I södra delen av planområdet avsätts ett 11 meter brett kajstråk. Inom projektet planeras även en gångfartsgata med cykelstråk som sträcker sig från Skeppsgatan förbi parken och fortsätter vidare mot öster. De beräknade utgifterna består till största delen av entreprenad, projektering och intern tid. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer ca. 12 400 m² som blir allmän platsmark att lämnas över till Malmö Stad vederlagsfritt i enlighet med ramavtal och exploateringsavtal. Marken som överlämnas har värderats till 620 tkr.

Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge maj år 2020.

4.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 95,12 mnkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatören samt ett vederlagsfritt förvärv om 620 tkr avseende allmän plats som redovisningsmässigt även blir en inkomst. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 100% av exploatören Varvsstaden AB, enligt exploateringsavtal. Gatukostnadsersättning från exploatör beräknas till 94,5 mnkr.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2021	-7 620	7 620	0
2022	-22 500	22 500	0
2023	-22 000	22 000	0
2024	-3 000	3 000	0
2025	-1 000	1 000	0
2026	-7 000	7 000	0
2027	-25 000	25 000	0
2028	-5 000	5 000	0
2029	-1 000	1 000	0
2030	-1 000	1 000	0
Summa	-95 120	95 120	0

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2025	2 000	-3 500	-1 500
2026			0
2027			0
2028			0
2029			0
2030	1 500	-2 700	-1 200
Summa	3 500	-6 200	-2 700

Utbyggnaden av allmän platsmark uppgår till -95,12 mnkr och utgörs av utgifter för lokala gångfartsområden med cykelstråk, två parker samt ett kajområde. Utbyggnaden av parker, kajområdet och gång och cykelstråket bedöms aktiveras år 2025. Färdigställandet bedöms vara klart och aktiveras år 2030. Totala gatukostnadsersättningar som periodiseras i samband med aktiveringen av allmän platsmark, uppgår till 94,5 mnkr enligt stycke 4.1.2 ovan. För beräkning av periodiserad gatukostnadsersättning 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 -6,2 mnkr brutto och -2,7 mnkr netto.

4.4 Budgetavstämning

Investeringsutgifterna för detta projekt om -95,12 mnkr, bedöms rymmas inom den totala budgetramen för Tekniska nämndens Exploateringskategori. De framtida driftkonsekvenserna om -2,7 mnkr netto, bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftkonsekvenser.