

Malmö Kommun  
Fastighetskontoret  
August Palms plats 1  
211 52 Malmö

## Anhållan om markanvisning i fastigheten Hyllie 165:61 m fl i Hyllie, Malmö

Med denna PM anhåller vi om markanvisning i fastigheteten Hyllie 165:61. Inledningsvis berättar vi om Utopia Arkitekter och Utopia Projektutveckling; vilka vi är och om vår affärsidé. Därefter redovisar vi varför vi är intresserade av den rubricerade fastigheten och vad vi vill åstadkomma om vi tilldelas en markanvisning.

### Vad är och vad vill Utopia?

#### Vår affärsidé

**Vår övertygelse är att stora vinster kan göras genom att utveckla planeringsprocessen med ett tydligt uttalat fokus på långsiktighet, kvalitet och nya former för samverkan mellan kommun, byggföretag och fastighetsägare. Genom att sätta arkitektur och kvaliteten på den färdiga produkten i fokus kan vi skapa värden. Stadsutveckling är värdeskapande – när den görs rätt!**

Vår affärsidé innebär att kommunen markanvisar till Utopia som väljer långsiktiga partners utifrån tydliga kvalitetskriterier. Genom att skifta maktförhållandena och markanvisa till Utopia skapas förutsättningar en plan- och byggprocess som tar utgångspunkt i värdeskapande och långsiktig hållbarhet.

Vi vill lämna ett bidrag till platsen som är större än bara bygganden som uppförs. Vi är besjälade av uppgiften att bidra till en stadsutveckling som präglas av smidigare processer som i sin tur resulterar i konkreta kvalitetshöjningar utan att för den skull skapa ökade kostnader.

## **Hur vill vi arbeta?**

Vi tar utgångspunkt i av kommunen identifierade behov, önskemål och möjligheter. Med utgångspunkt i dessa vill vi bygga långsiktiga relationer baserade på tydligt värdeskapande och ekonomiskt genomförbara förslag. I det nära samarbetet med kommunen utvecklas en målbild som förankras i en gemensam strategi och plan med tydliga kvalitetskrav och utvärderingskriterier.

I nästa skede markanvisar kommunen till Utopia, som därefter etablerar samarbete med en långsiktig ägare och svarar för att finansiering kan säkerställas. Därefter anlitas en entreprenör för uppförandet av byggnaden. Mellan dessa tre aktörer etableras en partneringrelation i vilken parterna gemensamt åtar sig ett ansvar för att projektet blir genomfört enligt de ambitioner och ramar kommunen artikulerat.

Under hela processen från planering till projektering och byggande sker löpande avstämningar och samråd mellan kommunen och Utopia.

I projekten vill vi jobba i breda team där alla berörda kompetenser, från förskolläraren och butiksinnehavaren till finansiärer och framtida fastighetsägare deltar i hela processen från idé till nyttjande.

## **Vårt ansvar**

Utopia tar ansvar för att det som byggs motsvarar de kvaliteter (form, funktion och ekonomi) som överenskommit, och att projektet inte "förvanskas" under plan- och byggprocessens gång.

## **Vad blir resultatet?**

- Projekt som ger större utväxling i stadskvaliteter.
- Effektivare och därmed kortare processer.
- Kommunen ges större delaktighet och bättre kontroll.
- Värdeskapande - Lösningar som ger mervärden genom samverkan och gemensamt utvecklade lösningar för byggande och verksamhetsinnehåll.

## Vilka är vi som vill jobba i Hyllie?

Emma Jonsteg, vd  
Göran Cars, projektledare  
Mattias Litström, ansvarig arkitekt  
Jonas Hällgren, byggnadsprojektör  
Jesper Lökvist, kommunikation & projektutveckling  
Carl Michael Augustsson, finans och affärsutveckling

## Varför vill Utopia ha en markanvisning i Hyllie?

Holma är ett område från miljonprogrammet och uppvisar i likhet med många andra likande områden svaga socioekonomiska förhållanden. Arbetslösheten är hög, skolresultaten svaga, inkomsterna lägre och delar av stadsdelen upplevs som otrygg.

Utgångspunkten för vårt intresse är att vi ser att Holma har goda förutsättningar att utvecklas och till att en attraktiv integrerad del i den omgivande stadsväven. En förutsättning för att infria denna ambition är insikten att enbart ett hus, avsett hur vackert, funktionellt och kvalitativt det än är, inte är nog för att skapa en bra och attraktiv boendemiljö. Vår övertygelse är att byggnaden är en viktig pusselbit men den blir betydelsefull först i det ögonblick den på ett genomtänkt sätt samspelar med sin omgivning; närmiljön, kringliggande bebyggelse, kommunikationsnät samt stråk och noder som utgör målpunkter.

Holma har tidigare varit en utkant i Malmö. Efter Holma tog staden slut. Holma har heller inte haft attraktioner som inneburit att andra än de boende haft anledning att besöka stadsdelen. År 2010 öppnade Citytunneln och den nya Station Hyllie och runt stationen växer nu Malmös nya södra centrum fram. Tio minuters promenad från Hyllie station ligger Holma. Från att ha varit en perifer del av Malmö har Holma fått en tillgänglighet som innebär att området kan ses som en central del av staden. Vi är förvissade om att denna förbättrande tillgänglighet och närheten till det hett växande Hyllie är förändringar som, rätt utnyttjade, skulle kunna vara kraftfulla motorer för en positiv utveckling av Holma. Det är möjligheten att delta i en sådan utveckling som är grunden för vårt intresse för en markanvisning i Holma. *Vårt intresse avser primärt en att uppföra en bostadsfastighet i det mittersta av de tre nya bostadskvarter som vätter mot Påskiljegatan.*

Bostadshuset ska självklart vara av hög arkitektonisk kvalitet och uppfattas som vackert och funktionellt av de boende. Men lika viktigt är hur denna byggnad samspelar med de omkringliggande kvarter som omfattas av den aktuella detaljplanen, samt den befintliga bebyggelsen i Holma. Vikten av hög arkitektonisk kvalitet blir än viktigare i perspektiv av att dessa tre kvarter blir kommer att bilda en södra entré till Holma. Vi vill lägga ner energi på att

utforma denna plats så att den inte bara blir en entré för de boende utan också uppfattas som så attraktiv att den leder andra in i området, för att ströva längs de gröna vattenstråk som planeras eller för att ta sig norr ut i staden till fots eller med cykel. Vi vill också arbeta med områdets möte med Påskliljegatan och Hyllie på den södra sidan. Här är ambitionen att överväga olika möjligheter att minska de barriäreffekter en väg kan ge upphov till. Vi vill också studera möjligheter att knyta samman och utveckla stråk som förbinder Holma med målpunkter utanför stadsdelen.

Stockholm som ovan

Emma Jonsteg

Göran Cars