

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Hyllie vindtunnelanläggning
Projektnummer: 7021
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2020-06-12
Kategori: Exploatering
Projektledare: Emil Persson

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.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
Tidigare beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	7
3.6 Tidplan.....	8
3.7 Potentiella föroreningar.....	8
3.8 Osäkerhet och risker.....	8
4. Ekonomi.....	9
4.1 Projektkalkyl.....	9
4.1.1 <i>Utgifter</i>	9
4.1.2 <i>Inkomster</i>	9
4.2 Likviditet.....	10
4.3 Driftkonsekvenser.....	10
4.4 Budgetavstämning.....	10

1. Sammanfattning

Projektet Hyllie Vindtunnelanläggning ”Flycan” syftar till att möjliggöra uppförandet av en sport- och fritidsanläggning innehållande en vindtunnel i kombination med padelbanor och centrumverksamhet samt kontor. Anläggningen blir en del av bebyggelsen och aktiviteterna utmed Hyllie boulevard. Inom planområdet regleras även område för teknisk anläggning avseende pumpstation och nätstation.

En ny detaljplan för området, Dp5612, beställdes av dåvarande Fastighetskontoret i mars 2018. Samråd för detaljplanen pågick i maj/juni 2019, planen låg ute på granskning i april/maj 2020 och förväntas att antas i augusti 2020. Det aktuella projektet omfattar ca 8000 m² och har Malmö Stad som lagfaren ägare.

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska fastighetsbildning ske så att planområdet utgör en egen fastighet. När väl fastighetsbildning har skett ska tomträttsavtal upprättas för att reglera villkor för upplåtelse av mark.

Objektsgodkännandet omfattar dels planområdet, dels utveckling av allmän plats längs planområdets östra del, i form av gång- och cykelbana. Området för allmän plats avgränsas i söder av befintlig cirkulationsplats och i norr av Annetorpsvägen.

Den totala investeringsutgiften inom projektet bedöms till -7 150 tkr, medan de beräknade totala inkomsterna för projektet uppgår till 25 900 tkr, vilket ger ett projektnetto om 18 750 tkr. Driftskonsekvenserna beräknas till -450 tkr brutto och 580 tkr netto. Prisuppgifterna är bedömda prisläge april 2020.

Projektet bedöms ha en genomförandetid som sträcker sig till och med 2022.



Flygperspektiv med planområdets utbredning (gul linje).

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Dåvarande Fastighetskontoret beställde i mars 2018 detaljplan för vindtunnelanläggning kombinerat med mindre sport- och fritidsanläggning. Detaljplanen har fått namnet ”Dp 5612 detaljplan för del av fastigheten Hyllie 155:91 (väster om mässan) i Hyllie Malmö”.

Syftet med projektet är att möjliggöra en sport- och fritidsanläggning innehållande dels en vertikal vindtunnel för flygsimulering och dels padelbanor, i kombination med centrumverksamhet och kontor. Byggnaden ska placeras utmed Hyllie boulevard och genom sin placering och utformning bidra till att stärka såväl entrén till Hyllie som stråket av byggnader, platser och aktiviteter utmed vägen. Anläggningens huvudentré ska riktas mot Hyllie boulevard. Byggnaden tillåts uppföras till en högsta totalhöjd av 45 m.ö.h (cirka 23 meter över intilliggande gatuplan, Hyllie boulevard), varav en mindre del/torn får uppföras till totalt +53 meter över nollplanet. I samband med utvecklingen av exploateringsområdet ska dessutom gång- och cykelbana anläggas längs området, utmed Hyllie boulevard.

En lokaliseringsstudie för en vindtunnelanläggning i Malmö genomfördes 2014. Den aktuella platsen bedömdes vara den mest lämpliga med motiveringen att platsen utgörs av oanvänd gatumark i kommunal ägo och att en användning av marken skulle stärka stadsbilden och stråket utmed Hyllie boulevard. Platsen är både visuellt och fysiskt lättillgänglig, såväl lokalt som regionalt. Sammantaget innebär en exploatering av planområdet att Hyllie som målpunkt både utvecklas och stärks.

Platsen har utvecklingspotential och består idag av till stor del outnyttjad gatumark i form av en gräsyta, befintliga ledningar och ett befintligt pumphus tillhörande konstverk/fontänen i intilliggande cirkulationsplats. Genom att möjliggöra bebyggelse skapas ett tydligare gaturum och större stadsmässighet. Tillskottet av idrotts-/fritidsanläggning med centrumverksamhet och kontor är verksamheter som genererar liv och rörelse och stärker Hyllie som attraktiv målpunkt.

2.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till Kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”. Denna bedömning grundas på att ca 30 - 40 nya arbetstillfällen kommer skapas genom upplåtelseavtal på kommunal mark.

Projektet bidrar till uppfyllandet av Tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).

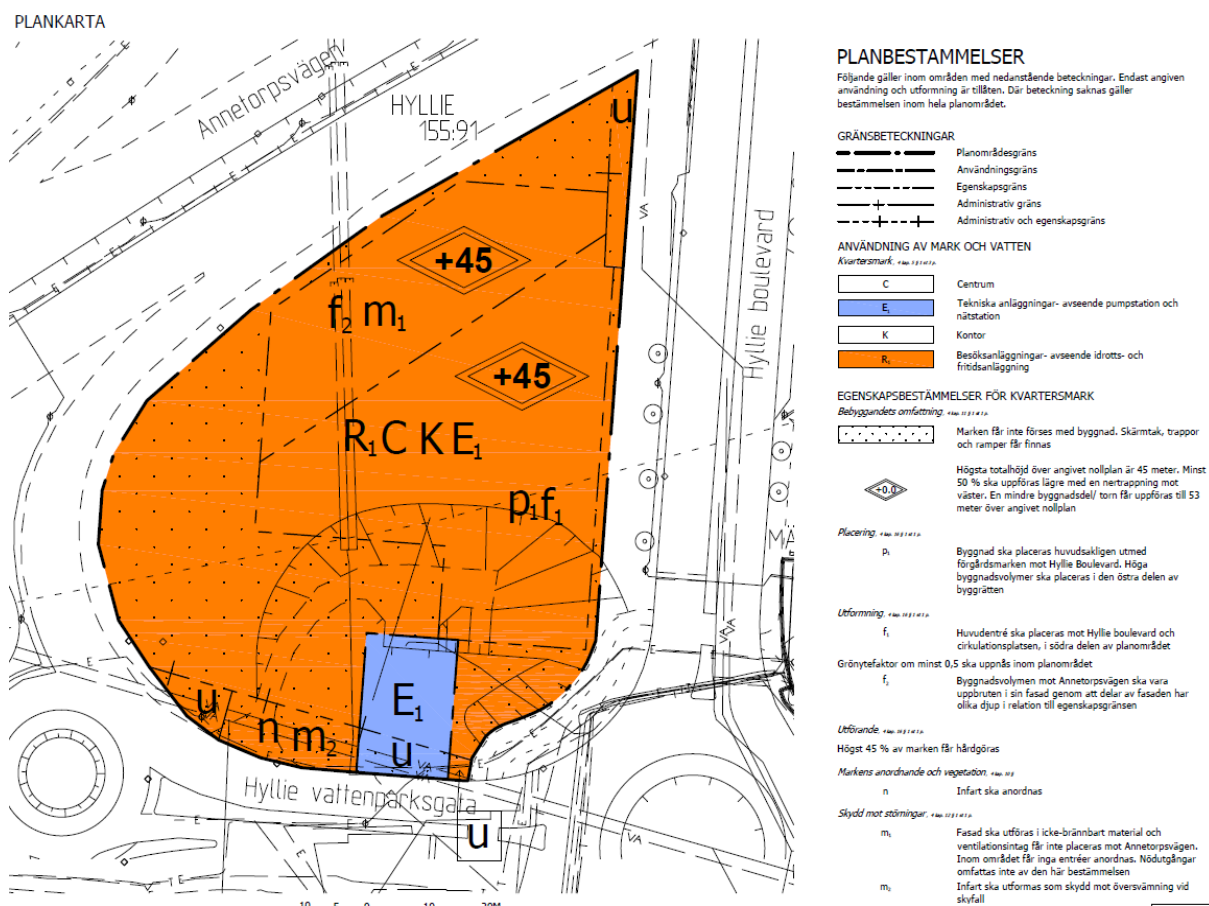
Projektet bidrar till uppfyllandet av Tekniska nämndens grunduppdrag för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 7).

2.3 Leveransmål

Målet med projektet är att etablera ny sport- och fritidsanläggning i kombination med centrumverksamhet och kontor och därmed stärka attraktiviteten för området.

- Markupplåtelse till sport- och fritidsanläggning
- Utveckling av allmän plats

uppskattas till ca 2600 m² och omfattar 9833 m² BTA.



Figur 2. Plankarta – utdrag granskningshandling.

Planarbetet påbörjades hösten 2018 och planhandlingarna var ute för samråd i maj/juni 2019. Planen låg ute på granskning i april/maj 2020, förväntat antagande är i augusti 2020, och den beräknas att vinna laga kraft i september 2020.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Projektet har inte kopplingar till andra pågående projekt.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Tidigare beslut

- Området redovisas i Översiktsplan för Malmö 2018 som ny blandad stadsbebyggelse med hög täthet.
- Tekniska nämnden har 2018-11-28 godkänt markreservat till Rasmusson Förvaltning AB för vindtunnelanläggning samt paddelbanor om ca 3000 m² BTA.

Kommande beslut

- Detaljplanens (DP 5612) antagande i SBN.
- Tekniska nämndens beslut om föreslaget objektsgodkännande.
- Tekniska nämndens beslut om förlängd markreservat (2020-05-26).
- Tekniska nämndens beslut om tomträttsavtal.

3.5 Genomförande

Den föreslagna investeringen kopplat till detta objektsgodkännande omfattar genomförandet av hela exploateringsområdet, samt färdigställande av allmän plats utmed Hyllie boulevard. Den allmänna platsen i detta projekt utgörs av gång- och cykelbana längs Hyllie boulevard. Den nya gc-banan kommer att anslutas till befintlig gc-bana belägen utmed projektområdets sydöstra del och den kommer att sträcka sig fram till Annetorpsvägen. Längs gc-banans östra del, mot Boulevarden, kommer dessutom en trädrad att anläggas.

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska fastighetsbildning ske så att planområdet utgör en egen fastighet. När väl fastighetsbildning har skett ska tomträttsavtal upprättas för att reglera villkor för upplåtelse av mark.

Exploatören har ombesörjt skyfalls- och dagvattenutredning samt bullerutredning för området. Ur skyfalls- och dagvattenutredningen kan det utläsas att planområdets sluttning och den begränsade ytan medför svårigheter att anordna större fördröjningsåtgärder inom planområdet. Dock krävs en viss fördröjning eftersom dagvattnet måste pumpas. Det rekommenderas därför att inte hårdgöra området mer än 45 %, vilket också regleras i detaljplanen. Fördröjningen är tänkt att lösas genom att hårdgjorda ytor inom planområdet avvattnas till ett underjordiskt magasin belägen sydväst om planerad byggnad. Dagvatten pumpas därefter till anslutningspunkt i Hyllie Boulevard. Med en hårdgörningsgrad på 45% och med ett dagvattensystem som kan hantera motsvarande ett 30 års regn inklusive klimatfaktor, bedöms inte exploateringen av området försämra för omgivningen vid skyfall.

Ur bullerutredningen framgår att vindtunnelanläggningen innebär omgivningspåverkan avseende buller. Anläggningen planeras med ljuddämpande åtgärder för att klara Naturvårdsverkets gällande riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller. Med tänkta ljuddämpningsåtgärder visar beräkningarna att riktvärdena för befintliga bostäder dag och kväll, 50 dBA respektive 45 dBA, uppfylls både med normal och med full drift vid bostäder söder om den planerade anläggningen. Nattributvärdet, 40 dBA, vid befintliga bostäder uppfylls vid de två lägsta våningsplanerna men skulle överskridas med upp till 4 dBA för de övre vid full drift. För planerade bostäder norr om Annetorpsvägen uppfylls riktvärdena utomhus såväl vid normal drift som vid full drift med god marginal.

För hotell och kontor finns inga riktvärden utomhus. Fönster och fasader bör vara dimensionerade för de höga trafikbullernivåerna i området som ligger klart över ljudet från anläggningen. Riktvärdena inomhus bör därmed innehållas med god marginal.

I Naturvårdsverkets vägledning (Rapport 6538) finns riktvärden för friluftsområden och liknande där en låg ljudnivå är en viktig del av funktionen. Grönområdet vid Annetorpsvägen är en del av det sammanhängande grönstråket, Ekostråket, som går mellan centrala Malmö och Bunkeflostrand. Sträckningen innebär att stråket korsas av både trafikleder och spårområden. Parken har flera funktioner så som ”grön lunga”, sammanhängande rörelsestråk i grönska och rekreativ miljö. Grönområdet kan däremot inte betraktas som ett tyst rekreativ område, enligt Naturvårdsverkets definition, med tanke på den centrala placeringen och sträckningen.

3.6 Tidplan

Den övergripande tidplanen för projektet är som följer.

AKTIVITET	TID
Objektsgodkännande	Juni 2020
Detaljplan laga kraft	September 2020
Fastighetsbildning	Oktober/november 2020
Tomträttsavtal	November/december 2020
Byggstart Kvartersmark	Q1 2021
Byggstart Allmän plats	Q1/Q2 2022
Avslut	2022

3.7 Potentiella föroreningar

Under planarbetet har en historisk inventering genomförts med fokus på planområdet, *SWECO 20190923*, med syfte att bedöma risken för förekomst av markförorening. Planområdet är idag allmän platsmark/trafikområde och har innan dess varit åkermark. Den första exploateringen skedde i samband med att Annetorpsvägen anlades och troligtvis har det vid det tillfället även skett viss utfyllnad. I den historiska inventeringen har tidigare utredningar i området och kringområdet tagits med (2015 och 2019).

Utifrån den historiska informationen görs bedömningen att lermoränen och mulljorden är lokalt ifrån Hyllie och har använts för terrassering av ytan inom planområdet. Förutsättningarna för dessa massor bedöms vara samma som för de naturligt förekommande lagrade massorna inom området. Med hänsyn tagen till utförda analyser av lermoränen i Hyllieområdet föreligger ingen misstanke om föroreningar inom det aktuella planområdet. Mulljorden har generellt påvisat låga eller inga halter av bekämpningsmedel.

Den historiska inventeringen visar alltså att det inte förkommer några misstankar om att bekämpningsmedel skulle föreligga i sådana halter att marken i dagsläget inte är lämplig för den planerade användningen (besöksanläggning avseende idrott- och fritidsaktiviteter, centrum och kontor). Dock bör uppschaktade massor som inte används inom området deponeras snarare än återvinnas på annan plats i staden och ska alltid hanteras i enlighet med miljöbalkens krav.

3.8 Osäkerhet och risker

De risker och osäkerheter som bedöms finnas för projektets genomförande är:

- En osäkerhet i projektet har tidigare varit huruvida EON kan säkerställa leverans av effekt. Kontakt har skett med EON som dock säkerställer att tillräcklig effekt ska kunna levereras.
- Risk att detaljplanen överklagas.
- Risk att Covid-19 påverkar tidplanen.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna i projektet bedöms uppgå till -7 150 tkr och inkomsterna, i form av kapitaliserad avgäld, beräknas uppgå till 25 900 tkr. Det ger ett projektnetto om 18 750 tkr.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	
Kapitaliserad avgäld	25 900
Investeringsbidrag	
Gatukostnadsersättning från exploitör	
Summa inkomster	25 900
Allmän platsmark	
Entreprenad	-2 950
Projektering	-450
Byggleddning	-150
Intern tid	-300
Kreditivränta	-50
Oförutsett	-500
Kvartersmark	
Ingående markvärde	
Förvärv	
Gemensamhetsanläggning	
Markarbeten	-550
Fastighetsbildning	-50
Intern tid	-400
Kreditivränta	-25
Gemensamma utgifter	
Plankostnader	-1 200
Grovterrassering	
Geoteknik	
Arkeologi	
Rivning och evakuering	
Sanering under MKM	
Sanering över MKM	
Utredningar	
Provisorier	
Övriga utgifter	-525
Summa utgifter	-7 150
Projektnetto	18 750

4.1.1 Utgifter

De totala utgifterna i projektet bedöms uppgå till -7 150 tkr. (Prisläge april 2020.) I projektet är 825 tkr hittills upparbetat, varav 500 tkr avser plankostnader, och övriga större utgiftsposter hänföra sig till markarbeten kvartersmark samt projektering allmän platsmark.

4.1.2 Inkomster

De totala inkomsterna beräknas uppgå till 25 900 tkr och avser kapitaliserad avgäld för markupplåtelse till sport- och fritidsanläggning.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
-2019	-381		-381
2020	-1 350	25 900	24 550
2021	-525		-525
2022	-3 869		-3 869
2023	-1 025		-1 025
Summa	-7 150	25 900	18 750

4.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna beräknas till -450 tkr brutto och 580 tkr netto. För drift och underhåll har en schablon på 2,75% använts. Internränta på 3% och avskrivning 2,5%.

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2021			1 030	-75	955
2022					0
2023		-375			-375
Summa	0	-375	1 030	-75	580

4.4 Budgetavstämning

Utgifterna för detta projekt om -7 150 tkr bedöms rymmas inom den totala budgetramen för exploateringsutgifter. De framtida driftskonsekvenserna om -450 tkr (brutto), bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftskonsekvenser.