

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Gottorp etapp 1 Dp 5548

Projektnummer: 8577

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.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	5
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	5
3.5 Genomförande.....	5
Park.....	6
Trafik.....	7
Skyfallshantering.....	8
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 Utgifter.....	9
4.1.2 Inkomster.....	9
4.2 Likviditet.....	9
4.3 Driftkonsekvenser.....	9
4.4 Budgetavstämning.....	10

1. Sammanfattning

Föreliggande objektsgodkännande omfattar förverkligandet av allmän platsmark inom Dp 5548.

Dp 5548 togs fram 2017 - 2020 som en del av utvecklingen av Bunkeflostrand. Detaljplanen är belägen i östra delen av Bunkeflostrand och innehåller idag endast obebyggd mark.

Planförslaget omfattar ett småhusområde med ca 40 bostäder i form av friliggande villor, kedjehus och radhus. Allmän platsmark inom detaljplanen omfattar en fortsatt utbyggnad av Bomhögsgatan och del av en stadsdelpark innehållande gång- och cykelstråk samt en större fördröjningsdamm för hantering av dagvatten och skyfall.

Detaljplanens syfte är att bidra till att tillmötesgå Malmös behov av bostäder genom att möjliggöra byggandet av ett nytt, tätt småbostadsområde i Bunkeflostrand. För att uppnå variation i området ska byggnadstyp (exempelvis radhus, kedjehus och villor) blandas och utformningen variera.

Planen syftar även till att utveckla naturvärdena i planområdet genom etablering av en ny stadsdelpark som ska bilda en randzon till Ekostråket.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under hösten 2020.

Detaljprojektering för allmän platsmark planeras att påbörjas under vintern 2020.

Entreprenaden kommer att genomföras under åren 2022 till och med 2023 med start i samråd med exploatören. Utbyggnaden planeras att genomföras i en etapp.

Genomförandet av allmän platsmark inom Dp 5548 innebär en total investeringsutgift på 28 000 tkr i prisnivå maj 2020. Den förväntade ökade driftskonsekvensen är beräknad till 2 300 tkr brutto och 1 000 tkr netto årligen.

Beräknad inkomst uppgår till 24 mnkr och avser gatukostnadsersättning från exploatör.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Planområdet är beläget i östra Bunkeflostrand och begränsas av befintlig bebyggelse i väster och av Bomhögsgatans förlängning i söder. Bomhögsgatans förlängning utgör även den gamla bygränsen mellan Vintrie och Naffentorp. Planområdets utbredning mot norr och öster har valts så att en stadsdelpark med en planerad dagvattendamm/fördröjningsmagasin ska få plats inom planområdet.

Planförslaget omfattar ett småhusområde med ca 40 bostäder i form av friliggande villor, kedjehus och radhus. Den norra delen av planområdet ska utvecklas till en del av en stor stadsdelpark som planeras bli en del av Ekostråket.

Planområdet har brutits ut från Dp 5548 som var på samråd i januari 2018 och är därmed den första etappen i en större utveckling av östra Bunkeflostrand. I och med denna delning av detaljplan utgår tidigare projektdirektiv för Dp 5548 och ersätts av nya projektdirektiv för resp detaljplan.

Detaljplanens syfte är att bidra till att tillmötesgå Malmös behov av bostäder genom att möjliggöra byggandet av ett nytt, tätt småbostadsområde i Bunkeflostrand. För att uppnå variation i området ska byggnadstyp (exempelvis radhus, kedjehus och villor) blandas och utformningen variera.

Planen syftar även till att utveckla naturvärdena i planområdet genom etablering av en ny stadsdelpark som ska bilda en randzon till Ekostråket.

2.2 Stadens mål

Projektet bedöms 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).
- Uttag och fördelning av gatukostnader enligt PBL (jfr med reglementet § 14.).

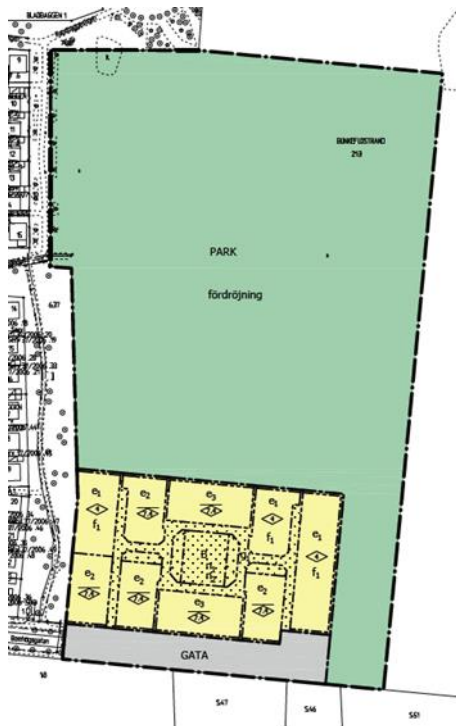
2.3 Leveransmål

- Stadsdelspark 63 000 m²
- Ett fördröjningsmagasin för dagvatten beläget i parken
- Lokalgata med gång- och cykelbana 165 m

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Projektet innefattar all allmän platsmark inom planområdet Dp5548, se nedan.



3.2 Detaljplan

Planområdet utgör en areal på cirka 8,2 ha. Planområdet gränsar till fastigheterna Bunkeflostrand 6:37 i väster och Bunkeflostrand 1:8, S:47 och S:46 i söder. Marken ägs av Skanska AB. Planområdet omfattas inte av några servitut.

Planområdet ingår i PP6049, se nedan.



3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Aktuellt planområdet (Dp 5548) är den sydvästra delen av den tidigare betydligt större detaljplanen med samma namn, Dp 5548, vilken var på samråd i januari 2018. Den tidigare större detaljplanen hade samma utbredning som PP6049. Aktuellt planområde (Dp 5548) är därmed den första etappen i en större utveckling av östra Bunkeflostrand.

I och med delningen av den tidigare detaljplanen blir det kvarvarande området i nordost den nya Dp 5615.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

- Projektdirektiv vilket godkändes juni 2020.
- Exploateringsavtal vilket godkändes av Tekniska nämnden juni 2020.

3.5 Genomförande

Planområdet utgörs idag av brukad, högklassig åkermark. Planområdets södra gräns sammanfaller med den historiska bygränsen mellan Vintrie och Naffentorps mark. Gränsen är delvis synlig i åkerlandskapet.

Planområdet utgör en areal på cirka 8,2 ha. Området lutar svagt mot områdets södra del. Markförhållandena är lera, lerig morän och postglacial sand på kalkberggrund, vilket ger förutsättningar för odling med både vattenhållande och dränerande egenskaper.



Miljöbild: våtmarksmiljöer vid dagvattenmagasin Västra (Vega Landskab)

Park

STADSDELPARK, DEN VÄSTRA DELEN

Den västra delen av Stadsdelparken ingår i DP 5548. Denna del hänger tätt samman med den östra delen, som innefattas av DP 5615. Målsättningen är att hela parken ska upplevas som en stor sammanhängande parkmiljö, utan några skarpa gränser. Stor del av platser och stråk i den västra delen är knutna till det västra dagvattenmagasinet. Spånger eller trampstenar ska leda över våtmarken och en äventyrsbana följer dagvattenmagasinets slänter och bottenfåra. Våtmarker med varierande fuktighetsgrad ska bilda naturmiljöer med hög diversitet och förutsättning till rikt insekts- och djurliv. Både barn och vuxna ska kunna komma nära vattenmiljöerna och uppleva den karaktäristiska miljön.

Övriga funktioner som ska finnas i den västra delen:

- Ett utegym med naturkaraktär formas i anslutning till gång- och cykelstråket i öst-västlig riktning; Den högsta kullen i den nordöstra delen ska ha en öppen brant slänt för pulkaåkning;
- En picknickplats med grill placeras på en skyddad plats med utsikt över parkens öppna gräsmarker och naturmiljöer längs Ekostråket.

STADSDELPARK, HELHET

Den stora parken ska fungera som stadsdelpark, med funktioner som tillhör till denna parkkategori. Förverkligande av stadsdelparken som helhet är beroende av kommande DP5516. Parkens yta har blivit något större jämfört med i PP 6049 på grund av ökade dagvattenmängder som ska fördröjas i parken. I övrigt har parken samma huvudkaraktär och funktioner som beskrivs i planprogrammet. Detaljeringsgraden har ökat och ett gestaltungsprogram för parken har tagits fram av Vega Landskab. Parken gränsar till Ekostråket i öster och ska fungera som Randzon till det gröna stråket, som sträcker sig från Pildammsparken till Öresund.

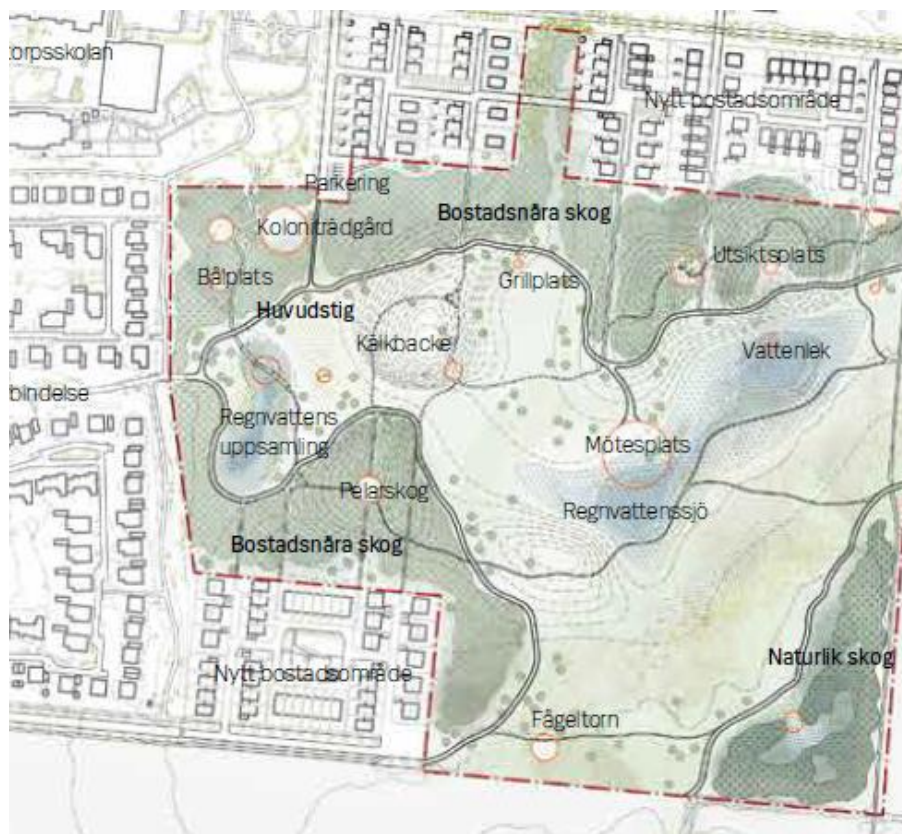
Parken ska erbjuda såväl aktiva platser och stråk, som lugna naturmiljöer för återhämtning och rekreation.

Parken ska främja naturvärden och ekosystemtjänster. Den ska upplevas som en del av Ekostråket och det är viktigt att parken ges förutsättningar för en hög biodiversitet och att den är lättillgänglig för en bred allmänhet.

Landskapets höjdskillnader ska förstärkas. Kullar och höjdplatåer formas i parkens kantzon, närmast bebyggelsen. Inre öppna gräsmarker bibehålls med befintliga höjder och lågpunkter skapas vid dagvattenmagasin. Till markmodellering används överskottsmassor från nya bebyggelseområden och dagvattenmagasin.

Parken tillsammans med Ekostråket ska bilda ett mosaiklandskap. Den inre öppna delen, med gräsmarker och dagvattenmagasinens våtmarker, ska kantas av skogsmiljöer. Ett sammanhängande skogsrand längs bebyggelsen ska erbjuda skyddade och variationsrika miljöer och skiftande markhöjder. Ett stråk genom skogsmiljöerna ska binda ihop randen.

Siktlinjer och utblickar mot det öppna landskapet i sydost bevaras och tydliggörs.



Översiktlig gestaltning av stadsdelsparken och Ekostråkets västra del (Gestaltningssprogram för Gottorp, Vega Landskab)

Trafik

Planförslagets trafiklösning tar sin utgångspunkt i planprogram 6049, Malmö Stads Översiktsplan och Malmö stads Trafik- och mobilitetsplan. Planförslaget är utformat så att det ska vara enkelt, tryggt och bekvämt att gå och cykla.

Ett gatunät på kvartersmark för blandtrafik utgör planområdets huvudsakliga trafiklösning. Gatunätet utformas så att fotgängares och cyklisters behov prioriteras före bilisters behov. Via Bomhögsgatan i söder kopplas gatunätet vidare till omgivande gator.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gatunätet utformas med prioritet för fotgängares och cyklisters behov. Utmed Bomhögsgatan planeras en förlängning av dagens separerade cykelbana på gatans norra sida och gångbanor finns längs Bomhögsgatans båda sidor. Från kvartersgatorna samt lokalgatan leder gång- och cykelvägar vidare ut i parkområdet och ansluter till befintligt gång- och cykelnät i väster.

Flera smala genvägar mellan husen gör att det är lätt att ta sig till omgivande park och gata var man än befinner sig i bostadsområdet.

BILTRAFIK

Bomhögsgatan förlängs med en lokalgata med separat gång- och cykelväg samt vändplats i söder om det nya kvarteret. Körbanan kommer att smalnas av jämfört med den befintliga sträckan av Bomhögsgatan. Inne i bostadsområdet finns kvartersgator för blandtrafik där gaturummet delas av fotgängare, cyklister och motorfordon. Det är av stor vikt att gatorna utformas så att fotgängares och cyklisters behov prioriteras högre än bilisternas. Gångfart ska eftersträvas. Kvartersgatorna är ritade 5,5 m breda.

Skyfallshantering

Området höjdsätts så att skyfallsvatten avleds till parkmark i norr, väster och öster. Delar av bostadsområdet kommer att höjas upp för att skapa fall mot dikena och fördröjningsmagasinet i norr.

Fördröjningsmagasinet dimensioneras för att ta emot minst ett 10-års regn via ledningssystem. Detta innebär en vattennivå ca 1 m under dagens marknivå. Om dammen fylls till bredden rymmer den vatten motsvarande ett ca 30-års regn. Den stora parken har gott om utrymme som kan moduleras för att ta hand om ett 100-årsregn. Dessa ytor kan fungera som vistelseytor all tid som det inte regnar extremt mycket.

Parken kommer modelleras för att kunna ta hand om dagvatten. Skåldiken i kanten av parken anläggs för att ytvatten inte ska rinna vidare in/ut ur området. Nivån i magasinet/dammen får inte överstiga marknivån inne i bostadsområdena då de i så fall kan komma att svämmas över när magasinet står fullt.

3.6 Tidplan

- **BG1 Projektstart** Våren 2020
- Detaljplanen förväntas vinna laga kraft v 41 2020
- **BG 2 Godkännande att gå upp med objektsgodkännande till TN:** hösten 2020
- Upphandling av detaljprojektering: hösten 2020
- Detaljprojektering: vintern 2020-hösten 2021
- Upphandling av entreprenad: våren 2022
- Entreprenad: 2022-2023
- **BG 3 Godkännande att gå upp med slutrapport för projektfasen till TNAU:** 2023/2024
- Garanti: 2024-2026

3.7 Potentiella föroreningar

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

3.8 Osäkerhet och risker

- Tid – allmän platsmark. Överklagande av detaljplan kan påverka Malmö stads tidplan.
- Tid – allmän platsmark. Exploatörens utbyggnadstakt kan påverka Malmö Stads tidplan
- 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 investeringsutgiften inom projektet beräknas till -28,1 mkr, medan de bedömda inkomsterna för projektet uppgår till 24 mkr, vilket ger ett projektnetto om -4,1 mkr.

Driftkonsekvenserna beräknas till -2,3 mkr brutto och -1 mkr netto. Samtliga utgifter och inkomster är bedömda enligt prisnivån i maj år 2020.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	24 000
Summa inkomster	24 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-22 500
Byggleddare	-1 100
Projektering	-2 200
Administration	-1 800
Kreditivränta	-500
Summa utgifter	-28 100
Projektnetto	-4 100

4.1.1 Utgifter

Utgifterna för detta objektsgodkännande beräknas till -28,1 mkr och avser enbart allmän plats. Allmän platsmark avser i detta projekt iordningställandet av park, dagvattenanläggning samt en lokalgata med gång- och cykelbana om ca. 165 meter. Utgifter består till största delen av entreprenad, projektering och administration.

4.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 24 mkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatören. Exploateringsavtal som reglerar gatukostnadsersättning i detaljplan 5548 togs fram år 2020. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 85,59% av exploatören Skanska AB enligt exploateringsavtal.

Gatukostnadsersättningen från exploatören Skanska AB bedöms till 24 mkr.

Exploateringsvinster är ej aktuella i detta projekt då all mark utgörs av allmän plats.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2020	-800	700	-100
2021	-1 600	1 300	-300
2022	-13 000	11 000	-2 000
2023	-12 700	11 000	-1 700
Summa	-28 100	24 000	-4 100

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2023	1 300	-2 300	-1 000
Summa	1 300	-2 300	-1 000

Utgiften för färdigställande av allmän plats som i detta objektsgodkännande avser park och gata, bedöms aktiveras år 2023. De totala investeringsutgifterna för allmän plats uppgår till -28,1 mnkr.

Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats. För beräkning av kapitalkostnader har nuvarande internräntesats om 3 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 -2,3 mnkr brutto och -1 mnkr netto.

4.4 Budgetavstämning

Investeringsutgifterna för detta projekt om -28,1 mnkr bedöms rymmas inom den totala budgetramen för exploateringskategorin. De framtida driftkonsekvenserna om -1 mnkr netto, bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftkonsekvenser.