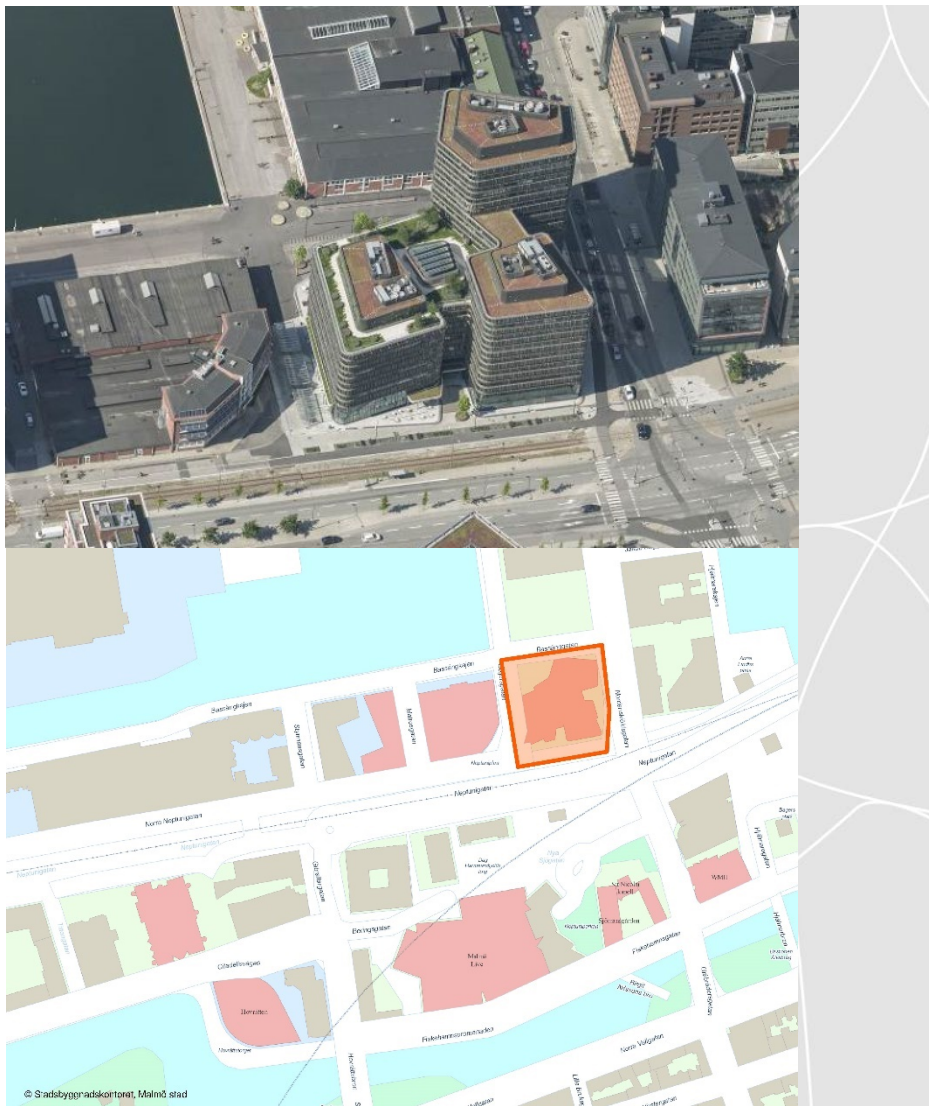


Projektavslutsrapport – exploateringsprojekt

Niagara projektnummer 5321

Fastighets- och gatukontoret



Upprättad

Datum: 2019-04-09

Version: 1

Ansvarig: Julia Berglund

Förvaltning: Fastighets- och gatukontoret

Enhet: Stadsutvecklingsavdelningen

1. Sammanfattning

Projektområdet omfattade vid projektets början fastigheterna Malmö Niagara 2, Niagara 3 samt del av Hamnen 21:137. Området är beläget på Universitetsholmen och avgränsas av Nordensköldsgatan i öst, Neptunigatan i syd, kvarteret Amphitrite i väst och kvarteret Trollhättan i norr.

Befintlig kontorsbyggnad på Niagara 2 och del av Niagara 3 har tidigare hyrts ut till Malmö Högskola (fortsatt Malmö Universitet) för sin administration. Den del av Hamnen 21:137 som innefattas av projektet har tidigare använts för en nätstation. Arealen för området är cirka 7 900 m². Tidigare gällde PL 582 från 1961, vilken föreskrev handelsändamål.

Projektets mål var att inom projektområde möjliggöra lokaler för högskoleverksamhet, publik verksamhet samt att anlägga allmän platsmark. Avsikten med projektet var att efter fastighetsbildning, upplåta kommunägd fastighet med tomträtt till den som universitetet tilldelat (Akademiska Hus) och tillsammans med dem utveckla kvarteret och med tre separata byggnadskroppar skapa en vacker ”portalbyggnad” för området.

Fastigheterna Niagara 2, Niagara 3 och Hamnen 21:137 ägdes vid projektets ingång av Malmö kommun.

2. Måluppfyllelse

Målet med projektet var att möjliggöra lokaler för högskoleverksamhet samt publik verksamhet om cirka 24 000 m² BTA för Malmö universitet samt att anlägga allmän platsmark.

Gestaltningmässigt var målet att med tre separata byggnadskroppar skapa en vacker ”portalbyggnad” för området och Malmö universitet, med publika och transparenta lokaler i bottenvåningen. Målet var att få en funktionsblandning i den nya bebyggelsen.

Projektet har resulterat i en byggnad omfattandes tre huskropparna på sex, åtta och tolv våningar. I byggnaden finns lokaler för Malmö universitet. I bottenvåning finns restaurang och café och i källaren parkering. Totalt ryms 5 000 personer i huset.

Del av lokalgata, mindre torg och gång- och cykelvägar har anlagts.

Ursprungligen beräknades det att byggnaden skulle stå färdig under våren 2015. Från och med höstterminen 2015 startade verksamheten i Niagara.

3. Projektets genomförande

Projektet har hanterats av fastighets- och gatukontorets handläggare. En projektbeskrivning upprättades i april 2011, vilken beskrev projektets övergripande genomförande.

Detaljplan

Eftersom tidigare detaljplan ej medgav högskoleverksamhet och kontor, krävdes en ändrad detaljplan. I juli 2010 ansökte dåvarande fastighetskontoret om ny detaljplan, vilken vann laga kraft 30 september 2011.

Den nya detaljplanen anger markanvändning högskola och kontor med centrumverksamhet i bottenvåning. I detaljplanens nordöstra del anges det att marken dessutom får underbyggas med

nätstation. Vidare anger detaljplanen allmän plats i form av lokaltrafik och torg. Detaljplan PL 582 upphörde att gälla i samband med antagandet av den nya detaljplanen. Även tidigare tomtindelning från 1961 upphörde att gälla.

Arkeologi

Länsstyrelsen gav i maj 2011 besked om en arkeologisk förundersökning i form av en övervakning av markarbeten inom de berörda fastigheterna, eftersom det 2007 påträffats fornlämning i form av kajkonstruktion och lägre nivå bearbetad flinta. Om schaktningsövervakningen skulle visa att ingen ytterligare arkeologisk utredning behövdes, gällde beslutet även som tillstånd att utföra arbetet. Sydsvensk Arkeologi genomförde mellan 2012–2013 en arkeologisk förundersökning. Inga spår eller lämningar från medeltid eller historisk tid påträffades.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal mellan Malmö kommun och Malmö universitet upprättades i augusti 2009. Avtalet syfte var att reservera mark för den dåvarande högskolan till att uppföra byggnader för deras verksamhet.

Fastighetsbildning

Dåvarande fastighetskontoret ansökte om fastighetsbildning i oktober 2011. Ansökan avsåg fastighetsreglering där Niagara 3 samt att del av Hamnen 21:137 överfördes till Niagara 2.

Markavtal

Ett markavtal tecknades i februari 2012 mellan Malmö kommun och Akademiska hus. Avtalet innebar upplåtelse av Niagara 2 för att utföra mark- och rivningsarbeten.

Rivningsarbete

Rivning av befintliga kontorsbyggnader och nätstation påbörjades under 2011, vilket Malmö universitet ansvarade för.

Sanering

En markmiljöundersökning, på uppdrag av Malmö universitet, gjordes av Ramböll under början av 2011. Vid undersökningen påträffades föroreningar. Akademiska hus genomförde efterbehandlingen.

Inför rivning av befintlig kontorsbyggnad gjordes PCB-sanering.

Servitutsavtal

Ett servitutsavtal tecknades mellan Malmö kommun och E:ON Elnät Sverige AB. Avtalet avser E:ONs nätstationer i byggnadens källare inom Niagara 2.

Tomträttsavtal

Malmö universitet hade genom upphandlingsförfarande tilldelat Akademiska Hus att uppföra och äga byggnaderna och därmed vara tomträttshavare.

I maj 2012 tecknades därför tomträttsavtal för Niagara 2 mellan kommunen och Akademiska Hus. Avtalet reglerade bl.a. hantering av förorenad mark. Tomträttshavaren ansvarade för och

bekostade genomförandet av markundersökningar medan kommunen bekostade hanteringen och saneringen.

Bygglov

Bygglov för att uppföra undervisnings- och kontorslokaler samt butik, restaurang och garage för Niagara 2 beviljades i juni 2012.

Parkering

Ett garage har anlagts under byggnaderna för att tillgodose parkeringsbehovet.

Genomförande byggnation

Under 2014–2015 lät Akademiska hus uppföra totalt tre, sammankopplade byggnader. Fastigheten är idag upplåten till Akademiska Hus med tomträtt, men hyrs av Malmö universitet.

Allmän platsmark

Allmän platsmark har byggts ut genom en platsbildning i söder och väster om den nya byggnaden (torg) och genom ny gång- och cykelväg längs med Neptunigatan. De omkringliggande gatorna Bassänggatan och Beijersgatan har byggts om till lokalgator. Kostnaden för lokalgata och torg är till 100 % exploateringsfinansierad. Kostnaden för cykelvägen är till 100% skattefinansierad. Slutbesiktning utfördes 30 september 2015. Garantibesiktning utfördes hösten 2017.

4. Kalkyl

	Kalkyl, projektbeskrivning (tkr)	Efterkalkyl (tkr)
Utgifter		
Ingående markvärde	0	- 728
Allmän plats	- 15 000	- 8 040
Markarbeten	0	- 15
Arkeologi	- 200	- 96
Fastighetsbildning	- 200	- 41
Sanering	- 4 000	- 1 893
Övrigt	0	- 169
Summa utgifter	-19 400	- 10 982
Ersättning mark*	62 760	36 693
Netto	43 360	25 711

* ”Ersättning mark” avser den kapitaliserade tomträttsavgälden. Vid beräkning av tomträttsavgäld har det i projektbeskrivningskalkylen använts en kalkylränta om 3,5 %, medan det i utfallet använda 6% ränta, vilket gör beloppet lägre. Markens värde bedöms dock vara ungefär samma vid de två tidpunkterna. Kostnaden för allmän plats blev mindre än vad som bedömdes vid projektets inledning pga. marknadsläget.

Projektsamordnare

.....
Julia Berglund

Projekts slutrapport godkänd av:
2019-

.....
Ingrid Persson
Avdelningschef
Stadsutvecklingsavdelningen

.....
Yvonne Tingslund
Sektionschef
Investeringssektionen, Avd. Struktur och Stöd