

Projektavslutsrapport – exploateringsprojekt

Trevnaden projektnummer 1056

Fastighets- och gatukontoret



Upprättad

Datum: 2019-02-18

Version: 1

Ansvarig: Julia Berglund

Förvaltning: Fastighets- och gatukontoret

Enhet: Stadsutvecklingsavdelningen



Malmö stad

1. Sammanfattning

Projektområdet är beläget i Norra Sofielund och avgränsas av Bokgatan i söder, av Rolfsgatan i väster, av Lantmannagatan i öster och av Sofielundsvägen i norr. Området har en areal på cirka 16 000 m². Projektområdet omfattar del av den tidigare fastigheten Malmö Trevnaden 1, vilken vid projektstart ägdes av Malmö kommun. Inom området låg del av Sofielundsskolan samt förskolan Rolf som båda förvaltades av Stadsfastigheter. Där fanns dessutom en nätstation.

Tidigare gällde detaljplan PL 231 från 1946, där markanvändningen avsåg offentlig bebyggelse.

Projektets mål var att inom tänkt område tillskapa bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan, parkering samt ny lokalgata. Avsikten med projektet var att efter fastighetsbildning, överlåta kommunägda fastigheter till MBK Fastigheter AB (MKB) och tillsammans med dem utveckla del av kvarteret till ett attraktivt bostadsområde.

Skolbyggnaderna inom projektområdet revs 2010. I det nordvästra hörnet bevarades befintlig förskola. Inledningsvis planerades det även för att förskolan skulle rivas i en senare etapp till förmån för bostadsbyggnation. Ingen vidare planering kring detta är gjord och byggnaden används fortsatt för förskola.

Dåvarande fastighetskontoret upprättade i oktober 2008 ett start-PM för projektet.

2. Måluppfyllelse

Målet med projektet var att möjliggöra cirka 170 bostäder (hyresrätter) och möjlighet till handel, totalt ca 17 000 m² BTA. Projektet har resulterat i 105 hyreslägenheter, nio hyresrättsradhus, tolv LSS-lägenheter och 45 hyresrätter i kollektivboende. I bottenvåningen finns sju lokaler.

I ett tidigt skede av projektet var avsikten att bygga underjordiskt garage, istället har parkeringsköp gjorts i sydöstra delen av detaljplaneområdet inom en tillfällig markparkeringsyta.

Projektet har även haft som mål att anlägga en ny lokalgata för att försörja skolan och bostadsområdet. Även en gång- och cykelväg planerades att anläggas genom exploateringsområdet för att skapa tillgänglighet för allmänheten att ta sig genom kvarteret. Samtliga planer för allmän plats har genomförts.

Den ursprungliga tidsplanen för Trevnaden angav att byggnaderna skulle stå färdiga i slutet av 2014. Invigning skedde i slutet av 2014.

3. Projektets genomförande

Projektet har hanterats av fastighets- och gatukontorets handläggare. En projektbeskrivning upprättades i mars 2012, vilken beskriver projektets övergripande genomförande.

Detaljplan

Eftersom tidigare detaljplan ej medgav bostadsbebyggelse, krävdes en ändrad detaljplan. I september 2008 ansökte dåvarande fastighetskontoret om ny detaljplan, vilken vann laga kraft den 10 januari 2012.

Den nya detaljplanens huvudsakliga användning är bostad, men även centrumfunktioner och till viss del förskola och fritidshem medges. Detaljplanens nordvästra del medger bostadsändamål,

men används idag fortsatt som förskola, vilket planen också medger. Den sydöstra delen av detaljplaneområdet anger skoländamål, men med reservationen att området ska vara tillgängligt för parkering i 10 år dessförinnan. Detaljplan PL 231 upphörde att gälla i samband med antagandet av den nya detaljplanen.

Arkeologi

Länsstyrelsen gav i december 2008 besked om att ingen arkeologisk utredning krävdes för området, eftersom risken för att projektet skulle kunna medföra beröring med ej kända fornlämningar ansågs liten.

Buller

Med anledning av det buller som uppkommer från Pågen AB:s fabrik på fastigheten Lyckan 30 öster om projektområdet har det gjorts utredningar. Utredningarna resulterade i att det i mars 2011 upprättades en överenskommelse mellan Malmö kommun, Xtera Fastighetsförvaltning (ägare av Lyckan 30) och Pågen AB. För att uppnå de bullerkrav som detaljplanen ställer skulle kommunen eller ny ägare (MKB) svara för och bekosta de byggnadstekniska åtgärder som krävdes för att minimera det externa bullret enligt kraven.

Markanvisningsavtal

I oktober 2011 tecknades ett markanvisningsavtal mellan Malmö kommun och MKB. Avtalet reglerade MKB:s ensamrätt att förhandla med kommunen under den tid markanvisningen gällde.

Markmiljöundersökning och sanering

En markmiljöundersökning, på uppdraget av MKB, gjordes i april 2011. Utifrån resultatet krävdes vidare provtagning. Efterbehandling genomfördes hösten 2012 - vintern 2013, vilken godkändes av miljöförvaltningen i mars 2013.

Parkering

Parkering har lösts genom parkeringsköp. En tillfällig trafikanläggning har uppförts i detaljplaneområdets sydöstra del, i linje med Lantmannagatan. Denna är provisorisk och marken är avsedd för skolverksamhet efter 10 år.

Rivning

Rivningslov gavs i oktober 2008 för de skolbyggnader som fanns inom projektområdet. Serviceförvaltningen ansvarade för rivningen som bekostades av projektet.

Fastighetsbildning

I oktober 2011 ansökte dåvarande fastighetskontoret om avstyckning från fastigheten Trevnaden 1 och fastighetsreglering för att överföra lokalgata och gångbana till gatufastigheten Innerstaden 120:268. Fastighetsbildningen resulterade i de nya bostadsfastigheterna Bokmärket 1 och Läroboken 1 och 2.

Köpeavtal

Köpeavtal tecknades i januari 2012 mellan Malmö kommun och MKB. Genom köpeavtalet överlät Malmö kommun del av fastigheten Trevnaden 1.

Flytt av ledning och nätstation

Köpeavtalet reglerade den fjärrvärmeledning som fanns inom det sålda området och som flyttats av E.ON till Rolfsgatan. Kommunen svarade för del av flyttkostnaden upp till ett visst belopp varpå E.ON och MKB bekostade överstigande del. Köpeavtalet reglerade även kostnaden för flytten av nätstationen, vilken MKB svarade för.

Bygglov

Bygglov för flerbostadshus och radhus på Bokmärket 1 beviljades i mars 2013 och för Läroboken 2 i april 2013. Bygglov för anordnande av de parkeringsplatser som uppförts i detaljplanens sydöstra del gavs i augusti 2013.

Genomförande av byggnation

MKB lät under 2013 - 2015 uppföra tre flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen. Två av flerbostadshusen är sammanbyggda, men med en passage i bottenplan som möjliggör för de boende att ta sig in på gården via Lantmannagatan. Området invigdes hösten 2014 och rymmer totalt 170 hyresbostäder. Av dessa är 105 hyreslägenheter, nio radhus upplåtna med hyresrätt, tolv LSS-lägenheter och 45 hyresrätter i kollektivboende. I bottenvåningen finns sju lokaler för verksamhet.

Utbyggnad av allmän platsmark

Kostnaden för allmän platsmark är till 100 % exploateringsfinansierad. Byggtor anlades och ledningsomläggning genomfördes mellan 2012–2013. Allmän platsmark i form av en gångbana mellan kvarteret Bokmärket och Läroboken samt lokalgata söder om detaljplaneområdet färdigställdes 2015. Slutbesiktning utfördes i september 2015 och garantibesiktning i september 2017.

4. Kalkyl

	Kalkyl, projektbeskrivning (tkr)	Efterkalkyl (tkr)
Utgifter		
Ingående markvärde	-361	-361
Allmän plats	-12 700	-8 275
Plankostnader	-650	-648
Markarbeten	-1 000	-3 323
Rivning	-5 100	-5 235
Fastighetsbildning	-150	-57
Sanering	-3 000	-3 047
Miljöutredningar	0	-321
Övrigt	-3 800*	-176
Summa utgifter	-26 761	-21 443
Ersättning mark	21 140	21 140
Netto	- 5 621	303

* Det finns en skillnad i utfall vad gäller ”Övrigt” mellan de två kalkylerna. Övrigt omfattar i projektbeskrivningskalkylen oförutsedda kostnader (ca 2 000 tkr), projekteringskostnader, projektledning, administration m.m. (ca 1 800 tkr)., kostnader som inte uppkommit.

Projektsamordnare

.....
Julia Berglund

Projekts slutrapport godkänd av:
2019-

.....
Ingrid Persson
Avdelningschef
Stadsutvecklingsavdelningen

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