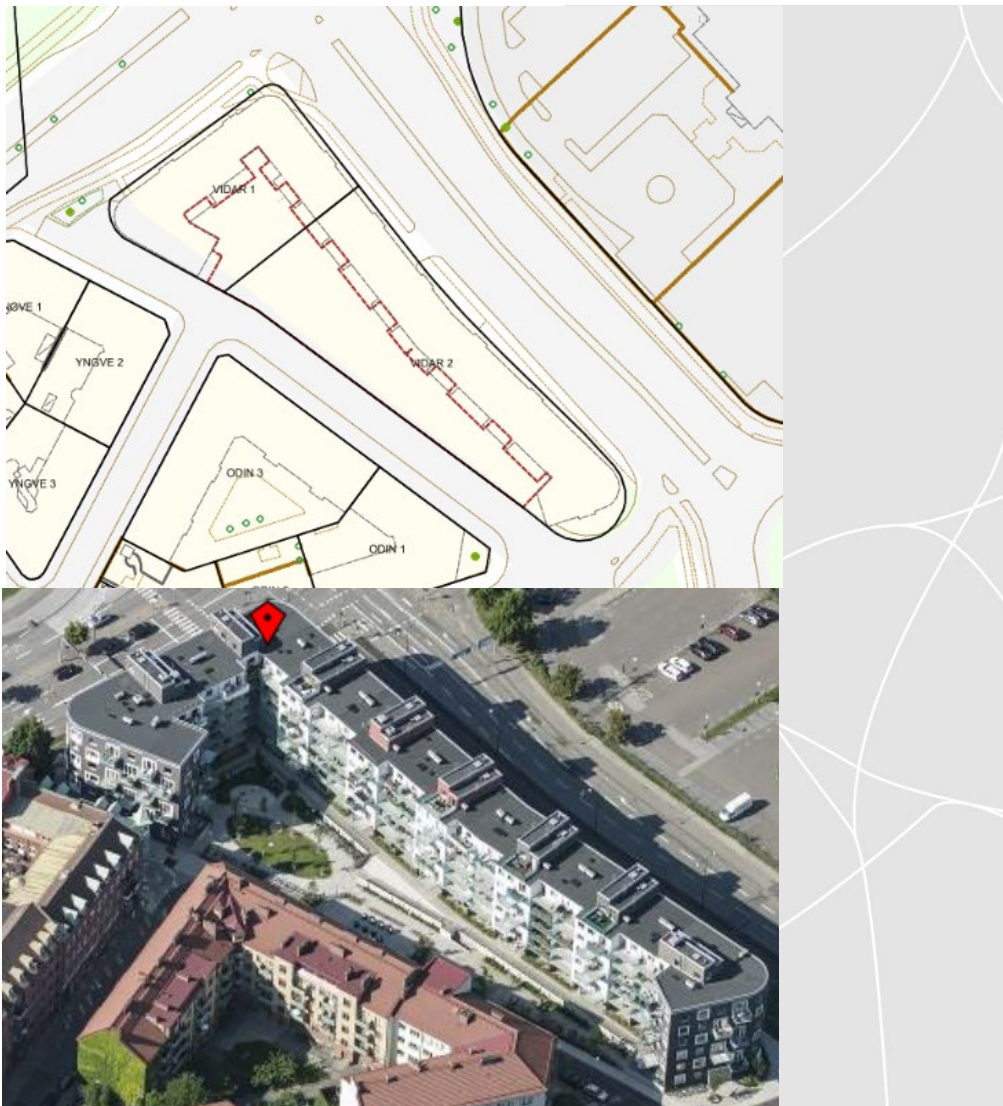


Projektavslutsrapport – exploateringsprojekt

Vidar projektnummer 1057

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 fastigheten Malmö Vidar 1 samt del av Malmö Kirseberg 30:2 och är beläget i Östervärn. Området avgränsas av Hornsgatan, Lundavägen, Höstgatan och Östervärnsgatan och är cirka 5 000 kvm stort.

Fastigheterna Vidar 1 och Kirseberg 30:2 ägdes vid projektets start av Malmö kommun. På Vidar 1, som arrenderats ut till OKQ8 sedan 1930-talet, har tidigare funnits bl.a. drivmedelsstation, gatukök och parkering. Tidigare gällde PL 558 från 1989, vilken föreskrev bebyggelse för garage- och parkeringsändamål.

Projektets mål var att inom tänkt område möjliggöra bostäder med möjlighet till lokaler i bottenplan. Avsikten med projektet var att överlåta marken till PEAB Sverige AB (nedan PEAB) och tillsammans med dem utveckla kvarteret till ett attraktivt bostadsområde.

Ett start-PM upprättades av dåvarande fastighetskontoret i januari 2009.

2. Måluppfyllelse

Målet med projektet var att möjliggöra cirka 100–130 bostäder samt handelslokaler. Projektet har resulterat i 142 bostäder i flerbostadshus med kontors- och handelslokaler i bottenplan. Ett annat mål för projektet var att ge Hornsgatan och Lundavägen en mer stadsmässighet med trädplantering och gång- och cykelbanor. Detta har åstadkommits genom att träd planterats och cykelbana anlagts norr och väster om kvarteret. Utfallet får anses stämma väl med de uppsatta målen.

Ursprungligen beräknades det att bostäderna skulle stå färdiga vår/sommar 2013. Inflyttning skedde dock från 2014 till och med december 2015.

3. Projektets genomförande

Projektet har hanterats av fastighets- och gatukontorets handläggare. En projektbeskrivning upprättades i augusti 2010, vilken beskrev projektets övergripande genomförande.

Detaljplan

Eftersom tidigare detaljplan ej medgav bostadsbebyggelse, krävdes en ändrad detaljplan. I oktober 2008 ansökte dåvarande fastighetskontoret om ny detaljplan, vilken vann laga kraft 28 december 2010.

Den nya detaljplanens huvudsakliga markanvändning är bostäder, men även handel och kontor är möjligt, dock endast i bottenplan. Den östra delen av detaljplanens bostadsområde anger till viss del parkering. Den östra delen av detaljplaneområdet anger parkområde. Detaljplan PL 558 upphörde i samband med antagandet av den nya detaljplanen att gälla inom projektområdet.

Arkeologi

Länsstyrelsen gav i februari 2009 besked om att ingen arkeologisk utredning krävdes, då risken för att planerade arbeten skulle komma i beröring med ej kända fornlämningar ansågs vara liten.

Luftkvalitet

I februari 2010 upprättade miljöförvaltningen, på uppdrag av dåvarande fastighetskontoret, en

rapport för beräkning av luftkvaliteten vid kvarteret Vidar. Rapporten visade på att halterna var lägre än normen och därmed utgjorde inte luftkvaliteten något hinder för exploatering för bostadsändamål.

Trafik- och bullerutredning

En trafikutredning, på uppdrag av PEAB, gjordes 2009. Sammanfattningsvis gjordes bedömningen att området ej borde komma att utsättas för störning från tåg eller transporter, varken med eller utan farligt gods. Ingen vidare utredning bedömdes aktuell.

I trafikutredningen gjordes även en trafikbullerberäkning. Det konstaterades att bostäderna skulle klara bullernivån genom en ljuddämpad sida.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal tecknades med PEAB i april 2010. Avtalet var ett led i den avsiktsförklaring mellan Malmö stad, genom tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden, och PEAB AB från 2009. Avsiktsförklaringen avsåg produktion av bostäder på kommunal mark med inriktning mot flerbostadshus upplåtna med hyresrätt.

Saneringsavtal

OKQ8 hade tidigare ett arrendeavtal på Vidar 1, vilket löpte ut årsskiftet 2010/2011. I oktober 2010 upprättades ett saneringsavtal mellan Malmö kommun och OKQ8. Avtalet reglerade att OKQ8 skulle ansvara för, utföra och bekosta den efterbehandling på fastigheten som medförde att Naturvårdsverkets riktvärde 2010-10-25 "Mindre känslig mark" uppnåddes. OKQ8 ansvarade också för att efterbehandlingen medförde att miljöförvaltningens krav uppnåddes i samband med denna, exempelvis åtgärder mot gata eller grannfastighet. Avtalet reglerade även att efter OKQ8:s efterbehandling utförts och godkänts, skulle kommunen bekosta vidare efterbehandling ner till de krav som miljöförvaltningen beslutade för kvarteret, vilket var "känslig markanvändning", men där punktvis korrigerings gjordes möjligt.

Sanering och rivningsarbete

OKQ8 påbörjade i augusti 2010 sanering av de föroreningar som kunde härröras till deras tidigare verksamhet (drivmedelsrelaterade föroreningar). Samtidigt rev man samtliga byggnader/byggnadsdelar på fastigheten. Efterbehandlingen godkändes av miljöförvaltningen i maj 2011. En restförorening i schaktvägg mot Höstgatan kvarlämnades efter godkännande.

Restföroreningen kom att påverka PEAB:s anläggning av sopkassuner. PEAB utförde installationen med de försiktighetsåtgärder miljöförvaltningen ålagt bolaget. Enligt köpeavtalet kom kommunen att svara för delar av kostnaden för efterbehandlingen och hanteringen.

Fastighetsbildning

Fastighetskontoret ansökte om fastighetsbildning i mars 2011 som resulterade i två exploateringsfastigheter, Vidar 1 och Vidar 2. Genom förrättningen bildades även en ny gemensamhetsanläggning för gård, sopor, transport, lekplats och kommunikationsyta.

Kompletterande fastighetsbildning skedde i september 2012 och april 2013 genom reglering av mark mellan Vidar 1 och Vidar 2 samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning för ytterligare ändamål.

Köpeavtal

Den 4 april 2013 tecknades två köpeavtal. Genom avtalen överlät Malmö kommun Vidar 1 och Vidar 2 till PEAB.

Förtida tillträde

Den 9 april 2013 upprättades ett arrendeavtal mellan Malmö kommun och PEAB. Avtalet gav PEAB möjlighet till tillträde i förtid för att komma igång med markarbeten. Detta på grund av att saneringen som gjorts tagit längre tid än vad som förutspåts och kravet på att markföroreningarna skulle vara slutligt avhjälpna innan bygglov gavs.

Parkering

Inom kvarteret Vidar löstes parkeringen genom parkeringsköp i närliggande kvarter.

Ledning

Flytt av mindre ledningar har genomförts, bland annat har en dagvattenledning flyttats från kvartersmark till gata.

Bygglov

Bygglov för flerbostadshus på fastigheterna Vidar 1 och Vidar 2 beviljades 15 april 2013.

Genomförande byggnation

Under 2013 - 2015 lät PEAB uppföra två flerbostadshus, innehållande 142 lägenheter upplåtna med hyresrätt. 86 av dessa, på Vidar 2, ägs och förvaltas idag av Fastighets AB Tornet. De stod färdiga 2014. Resterande 56 hyreslägenheter inom Vidar 1 ägs och förvaltas av Heimstaden och var klara för inflyttning i december 2015.

Allmän platsmark

Allmän platsmark har byggts ut genom gång- och cykelväg inkl. belysning och planteringar längs med Lundavägen och Hornsgatan vid kv. Vidar. Allmän platsmarken inom projektet är till 100 % exploateringsfinansierad. Den färdigställdes av dåvarande gatukontoret i november 2015. Slutbesiktning utfördes 17 november 2015. Garantibesiktning utfördes i november 2018.

4. Kalkyl

	Kalkyl, projektbeskrivning (tkr)	Efterkalkyl (tkr)
Utgifter		
Ingående markvärde	- 52	- 52
Allmän plats	- 6 450	- 8 153
Markarbeten	- 1 500	- 3 288
Geoteknik	- 100	- 86
Fastighetsbildning	- 150	- 100
Sanering	- 2 000	1 330
Miljöutredningar	- 500	- 413
Övrigt	-1 300	- 345
Summa utgifter	-12 052	- 13 767

Ersättning mark	24 440	23 080
Netto	12 388	9 314

Projektsamordnare

.....
Julia Berglund

Projekts slutrapport godkänd av:
2019-

.....
Ingrid Persson
Avdelningschef
Stadsutvecklingsavdelningen

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