

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: 5814 Pildammsparken uteförskola

Datum för upprättande: 2020-03-16

Kategori: Exploatering

Upprättad av: Anna Joelsson

Version: 2.0 (Version 1.0 = Start-PM 2015)



Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål	3
1.1 Bakgrund, syfte och stadens mål.....	3
1.2 Leveransmål.....	3
1.3 Uppdragsgivare.....	3
1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott.....	3
2. Projektets omfattning.....	4
2.1 Förutsättningar	4
2.2 Genomförande och tidplan	5
2.3 Resurser	5
2.4 Kalkyl.....	5

1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund, syfte och stadens mål

Fastighets- och gatukontoret fick under 2015 en förfrågan från förskoleförvaltningen att begära ändring av detaljplan för fastigheten Innerstaden 9:142 för att möjliggöra att uteförskolan i Pildammsparken blir permanent. Detaljplan PL189 är gällande för området idag. Ett översiktligt Start-PM togs fram under 2015, detta är en utveckling och ett förtydligande av det dokumentet efter nu rådande förutsättningar.

Verksamheten har bedrivits på platserna "Häxans hus" samt i tre vindskydd, se bild nedan. Detaljplanens avgränsning kommer att fastställas under detaljplanarbetet.



Projektet bedöms bidra till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 7.) Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med attraktiva förskoleplatser.

1.2 Leveransmål

Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra permanent verksamhet för uteförskolan i Pildammsparkens med utgångspunkt i förskoleförvaltningens bedömda behov.

1.3 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Håkan Thulin, projektet ingår i kategori exploatering.

1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott

Pildammsparken är en av Malmös största parker och utgör ett viktigt inslag i staden. Projektet bedöms inte vara av stor ekonomisk vikt men däremot bedöms det vara principiellt viktigt och av politiskt intresse med tanke på parkens karaktär och den avvägning som behöver göras mellan

förskolans respektive allmänhetens behov. Projektet skulle eventuellt även kunna bli vägledande vid ytterligare förfrågningar avseende förskolor i andra parker i staden. Information om projektstart bör gå till TNAU.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

Planer

För området gäller detaljplan PL189 från 1943, där området är utlagt som allmän plats. Om förskolan ska fortsätta bedriva sin verksamhet behöver de ges möjlighet att få permanenta bygglov för sina anläggningar i parken. För att det ska kunna genomföras krävs en planändring som möjliggör för förskolebebyggelse i parken.

I översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2018-05-31 redovisas området som existerande park. En planändring stämmer därmed inte överens med översiktsplanen.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö.

Planarbete har påbörjats och SBK har under hösten 2019 arbetat med att ta fram samrådshandlingar för området.

Markägoförhållanden, ansvarsområden

Det tänkta exploateringsområdet berör endast fastigheten Innerstaden 9:142 som ägs av Malmö Stad.

Om planläggning sker för förskola inne i Pildammsparken innebär det att det kommer bli flera olika förvaltningar och kommunala bolag som har skötselansvar inne i parken. Det behöver tydliggöras vem som ansvarar för vilka områden och var gränstragningen går mellan dem. Även vem som bekostar och ansvarar för eventuellt ökat skötselbehov till följd av ökat slitage på parken.

Byggnaderna

Förskoleverksamheten nyttjar idag tre vindskydd i parken. Två av vindskydden har haft tillfälliga bygglov och ett av dem har permanent bygglov. Ett av vindskydden har våren 2019 brunnit ner och då det tillfälliga bygglovet har löpt ut kan nytt bygglov inte erhållas. Förskolan har tidigare nyttjat byggnaderna "Gula huset" och "Häxans hus". "Gula huset" är rivet och "Häxans hus" är i behov av sanering men enligt förskoleförvaltningen är det deras avsikt att även i fortsättningen kunna nyttja den byggnaden. Förskolan har tillgång till en lokal direkt utanför Pildammsparken som används vid hämtning och lämning av barnen samt vid extrema väderförhållanden.

Det pågår en diskussion mellan Förskoleförvaltningen, Stadsfastigheter samt Fastighets- och gatukontoret angående hur förvaltning ska ske av eventuellt kommande vindskydd. Innan planarbetet tas vidare bör parterna ha kommit överens om hur förvaltningen av vindskydden ska se ut.

Ett av vindskydden har som nämnt ovan brunnit ner och även tidigare har vindskydden i parken blivit utsatta för anlagda bränder. Den eventuella "brandrisk" som vindskydden utgör behöver bedömas och en avvägning göras gentemot de vinster som förskolan medför.

Utredningar

En markmiljöundersökning har genomförts under våren 2019. Undersökningen visade inte på några förhöjda värden som kan påverka förskoleverksamheten.

Det är inte möjligt att gräva ner VA i parken fram till varje vindskydd. I samband med planarbetet behöver därför säkerställas att de tänkta förskoleområdena i parken har faciliteter i närheten. Det behöver utredas vidare hur tillgång till toaletter ska lösas. Ett förslag är att anlägga nya toaletter på Roskildeförskolans fastighet, huruvida det är möjligt har ännu inte utretts. Innan planarbetet tas vidare bör det finnas ett förslag på hur tillgång till toaletter ska lösas.

Bullernivåer och luftkvalitet i Pildammsparken är bra. Någon dagvattenhanteringsproblematik bör inte uppstå då den hårdgjorda ytan inom parken totalt sett inte kommer förändras nämnvärt.

För att den nya planläggningen ska göra ett så litet avtryck som möjligt i parken är förslaget att göra tre mindre "frimärksplaner" som i princip endast täcker det tilltänkta vindskyddet och "Häxans hus".

2.2 Genomförande och tidplan

Nödvändiga utredningar påbörjades under 2019 och fortsätter under 2020. Antagande av detaljplan kan i bästa fall ske i slutet av 2020. Upplåtelse samt färdigställande av byggnation under 2021.

2.3 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Projektledare/ Anna Joelsson	Exploateringsingenjör
Markmiljö/ Magnus Lund	Miljöingenjör
Gestaltning/ Caroline Larsson	Landskapsarkitekt
Markupplåtelse	Jurist
LiMa/ Christer Castlen	Lokalförsörjare

2.4 Kalkyl

I och med planläggning av tre områden för vindskydd till förskolan möjliggörs för en intern markupplåtelse, någon försäljning av marken är inte aktuell. Planerad BTA är cirka 70 kvm per vindskydd samt "Häxans hus" på cirka 50 kvm. Förutsatt tre vindskydd samt Häxans hus och en avgäldsnivå på 3200 kr/kvm BTA ger det en kapitaliserad avgäld på 832 000 kr (*avgäldsnivå hämtad från "Förslag till riktvärden för kalkylering vid internupplåtelse av kommunägd mark 2016-01-01*).

$$\text{Total avgäld} = (70 \cdot 3 + 50) \cdot 3200 = 832\,000 \text{ kr}$$

Exploateringskostnaderna bedöms inte kunna täckas genom den interna markavgiften som bestäms utifrån fastighets- och gatukontorets framtagna riktvärden för interna markupplåtelser. Trots förväntat negativt ekonomiskt resultat förutsätts projektet relevant i och med behovet och viljan att ha en uteförskola i staden.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Kapitaliserad avgäld	832
Summa inkomster	832
Kvartersmark	
Intern tid	-200
Kreditivränta	-20
Plankostnader	-500
Utredningar	-400
Övriga utgifter	-200
Summa utgifter	-1 320
Projektnetto	-488

Underskrift avdelningschef, datum
2020-03-19



Håkan Thulin

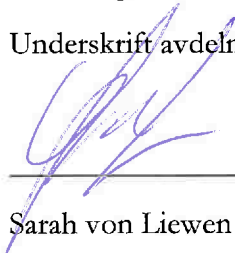
Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum 2020-03-16



Anna Joelsson

Vid beslut av exploateringsprojekt samt andra större stadsutvecklingsprojekt ska även avdelningschef för fastighetsavdelningen skriva under

Underskrift avdelningschef, datum 2020 03 23



Sarah von Liewen