

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Hyllie vindtunnelanläggning
Datum för upprättande: 2020-04-30
Kategori: Exploatering
Upprättad av: Emil Persson

Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål.....	3
1.1 Bakgrund, syfte och stadens mål.....	3
1.2 Leveransmål.....	4
1.3 Uppdragsgivare.....	4
1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott.....	4
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

Syftet med projektet är att möjliggöra en sport- och fritidsanläggning innehållande dels en vertikal vindtunnel för flygsimulering och dels padelbanor, i kombination med centrumverksamhet och kontor. Projektet kommer bidra till fler arbetstillfällen och mötesplatser.

Byggnaden ska placeras utmed Hyllie boulevard. Placering och utformning ska bidra till att stärka såväl entrén till Hyllie som stråket av byggnader, platser och aktiviteter utmed vägen.

Anläggningens huvudentré ska riktas mot Hyllie boulevard. Byggnaden tillåts uppföras till en högsta totalhöjd 45 m.ö.h (cirka 23 meter över intilliggande gatuplan, Hyllie boulevard), varav en mindre del/torn får uppföras till totalt +53 meter över nollplanet.

Projektområdet är definierat till området norr om Emporia, men omfattar även en planerad gång- och cykelbana precis öster om projektområdet, utmed Hyllie Boulevard, se figur 1.



Figur 1 Projektområdets lokalisering i rött, med Emporia i söder och Mässan i öst, och allmän plats i blått.

Platsen har utvecklingspotential och består idag av till stor del outnyttjad gatumark i form av en gräsyta, befintliga ledningar och ett befintligt pumphus tillhörande konstverk/fontänen i intilliggande cirkulationsplats. Genom att möjliggöra bebyggelse skapas ett tydligare gaturum och större stadsmässighet. Tillskottet av idrotts-/fritidsanläggning med centrumverksamhet och kontor är verksamheter som genererar liv och rörelse och stärker Hyllie som attraktiv målpunkt.

Tekniska nämnden godkände 2018-11-28 en markreservation inom fastigheten Hyllie 155:91, för Rasmusson Förvaltning AB, vilken gällde t.o.m. 2019-09-30.

Projektet bedöms bidra till Kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”. Denna bedömning grundas på att ca 30-40 nya arbetstillfällen kommer skapas genom upplåtelseavtal på kommunal mark.

Projektet bidrar till uppfyllandet av Tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).

Projektet bidrar till uppfyllandet av Tekniska nämndens grunduppdrag för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 7).

1.2 Leveransmål

Målet med projektet är att etablera ny sport- och fritidsanläggning i kombination med centrumverksamhet och kontor och därmed stärka attraktiviteten för området.

- Markupplåtelse till sport- och fritidsanläggning.
- Utveckling av allmän plats.

1.3 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är avdelningschefen för Stadsutvecklingsavdelningen, Håkan Thulin. Projektet ingår i kategori exploatering.

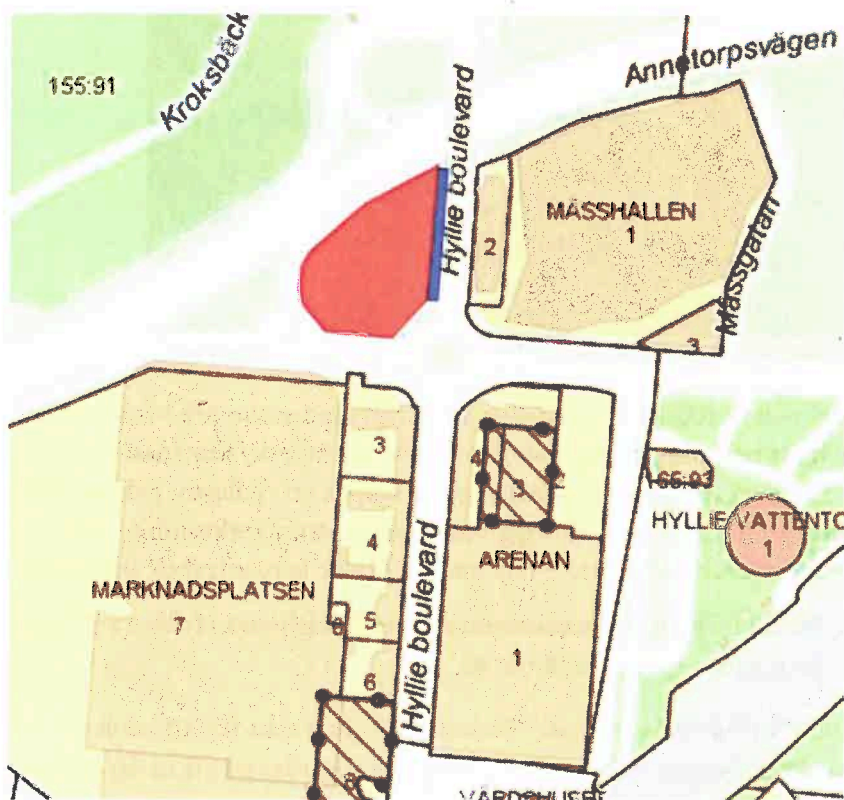
1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott

Tekniska nämndens arbetsutskott kommer att informeras skriftligt om projektdirektivet.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

För orientering av projektet se figur 2. Fastigheter som berörs är Hyllie 155:91, vilken ägs av Malmö Stad. Projektområdet ligger i anslutning till Malmömassan, Emporia och Malmö Arena. Området avgränsas av Hyllie boulevard i öster, i söder gränsar området till Hyllie vattenparksgata och i väster och norr till Annetorpsvägen.



Figur 2 Projektområdet med allmän platsmark markerat i blått.

Utöver planområdet ingår dessutom en liten del allmän platsmark i projektet. Aktuellt område för detta är ytan mellan planområdets östra gräns och Hyllie boulevard, området avgränsas i söder av

befintlig cirkulationsplats och i norr av Annetorpsvägen, för ungefärlig utbredning se blå markering i figur 2. I samband med tänkt bebyggelse behöver åtgärder göras på allmän plats. Åtgärderna omfattar en ny gång- och cykelbana inklusive trädplantering längs planområdet, utmed Hyllie boulevard.

För området gäller detaljplan 4985 från 2008 och detaljplan 4827 från 2005. Området är utlagt som allmän platsmark, huvudgata.

För att projektet ska kunna genomföras krävs ny detaljplan där markanvändningen ändras till kvartersmark. Dåvarande Fastighetskontoret beställde i mars 2018 detaljplan för vindtunnelanläggning kombinerat med mindre sport- och fritidsanläggning. Detaljplanen har fått namnet ”Dp 5612 detaljplan för del av fastigheten Hyllie 155:91 (väster om mässan) i Hyllie Malmö”. Detaljplanen möjliggör en sport- och fritidsanläggning innehållande en vertikal vindtunnel för flygsimulering och paddelbanor, i kombination med centrumverksamhet och kontor. Det totala fotavtrycket utgör ca 2600 m². Detaljplanen förväntas antas under hösten 2020. Samråd tid var i maj-juni 2019 och granskningstid var i april 2020

Området redovisas i Översiktsplan för Malmö 2018 som ny blandad stadsbebyggelse med hög täthet.

2.2 Genomförande och tidplan

Projektet inbegriper framtagande av detaljplan och genomförande av allmän plats samt försäljning/upplåtelse av kvartersmark.

Övergripande tidplan

Startdatum	2019
Objektsgodkännande	2020
Antagande av detaljplan	2020
Tomträttsupplåtelse	2020
Byggstart	2021
Utbyggnad allmän plats	2022
Avslut	2022

2.3 Resurser

Projektet är redan resurssatt med nedan kompetenser. Ytterligare kompetenser kan komma att behövas under projektets gång.

Roll/namn	Kompetens
Emil Persson	Projektledare
Adin Vreva	Ingenjör
Eva Delshammar	Landskapsarkitekt
Magnus Lund	Miljöingenjör
Göran Dahlander	Fastighetsjurist
Johan Persson	Värderare
Joakim Slotte	Trafikplanerare

2.4 Kalkyl

De totala utgifterna i projektet bedöms uppgå till -7 150 tkr och inkomsterna, i form av kapitaliserad avgäld, beräknas uppgå till 25 900 tkr. Det ger ett projektnetto om 18 750 tkr.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	
Kapitaliserad avgäld	25 900
Investeringsbidrag	
Gatukostnadsersättning från exploatör	
Summa inkomster	25 900
Allmän platsmark	
Entreprenad	-2 950
Projektering	-450
Bygglledning	-150
Intern tid	-300
Kreditivränta	-50
Oförutsett	-500
Kvartersmark	
Ingående markvärde	
Förvärv	
Gemensamhetsanläggning	
Markarbeten	-550
Fastighetsbildning	-50
Intern tid	-400
Kreditivränta	-25
Gemensamma utgifter	
Plankostnader	-1 200
Grovtterrassering	
Geoteknik	
Arkeologi	
Rivning och evakuering	
Sanering under MKM	
Sanering över MKM	
Utredningar	
Provisorier	
Övriga utgifter	-525
Summa utgifter	-7 150
Projektnetto	18 750

Driftskonsekvenserna beräknas till -450 tkr brutto och 580 tkr netto. För drift och underhåll har en schablon på 2,75% använts. Internränta på 3% och avskrivning 2,5%.

Underskrift avdelningschef, datum

18/5-20

H. Thulin

Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum

Emil Persson 18/5-20

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

Underskrift avdelningschef, datum

2020 05 18

[Signature]