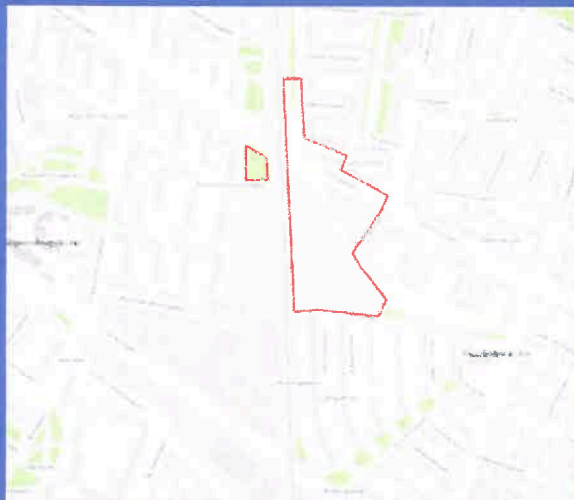


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Gulmåran
Projektnummer: 5333
Datum för upprättande: 2020-05-27
Kategori: Exploatering
Projektledare: Julia Berglund

Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål.....	3
1.1 Bakgrund och syfte.....	3
1.2 Stadens mål.....	3
1.3 Leveransmål.....	4
1.4 Uppdragsgivare	4
1.5 Information i tekniska nämndens arbetsutskott.....	4
2. Projektets omfattning	4
2.1 Förutsättningar.....	4
2.2 Genomförande och tidplan.....	6
2.3 Resurser.....	7
2.4 Risker.....	7
2.5 Kalkyl	8

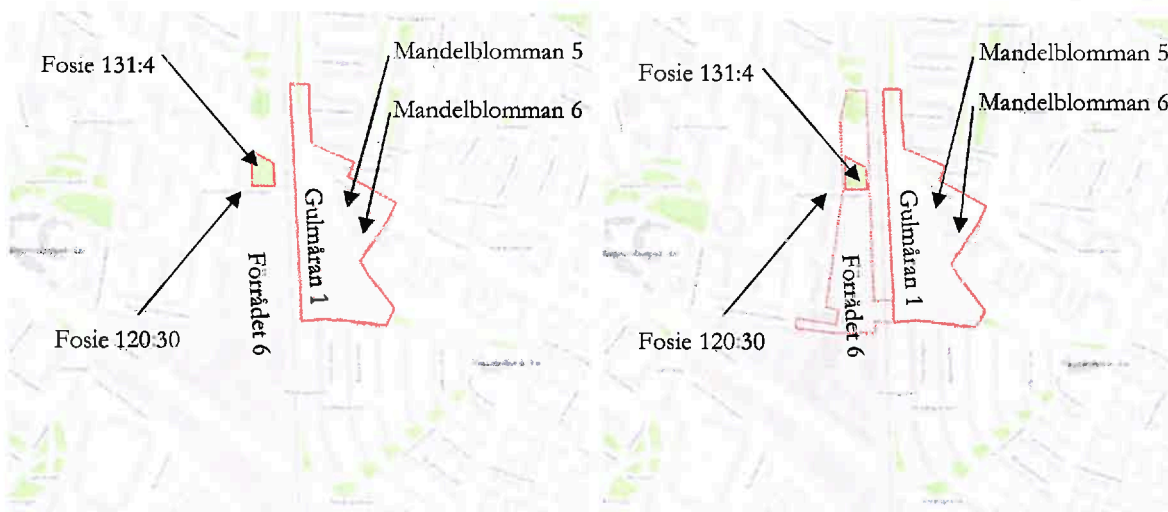
1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund och syfte

Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra en förtätning kring Persborgs stationsområde genom utveckling av bostäder, lokaler, förskola samt allmän plats. Projektet kommer bidra till fler bostäder och mötesplatser i ett stationsnära läge.

Projektet utgör en del av det pågående planprogramsarbetet för Amiralstaden och Station Persborg, Pp 6051. Stationen öppnades återigen för persontrafik i december 2018, i och med trafikstarten av Malmöpendeln. Projektområdet har tidigare varit under utredning för utveckling av en stadsnära återvinningscentral, förskola och odlingslotter.

Projektområdet är definierat till området öster om Persborg station men omfattar även ett planerat parkeringshus på västra sidan om stationen. Intentionen är att på sikt även bebygga området väster om stationen med bostäder samt utveckling av allmän plats, se streckad markeringslinje i figur 2. Detta utredningsområde ingår inte i projektet. Däremot kan det bli aktuellt att inom projektet genomföra tidiga utredningar som berör både detta område och projektområdet. På sikt kan projektet komma att utökas med utredningsområdet eller delar av det. Fastighetsavdelningen svarar till dess för arbetet med bl.a. lokaliseringsfrågor för befintlig verksamhet.



Figur 1 Projektområde

Figur 2 Projektområde samt utredningsområde (streckad linje)

Projektet är utpekat till att medverka i utvecklingsprojektet Mallbo, inom vilket Malmö stad ska testa nya metoder för nyproduktion av flerbostadshus till en lägre hyresnivå. Mallbo är en del av Handlingsplanen för bostadsförsörjning 2018–2022.

1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring Exploatering av mark inom kommunen och Förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark (jfr med reglementet § 2.).

Projektet bedöms även bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor” och ”Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation”. Denna bedömning grundas på att

projektet förväntas bidra med cirka 250 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde, varav samtliga samt ett antal arbetstillfällen inom kontor/verksamhet möjliggörs genom överlåtelse- eller upplåtelseavtal (på kommunal mark) beslutade av tekniska nämnden.

1.3 Leveransmål

Projektet ska leverera mark för cirka 250 bostäder, förskola och parkeringshus samt lokalgata och utveckling av befintlig allmän plats kring Lönngatan.

1.4 Uppdragsgivare

Avdelningschef för stadsutvecklingsavdelningen Håkan Thulin. Kategori: Exploatering.

1.5 Information i tekniska nämndens arbetsutskott

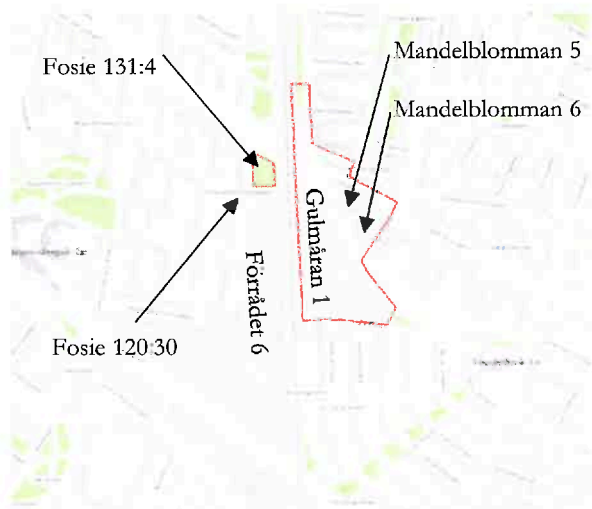
Tekniska nämndens arbetsutskott ska informeras inför projektstart.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

För orientering av projektområdet, se område på figur 3. Projektområdet omfattar fastigheterna Gulmåran 1, Mandelblomman 6 och Fosie 131:4. Fastigheten Gulmåran 1 har använts som upplag via en intern markupplåtelse till Stadsfastigheter men idag nyttjas endast en mindre del av området av Trafikverket för tillgång till stationsområdet. Fastigheten Mandelblomman 6 arrenderas idag ut till en bilverkstad och till en biltvätt. Området för planerat parkeringshus Fosie 131:4, arrenderas idag av Malmö kommuns parkering AB och används för markparkering.

Inom området ligger även fastigheten Mandelblomman 5 vilken ägs av Wahlborgs fastigheter. Användningen av fastigheten bedöms ej påverkas av projektet.



Figur 3 Projektområde

Utredningsområdet, se figur 2, omfattar fastigheterna Förrådet 6 och Fosie 120:30.

Fastigheten Förrådet 6 upplåts till Stadsfastigheter och det streckade området används idag till Kommuntekniks upplag och uppställning av fordon. Fosie 120:30 är består av allmän gata.

Planprogram för Amiralstaden och Station Persborg

Området kring stationen är ett delområde inom planprogrammet för Amiralstaden och Station Persborg, Pp 6051. Området i planprogrammet omfattar både projekt- och utredningsområdet. Byggnadsförslaget i planprogrammets samrådshandling redovisar totalt cirka 380 lägenheter

(38 000 kvm BTA) i flera halvslutna kvarter och ca 4 400 kvm BTA lokaler, 2 100 kvm BTA förskola och 10 000 kvm BTA parkeringsgarage. Planprogrammet innehåller även förslag på utveckling av allmän plats, bland annat nya lokalgator, gång- och cykelvägar, nytt hållplatsläge och utveckling av platsbildning intill stationen.

Genom förslaget etableras stationsområdet som den viktigaste offentliga platsen i stadsdelens sydvästra område. Ny platsbildning intill den nya busshållplatsen skapas mot slänten i norr. Persborgs torg får en mer central plats. Nya bostäder, P-hus och nya lokaler etableras ut mot Lönngatan.

Det område som ingår i projektområdet omfattar cirka 250 av lägenheterna och samtliga lokaler och förskola.

Samråd av planprogrammet pågår mars/april 2020 och godkännande planeras till senare halvan av året.

För att komma åt marken väster om spåret för utveckling behöver ersättningsytor för pågående verksamhet identifieras. Dialog kring detta behöver intensifieras innan ansökan om detaljplan för denna del.

FÖRSLAG



Figur 4 Strukturplan från Planprogram, Pp 6051 (samrådshandling)

Allmän plats

I samband med den föreslagna förtätningen behöver flera åtgärder göras på allmän plats. Åtgärderna omfattar två nya lokalgator och en gågata direkt öster om spåret. Det omfattar dessutom åtgärder för att stärka platsbildning vid stationen och vid det befintliga torget, ett nytt hållplatsläge och förbättring av GC-stråk. Dessutom krävs ombyggnad av VA-anläggningar och hantering av dagvatten och skyfall.

Åtgärder som beskrivs i planprogrammet men som ej finns med i detta projekt är:

- Utveckling av Lönngatan till att bli en stadsgata.
- GC-tunnel under Kontinentalbanan där det finns en äldre passage som idag är igenfylld. (åtgärden är beroende av utvecklingen av Förrådet 6)

Buller

Buller från Kontinentalbanan samt från trafiken på Lönngatan/Jägersrovägen kan komma att påverka exploateringen i området och placering av bostäder och förskola. Under 2019–2020 ska Trafikverket göra åtgärder på bullerskydd för att förbättra dagens situation.

Riskavstånd

Kontinentalbanan är en rekommenderad transportled för farligt gods. För farliga godstransporter längs järnväg ska enligt Malmö stads översiktsplan en 30 meter bred bebyggelsefri zon finnas, kontorsbebyggelse medges från 30 meter och bostadsbebyggelse medges oavsett boendetäthet från 80 meter från järnvägens spårkant. För förskolor tillämpas samma avstånd som bostadsbebyggelse. Bebyggelse kan placeras närmre järnväg än vad riktlinjerna anger om en särskild riskanalys genomförs. Målet med planeringsriktlinjerna i Malmö stads översiktsplan är att uppnå en balans mellan hög säkerhetsnivå, god stadsmiljö och yteffektiv användning.

En riskanalys ska genomföras för området, resultatet av analysen kan påverka projektets utformning och omfattning. Det kan påverka hur stor del av området som går att bebygga samt krav på utformning och tekniska åtgärder på byggnader.

Markmiljö

En markundersökning genomfördes år 2013 på fastigheten Gulmåran 1. Det kommer krävas en utökad undersökning eftersom det planeras för bostäder och förskola på området.

Fastigheten Mandelblomman 6 har tidigare använts för bensinstation, vilken sanerades efter ändrad användning år 1995.

Parkering

Parkering föreslås lösas genom ett nytt parkeringshus. Frågan behöver utredas vidare i projektet.

2.2 Genomförande och tidplan

Projektet inbegriper framtagande av detaljplan och genomförande av allmän plats samt försäljning/upplåtelse av kvartersmark. Under detaljplanens framtagande ska projektet ta fram flera utredningar, bland annat gällande dagvattenhantering, trafikutredning, markmiljö, buller- och riskanalys samt förprojektering av allmän plats.

Markanvisning av kvartersmark föreslås ske efter detaljplanens samråd.

Övergripande tidplan

Projektstart	juni 2020
Ansökan av detaljplan	juni 2020
Markanvisning	höst 2021
Objektsgodkännande	vår 2022
Antagande av detaljplan	höst 2022
Projektering (byggata/färdigställande)	höst 2022/2023
Marksanering, ledningsarbeten, byggator	höst 2023
Byggstart	vår 2024
Inflyttning	höst 2025
Färdigställande av allmän plats	höst 2025
Avslut	2026

2.3 Resurser

Resurser som kommer behöva äskas avser bl.a. nedanstående kompetenser.

Roll/namn	Kompetens
Projektledare	Julia Berglund
Gatuingenjör	Stefan Jacobson Ölin
Landskapsarkitekt	Charlotte Wingårdh
Trafikplanerare	
VA-ingenjör	
Ombud för projektering och entreprenad	
Kommunikatör	
Markmiljöspecialist	
Värderare	
Jurist	
Förvaltare	

2.4 Risker

Identifierade risker i ett tidigt skede omfattar bl.a.

- Svårigheten till finansiering av ett parkeringshus i det aktuella läget i staden, vilket kan påverka både projektets utformning och ekonomi. Byggnationen av ett parkeringshus är sannolikt också beroende av en utveckling av Förrådet 6 väster om spåren.
- Riskavstånd till Kontinentalbanan kan påverka projektets utformning och ekonomi.
- Buller från Kontinentalbanan samt Lönngatan/Jägersrovägen kan påverka projektets utformning och ekonomi.

Därutöver finns risker som att detaljplanen kan bli överklagad, föroreningar upptäcks i större omfattning, osäkerhet på marknaden i stort vilket påverkar försäljningar och entreprenader både vad gäller tid och ekonomi.

Inkomsterna i projektets kalkyl baseras på en tidig uppskattning av en möjlig byggnadsvolym. Utgifterna är också en tidig uppskattning.

2.5 Kalkyl

Fram till maj 2020 har projektet belastats av en samlad utgift om cirka 76 000 kr, vilket utgörs av markmiljöutredning, projektadministrativa kostnader och kreditivränta på kvartersmark.

De totala utgifterna i projektet bedöms uppgå till -55 mnkr och inkomsterna beräknas uppgå till 77 mnkr. Det ger ett projektnetto om 22 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	71 900
Kapitaliserad avgäld	5 100
Summa inkomster	77 000
Allmän platsmark	
Projektering och entreprenad	-27 500
Intern tid	-300
Kreditivränta	-500
Kvartersmark	
Ingående markvärde (ev GM)	-30
Markarbeten	-4 300
Fastighetsbildning	-500
Intern tid	-700
Kreditivränta	-400
Gemensamma utgifter	
Plankostnader	-1 200
Rivning av byggnad och konstruktion	-3 000
Sanering under MKM	-5 200
Sanering över MKM	-2 600
Utredningar	-3 700
Övriga utgifter	-5 070
Summa utgifter	-55 000
Projektnetto	22 000

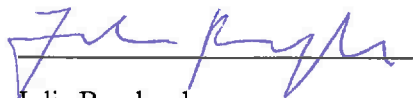
Driftskonsekvenserna beräknas till -2,9 mnkr brutto och -1,0 mkr netto. För drift och underhåll har en schablon på 2,75% använts. Internränta på 3% och avskrivning 2,5%.

2020-06-01



Håkan Thulin
Avdelningschef, Stadsutvecklingsavdelningen

2020-05-27



Julia Berglund
Stadsutvecklingsavdelningen

2020-

05-28



Sarah von Liewen
Avdelningschef, Fastighetsavdelningen