

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Del an Innerstaden 30:3 Entré
Datum för upprättande: 2020-04-28
Kategori: Exploatering
Upprättad av: Anna Joelsson

Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål	3
1.1 Bakgrund och syfte	3
1.2 Stadens mål	3
1.2 Leveransmål	3
1.3 Uppdragsgivare	3
1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott	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 och syfte

Företagen JM AB och Trianon AB har i oktober 2019 inkommit med en intresseanmälan gällande ett markområde direkt väster om köpcentrum Entré. Området ligger inom fastigheten Innerstaden 30:3 se kartskiss nedan. Malmö Stad är lagfaren ägare till fastigheten. Intresseanmälan avser ett bostadsutvecklingsprojekt där JM AB och Trianon AB föreslår byggnation av ett flerbostadshus där Trianon AB uppför hyresrätter och JM AB bostadsrätter.

Idag består området av en oanvänd gräsyta som tidigare nyttjats som uppställningsplats. Gällande detaljplan medger byggnation för ändamålen centrum, kontor, hotell och parkering. För att möjliggöra bostadsbebyggelse krävs därmed en ändring av detaljplanen.



1.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor” samt ”Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med 150 - 200 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde och att dessa möjliggörs på kommunal mark.

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

1.2 Leveransmål

Projektet förväntas leverera byggklar mark för att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av både hyresrätter och bostadsrätter. I en första grov bedömning uppskattar intressenterna att projektet kommer resultera i 150 - 200 nya lägenheter.

1.3 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Håkan Thulin, projektet ingår i kategori exploatering.

1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott

Byggnationen inom området är väl synlig från infarten till staden från Stockholmsvägen och kommer bli bland den första bebyggelsen man möts av när man anländer till Malmö. Projektet bedöms vara principiellt viktigt med tanke på platsens möjlighet att påverka utformningen av bebyggelsen vid infarten till Malmö varför information om projektstart bör gå till TNAU.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

Planer

För området gäller detaljplan PL 4550 från 2005. Den aktuella delen av fastigheten Innerstaden 30:3 är utlagd som kvartersmark för ändamålen centrum, kontor, hotell och parkering. Inom området tillåter detaljplanen en 85 meter hög byggnad. Marken runt om den nuvarande byggrätten är planlagd som allmän plats för park och lokalgata.

Om projektet skall genomföras krävs en detaljplaneändring där markanvändningen ändras till kvartersmark för bostadsändamål.

I översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2018-05-31 redovisas området som "blandad stadsbebyggelse". Området har inte bedömts ingå i "kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljöer". Området omfattas dock av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Förändringar som berör bebyggelse inom riksintresse för kulturmiljövård ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Det finns ett förslag till översiktsplan för Södra Kirseberg och Östervärn som förväntas antas av kommunfullmäktige under våren 2020. Det nu aktuella området ingår inte men angränsar till det planområdet. I planförslaget utpekas Entré-området som en viktig pusselbit för att koppla ihop bebyggelsestrukturen i Värnhem, Entré och Östervärns station. Värnhemstorget och Entré är viktiga mötesplatser med tillgång till god kollektivtrafik, handel, nöjen och samhällsservice. I planförslaget poängteras att blandade funktioner och hög täthet efterfrågas i området runt Entré.

Markägoförhållanden

Det tänkta exploateringsområdet består av del av fastigheten Innerstaden 30:3 som ägs av Malmö Stad. Om projektet genomförs blir det aktuellt att avyttra del av Innerstaden 30:3 till exploatörerna, alternativt upplåta med tomträtt.

Utredningar

Det föreslagna exploateringsområdet ligger intill två stora vägar, Hornsgatan och Fredsgatan. Projektet ligger därmed inom bullerstört område, dvs med bullernivåer >60 dBA. Kommande byggnad kommer att behöva anpassas för att hantera bullernivåerna. En bullerutredning kommer att behövas tas fram. Området har ett trafikutsatt läge och behöver en lugn, skyddad och grön gårdsmiljö. Närheten till de nämnda vägarna ger också att det kommer krävas undersökning av luftföroreningar och eventuellt åtgärder för att klara god luftkvalitet.

Åtkomst till den nya bebyggelsen måste ske från Fredsgatan och hänsyn ska tas till att varuleveranser och garagedfart till Entré ligger direkt öster om ytan, en trafik- och parkeringsutredning behöver tas fram.

Exploatering av området medför ökning av hårdgjorda ytor i området varför en dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram.

Efter en översiktlig ledningsinventering kan konstateras att det finns en del ledningar i området vilka måste tas hänsyn till alternativt flyttas.

Markmiljön behöver undersökas då det troligen finns förorenade massor inom området. En grov uppskattning har gjorts gällande kostnader för markundersökning och masshantering. Det kommer också troligen krävas en geoteknisk undersökning.

Projektområdet ligger inom Storstadspaketets influensområde.

I samband med försäljning av marken, alternativt tomträttsupplåtelse bör Malmö Stad verka för att byggaktören åtar sig att utöva ett aktivt socialt hållbarhetsarbete.

Allmän plats

Det är inte fastställt om det kommer planeras för och anläggas någon allmän plats inom projektområdet. Det är dock troligt att anpassningar behöver göras av befintliga allmänna ytor för att möta den nya bebyggelsen.

2.2 Genomförande och tidplan

Inledande utredningar kan påbörjas under 2020 och fortsätta under 2021. Planarbete bedöms då kunna påbörjas under 2020 med antagande av detaljplan under 2022. Ledningsflytt uppskattas kunna ske under 2022. Upplåtelse alternativt överlåtelse bedöms då kunna ske sent 2022 och byggnation färdigställd 2025-2026.

2.3 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Projektledare	Exploateringsingenjör
Projekteringsledare	Ingenjör
Gestaltning	Landskapsarkitekt
Markmiljö	Miljöingenjör
Fastighetsjurist	Fastighetsjurist
Fastighetsvärdering	Fastighetsvärderare

2.4 Kalkyl

Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till -5 500 tkr. Saneringsutgifter som avser hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) bedöms till -1 500 tkr och kommer att resultatföras. Inkomsterna för projektet beräknas till 27 000 tkr och avser försäljning av mark samt tomträttsupplåtelse. I kalkylen nedan görs antagande att hälften av möjlig BTA (hyresrätterna) upplåts med tomträtt medan andra hälften (bostadsrätterna) avyttras mot köpeskilling. Detta ger ett projektnetto om 20 000 tkr.

Utgifterna för allmän plats uppgår till ca. -800 tkr och iordningställandet av kvartersmark beräknas till -4 700 tkr. Saneringsutgifter över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) sker enbart på kvartersmark och har bedömts till -1 500 tkr. Vid fördelning av gemensamma övriga utgifter, har arealmodellen använts där ca. 90% tillförts kvartersmark och resterande 10% allmän plats.

Driftkonsekvenserna beräknas till -130 tkr brutto och 410 tkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	18 500
Kapitaliserad avgäld	8 500
Summa inkomster	27 000
Allmän platsmark	
Entreprenad	-400
Projektering	-100
Kreditivränta	-100
Kvartersmark	
Markarbeten	-800
Fastighetsbildning	-100
Kreditivränta	-100
Sanering under MKM	-1 000
Sanering över MKM	-1 500
Grovterrassering	-500
Gemensamma utgifter	
Intern tid	-500
Plankostnader	-500
Utredningar	-700
Oförutsett	-700
Summa utgifter	-7 000
Projektnetto	20 000

Underskrift avdelningschef, datum

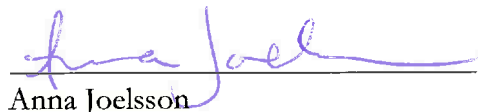
13/5-2020



Håkan Thulin

Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum

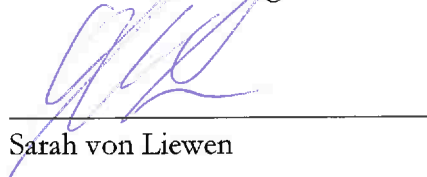
2020-05-20



Anna Joelsson

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

Underskrift avdelningschef, datum 2020 05 13



Sarah von Liewen