

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Heliotropen
Datum för upprättande: 2020-06-26
Kategori: Exploatering
Upprättad av: Jan Johansson & Renita Larsson

Projektnamn: Heliotropen
Datum för upprättande: 2020-06-26
Kategori: Exploatering
Upprättad av: Jan Johansson & Renita Larsson



Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål.....	4
1.1 Bakgrund och syfte.....	4
1.2 Stadens mål.....	4
1.2 Leveransmål.....	4
1.3 Uppdragsgivare	4
1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott	4
2. Projektets omfattning.....	5
2.1 Förutsättningar.....	5
2.2 Genomförande och tidplan.....	9
2.3 Resurser.....	10
2.4 Risker.....	10
2.5 Kalkyl.....	11

1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund och syfte

Utmed Sallerupsvägens nordöstra sida, söder om Johanneslustgatan – Genarpsgatan och norr om Baragatan, ligger de privata fastigheterna Heliotropen 4, 6 och 7, se figur 1. Området är delvis bebyggt och har tidigare rymt industri med bland annat tillverkning av bekämpnings-medel och takpapp men tillverkningen upphörde under 1980-talet. Tidigare bebyggelse inom fastigheten Heliotropen 6 är riven och marken är sanerad, förutom huvudkontorsbyggnaden som bedömts som kulturhistoriskt särskilt värdefull. Bebyggelsen inom Heliotropen 4 och 7 uppfördes som verkstads- och kontorslokaler samt industrihotell.

De privata fastighetsägarna MKB Fastighets AB och Lifra L&B i Malmö AB har i enlighet med översiktsplanen framfört önskemål om att utveckla sina fastigheter med blandad stadsbebyggelse. Ett planarbete pågår - DP 5664 Heliotropen 6 m.fl. i Johanneslust - för att möjliggöra bostäder, verksamheter och parkeringshus samt allmän plats för angöring, fördröjning av dagvatten och lek samt bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området. Planområdet omfattar 30 650 m² och är idag huvudsakligen planlagt för industriändamål samt allmän plats. Förutom av de privata fastigheterna består planområdet även av de kommunala fastigheterna Kirseberg 30:293 och Rosengård 4:72.

Projektet förväntas bidra till fler bostäder, fler mötesplatser och bättre service till Malmöborna i ett kollektivtrafiknära läge.

1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring Exploatering av mark inom kommunen (jmf 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”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med ca 380 bostäder inom storstadspaketets influensområde.

1.2 Leveransmål

Utbyggnation av Johanneslust i enlighet med DP 5664 för att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet. Projektets leveransmål är:

- Gång- och cykelbana och flexzon med plantering, busshållplats och angöring längs huvudgata, Sallerupsvägen, 200 m.
- Förlängning av lokalgata, Baragatan, 200 m. Gångbana på båda sidor. Varierande körfältsbredd med chikaner i from av planteringsytor eller raingardens.
- Förlängning och breddning av lokalgata, Smedstorpsgatan, 150 m. Gångbanor på båda sidor samt en trädrad på västra sidan.
- Gång- och cykelväg inom området 50 m.
- Park 2 500 m² för dagvattenhantering, samvaro och lek.
- Fördröjningsmöjlighet för dagvatten i form av lågstråk och/eller damm beläget i parken.

1.3 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Håkan Thulin. Projektet ingår i kategori exploatering.

1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott

Tekniska nämndens arbetsutskott (TNAU) ska informeras om projektstart.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

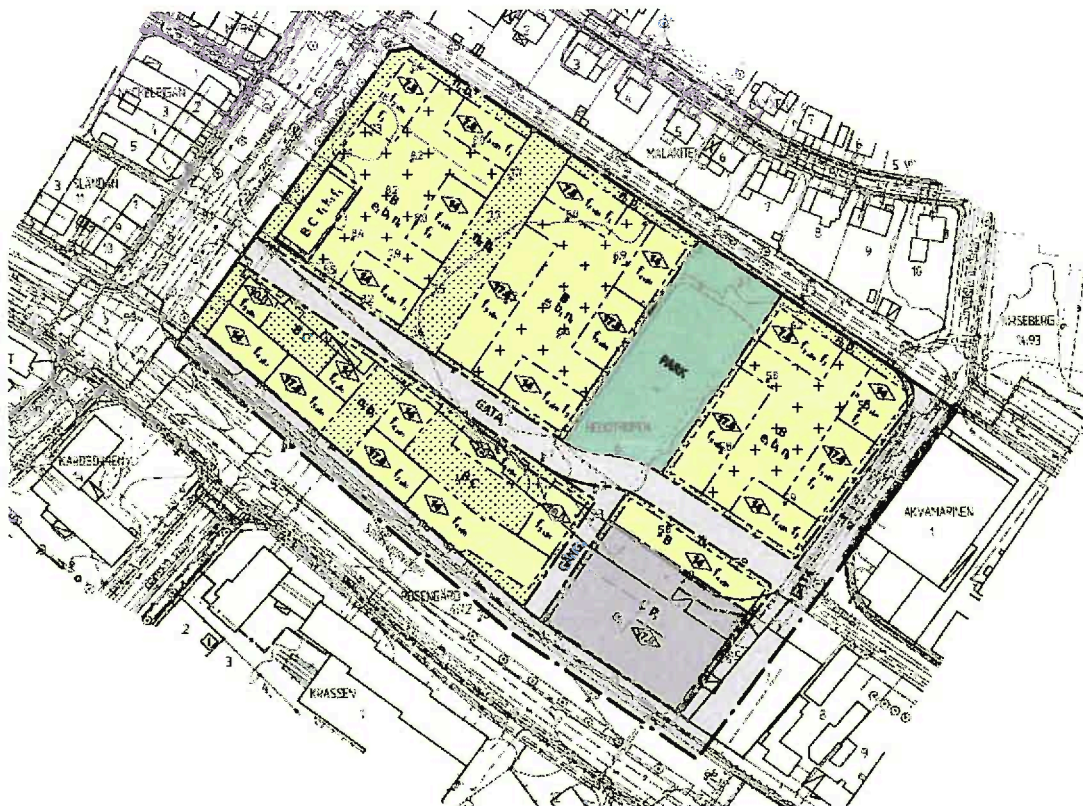
Projektområdets omfattning är densamma som planområdet och framgår av nedan figur 1.



Figur 1. Planområde för DP 5664 Heliotropen 6 m.fl. i Johanneslust.

Planförutsättningar

Planarbete för DP 5664 Heliotropen 6 m.fl. i Johanneslust pågår och samrådshandling finns framtaget. Samrådstiden är 21 april till 2 juni 2020 och planen ska sedan omarbetas och granskas under hösten 2020. Enligt planprocessens tidplan är målet att planen ska antas och vinna laga kraft under Mars-April 2021. Föreslagen plankarta från samrådshandlingen redovisas i figur 2.



Figur 2. Plankarta från samrådsbandling DP 5664.

Planförslaget möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter utmed Sallerupsvägen i Johanneslust och medger ca 380 bostäder. I kvarteren ut mot Sallerupsvägen föreslås en blandning av bostäder och verksamhet i 3-5 våningar, och i de inre kvarteren föreslås bostäder i 2-5 våningar. Den befintliga kontorshuvudbyggnaden inom Heliotropen 6 skyddas genom verksamhetsbestämmelser och rivningsförbud. En allmän park föreslås centralt i området för att möjliggöra lokal fördröjning av dagvatten, men också en gemensam yta för samvaro och lek inom kvarteret.

En ny lokalgata som ansluter till Sallerupsvägen föreslås samt en ny lokalgata genom det nya området, båda med plats för trädplanteringar och separerad gångbana. Likaså möjliggörs en ombyggnad av Sallerupsvägens norra sida med gångbana, cykelbana och flexzon med plats för trädplantering, busshållplats och korttidsangöring. Ett parkeringshus föreslås i utkanten av området i anslutning till den nya infarten ifrån Sallerupsvägen. Föreslagen strukturplan från samrådhandlingen redovisas i figur 3.



Figur 3. Strukturplan över den nya bebyggelsen, från samrådshandling DP 5664.

Planområdet är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PL447 och PL293. Tomtindelningen 475H och 584H gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. Gällande planer medger markanvändning Jm – industriändamål. Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att detaljplan DP 5664 vinner laga kraft.

Området redovisas i översiktsplanen som ny blandad stadsbebyggelse. Området ingår inte i något av de utpekade utbyggnadsområdena i översiktsplanen, men ligger i närheten av utbyggnadsområdet Järnvägsverkstäderna för vilket arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan pågår (*Översiktsplan för Södra Kirseberg och Östervärn*). Planområdet redovisas inte som centrumområde och berörs inte av några platsspecifika riktlinjer.

Sallerupsvägen är utpekad som en befintlig prioriterad del av huvudcykelnätet. Likaså är Genarpsgatan samt Johanneslustgatan utpekad som del av det befintliga huvudcykelnätet. Sallerupsvägen är utpekad som huvudgata och som stomlinjenät för kollektivtrafik, samt för planerad utbyggnad av spårbunden kollektivtrafik. Enligt översiktsplanen ska Sallerupsvägen på sikt utvecklas till en stadshuvudgata med en stadsmässig framtoning och separata kollektivtrafikkörfält.

Ägoförhållanden

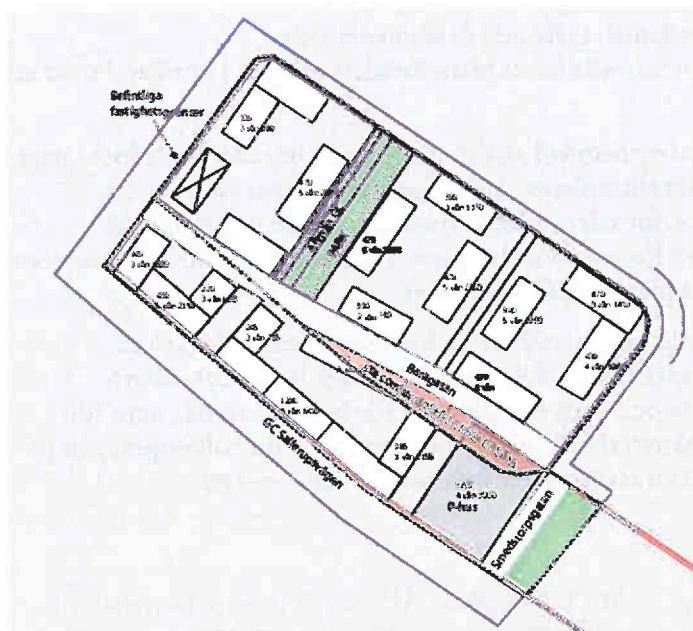
Den privata fastigheten Heliotropen 6 ägs av MKB Fastighets AB och de privata fastigheterna Heliotropen 4 och 7 ägs av Lifra L&B i Malmö AB. Fastigheten Kirseberg 30:293 som omfattas

av Johanneslustgatan, Genarpsgatan och Baragatan ägs av Malmö stad liksom fastigheten Rosengård 4:72 som omfattas av Sallerupsvägen.



Figur 4. Heilotropen 4, 6 och 7 - fastigheter i privat ägo

I detaljplan 5664 föreslås utbyggnad och ombyggnad av berörd allmän platsmark vilket får konsekvenser i form av överlåtelse av mark och förändring av befintliga fastigheter, se figur 5



Figur 5. Befintliga och föreslagna nya fastighetsgränser.

Övriga förutsättningar

Befintlig busshållplats Håkanstorp B som idag är belägen utanför planområdet, väster om Johanneslustvägen, föreslås i DP 5664 flyttas. Nytt föreslaget läge är öster om Danska vägen, i anslutning till befintlig busshållplats söder om Sallerupsvägen.

2.2 Genomförande och tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under april 2021. En förprojektering för färdigställandeskedet ska tas fram under hösten 2020 för att kunna sätta nybyggnadshöjder i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, detta eftersom tidplanen för MKB:s byggnation på Heliotropen 6 ingår i den sk forceringslistan och ska påbörjas redan under hösten 2021. I samband med förprojekteringen görs också en projektering av byggator och ev. park.

Utbyggnationen av allmän platsmark kommer att ske i två etapper, ett byggatuskede och ett färdigställandeskede. Entreprenaden för byggatorna kommer att handlas upp och påbörjas under hösten 2021 och preliminärt genomförs under helåret 2022. Eventuellt ska parkdelen ingå i entreprenaden för byggatorna i syfte att uppnå en bättre boendemiljö för boende på Heliotropen 6 fram tills att produktionen för området som helhet är slutförd år 2028.

Utbyggnation av kvartersmark på Heliotropen 6 genomförs av MKB Fastighets AB och det beräknas pågå från hösten 2021 och vara klart till årsskiftet 2022-2023. Under 2025-2027 är planen att utbyggnation av kvartersmark på Heliotropen 4 och 7 genomförs av Lifra L&B i Malmö AB. I sista skedet, preliminärt år 2027-2028, ska entreprenaden för färdigställande av allmän platsmark utföras.

Nedan redovisas preliminära grindar och aktiviteter för projektet:

- **BG1 Projektstart, juni 2020**
- Upphandling av förprojektering färdigställandeskede tillsammans med detaljprojektering byggatuskede för allmän platsmark: Q3 2020.
- Förprojektering på allmän platsmark: Q3 och Q4 2020 samt delar av Q1 2021.
- Detaljplanen förväntas vinna laga kraft i april 2021.
- Exploateringsavtal med MKB Fastighets AB och Lifra L&B i Malmö AB och Malmö Stad: Q3 2020.
- Objektsgodkännande: Q4 2020.
- **BG 2 Godkännande att gå upp med objektsgodkännande till tekniska nämnden, Q4 2020**
- Leverens av nybyggnadshöjder: Q1 2021.
- Detaljprojektering av allmän platsmark, byggator och park: Q1 och Q2 2021.
- Upphandling av entreprenad för byggatorna: Q2 och Q3 2021.
- Entreprenad för byggatorna: Q4 2021 och Q1-Q4 2022.
- Upphandling av detaljprojektering för färdigställandeskede: Q3 2026.
- Detaljprojektering av allmän platsmark, färdigställandeskede: Q4 2026 och Q1 2027.
- Upphandling av entreprenad för färdigställandet: Q2 2027.
- Entreprenad för färdigställandet: 2027-2028.
- **BG 3 Godkännande att gå upp med slutrapport för projektfasen till arbetsutskottet, 2028**

2.3 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Projektledare/Jan Johansson	Exploateringsingenjör
Bitr. projektledare/Renita Larsson	Ingenjör
Landskapsarkitekt/Elin Einarsson	Gestaltning
Trafikplanerare/Göran Hallberg	Mobilitet
Fastighetsjurist/Göran Dahlander	Fastighetsjuridik
Markmiljöspecialist	Miljöingenjör
Rådgivare förvaltning och drift	Förvaltning och drift
Belysningsingenjör	Belysning
Ombud	Ombud

2.4 Risker

Följande osäkerheter och risker har identifierats för projektet:

- Entreprenad kommer att pågå nära befintlig byggnad som bedömts som kulturhistoriskt särskilt värdefull, eventuella skyddsåtgärder behöver övervägas i samband med entreprenaden
- Externa samarbeten. Färdigställandet beroende av tidplan för bostadsentreprenader.
- MKB som äger Heliotropen 6 har forcerad tidplan för sin husproduktion och planerar byggstart redan under hösten 2021. För att samordna FGK:s tidplan för utbyggnation av byggnator på allmän plats med MKB:s tidplan och för att kunna leverera nybyggnadshöjder i tid behöver upphandling av konsult för projektering av allmän platsmark göras redan under hösten 2020, innan detaljplanen vunnit laga kraft. Det är en ekonomisk risk att projektera på underlag som ej är fastställt. Om detaljplanen blir överklagad och/eller plangränserna ändras kommer delar av projekteringsarbetet behöva göras om. Projekteringen kommer ske i nära samarbete med planarbetet för att minimera risken.
- Norr om planområdet längs Smedstorpsgatan har ett problemområde som översvämmas vid stora regn identifierats. Behöver bevakas i projekterings- och entreprenadskedet så att tillräckliga volymer kan fördröjas inom detaljplanen.
- Markmiljöutredning har gjorts och marken på Heliotropen 6 har sanerats av MKB. Eftersom marken varit förorenad finns risk att markmiljöfrågor uppkommer i byggskedet som kan dra ut på tiden.
- Sallerupsvägen angränsar till planområdet och har en ÅDT på ca 27 000 fordon/dygn. En angoring för centrumverksamhet på Heliotropen 4 samt en busshållplats ska byggas längs Sallerupsvägen. Trafikavstängning kommer förmodligen krävas på minst ett körfält i färdigställandeskedets entreprenad.
- Baragatan kan inte byggas ut i sin helhet i byggatuskedet, pga befintlig bebyggelse på Heliotropen 7 och 4 som ska vara i drift tills Lifras byggstart 2026. Den västra delen av Baragatan behöver anläggas i senare skede. Den nedre delen av Smedstorpsgatan som ska ansluta till Sallerupsvägen och planerat parkeringsgarage kan inte heller byggas ut förrän Lifras byggproduktion är igång. Funktion med byggtrafik och ledningar behöver utredas vidare så att byggskedet och därefter driftsättandet av bostäder fungerar på Heliotropen 6.

2.5 Kalkyl

Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till -17 mnkr och avser enbart allmän plats. Allmän platsmark avser i detta projekt en gång och cykelbana med plantering och busshållplats längs Sallerupsvägen. Allmänna plats innefattas även av en park med dagvattenhantering samt förlängning och breddning av lokalgata, Baragatan och Smedstorpsgatan.

Även den totala inkomsten för projektet är beräknad till 17 mnkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatören. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 100% av exploatörerna MKB Fastighets AB och Lifra L&B i Malmö AB, enligt exploateringsavtal. Detta ger ett projektnetto om 0 kr.

Driftkonsekvenserna för detta projekt beräknas till -1 400 tkr brutto och -450 tkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	17 000
Summa inkomster	17 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad Lokalgator och park	-9 500
Entreprenad Sallerupsvägen	-2 000
Projektering	-1 500
Intern tid	-600
Kreditivränta	-400
Oförutsett	-3 000
Summa utgifter	-17 000
Projektnetto	0

Underskrift avdelningschef, datum
2020-08-20

H Thulin

Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum

200819 Jan Jön

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

Underskrift avdelningschef, datum

Inte aktuellt i detta fall.

✓