

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Öster om parken, 7346
Datum för upprättande: 2020-09-30
Kategori: Exploatering
Upprättad av: Marcus Nordlund

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	4
2. Projektets omfattning	4
2.1 Förutsättningar	4
2.2 Angränsande projekt	4
2.3 Genomförande och tidplan	4
2.4 Resurser	5
2.5 Risker	5
2.6 Kalkyl	5

1. Bakgrund, syfte och mål

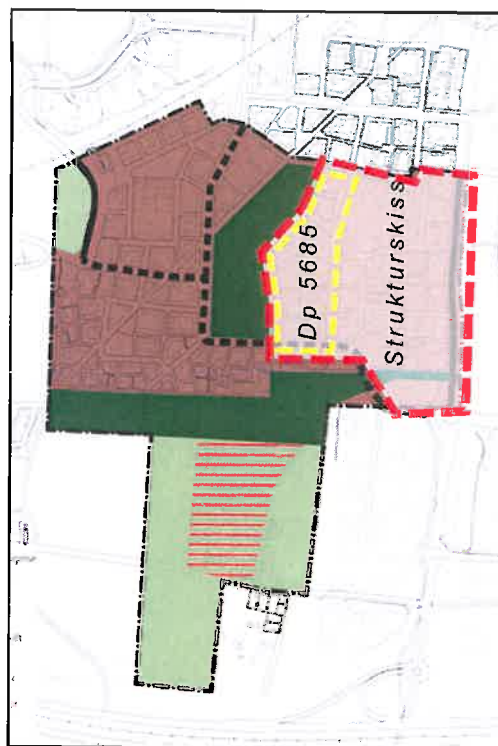
1.1 Bakgrund och syfte

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för södra Hyllie antogs av Kommunfullmäktige i april 2019 omfattande hela det färglagda området i bilden till höger.

Hösten 2019 beställde FGK detaljplan (Dp 5685) för ett område öster om den blivande stadsdelsparken.

SBK har därefter tillsammans med berörda förvaltningar, bolag och ledningsägare tagit fram en *strukturskiss* (rödmarkerat i bilden) för de östra delarna av FÖP-området. Strukturskissen är en mer genomarbetad detaljerad studie som bl a inneburit färre gator och något större kvarter. Strukturskissen är tänkt att ligga till grund för kommande planläggning.

Det här projektet ”Öster om parken”, 7346 (gulmarkerat i bilden) har samma avgränsning som Dp 5685 fortsätter utbyggnaden av Hyllie med bostäder, kontor, parkeringshus, LSS samt en förskola. Projektet som ligger i direkt anslutning till stadsdelsparken föreslås få en inriktning som harmoniserar med huvudspåren i stadsdelsparken – barnperspektiv, grönskande lekfullhet möter stadsmässighet, ekosystemtjänster.



1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens trafik och infrastruktur (utbyggnad av allmänna gator och torg), exploatering av mark inom kommunen (tillskapande av byggrätter för bostäder, kontor och parkeringshus) och kommunens lokalförsörjning (tillskapande av byggrätter för LSS och förskola).

Projektet bedöms 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 750 bostäder inom Storstadspaketets influensområde samt 1000 arbetsplatser.

1.2 Leveransmål

Projektets leveransmål är att tillskapa byggrätter för ca 750 bostäder¹ (ca 61 000 m² BTA bostäder), ca 1.000 arbetsplatser (ca 20.000 m² BTA kontor), ett parkeringshus, en LSS samt en förskola om 6 avdelningar. Därtill ska projektet iordningställa gator och övrig allmän plats inom detaljplan.

1.3 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Håkan Thulin
Kategori: Exploatering

¹ En (1) lägenhet motsvarar 80 kvm BTA.

1.4 Information i tekniska nämndens arbetsutskott

Det här projekt ligger inom ramen för förvaltningens normala verksamhet men har sådan omfattning att det här projektdirektivet ska presenteras med information i TNAU.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

Exploateringsområdet (rödmarkerat i bild) är ca 49 000 kvadratmeter stort och utgörs idag av framförallt jordbruksmark.

Malmö Stad äger all mark (del av fastigheterna Malmö Hyllie 4:2 och 4:3 samt Bunkeflo 6:8) inom området.

Området är inte detaljplanelagt. För området gäller ”Fördjupad översiktsplan för Södra Hyllie” (KF190425).

Inom området finns inga markreservationer.

Jordbruksmarken brukas och är upplåten av FGK i tre arrenden 3036-001, 3036-002 och 3013-001. 3036-001 är ett kortare jordbruksarrendavtal norr om Almviksvägen som upphör att gälla 2020-08-31. 3036-002 och 3013-001 är 1-åriga jordbruksarrende söder om Almviksvägen som sagts upp per den 14 mars 2021 p.g.a. förestående exploatering.



2.2 Angränsande projekt

Projektet angränsar direkt till de redan planlagda projekten ”Hyllie stadsdelspark” i väster och ”Hyllie Boulevard” i söder. Båda dessa projekt befinner sig i detaljprojekteringsfas. Samordningen mellan det här projektet och ”Hyllie stadsdelspark” är särskilt viktig då projekten ”bär fram varandra”. Samordning uppnås bl a genom ett generellt nära samarbete mellan resurserna som jobbar med hela Hyllie samt att vissa resurser specifikt jobbar inom båda projekten.

2.3 Genomförande och tidplan

Med en antagen detaljplan i början av 2022 kan projektering av bygggator påbörjas med sikte på upphandling av bygggator under 2023 med produktionsstart 2024. Första byggstart på kvartersmark bör kunna ske under 2025. Denna tidplan bygger på ett normalt projekteringstempo där förprojektering inleds efter plansamråd och detaljprojektering sker med antagen detaljplan som grund. Markanvisningar genom jämförandeförfarande kommer med största sannolikhet ske våren 2021 efter genomfört plansamråd. Färdigställande av gator (finplanering) kommer behöva ske successivt allt eftersom byggaktörerna färdigställer kvartersmarken.

Plansamråd	vintern 2020
Objektsgodkännande	hösten 2021
Plangranskning	hösten 2021
Planantagande	våren 2022
Projektering bygggator	under 2022

Byggator	2024
Första byggstart kvarter	2025
Första inflyttning	2027

2.4 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Marcus Nordlund	Projektledare
Justine Giraud	Delprojektledare
Eva Delshammar	Landskapsarkitekt
Joakim Slotte	Trafikplanerare
Magnus Lund	Markmiljöspecialist
Barbro Yngvesson	Jurist
Alva Mejstad	Ärenden
Linnea Lindqvist	Fastighetsvärderare
Malin Olsson	Kommunikation

2.5 Risker

En avvaktande marknad i en pågående Coronapandemi skulle kunna få effekter på intresset från byggaktörer att gå in i nya projekt och genomförandet av detaljplanen skulle kunna bli mer utdraget. Andra planerade markanvisningar i Malmö hösten 2020 borde kunna ge svar på dessa farhågor. Visar det sig trögt skulle FGK kunna dela upp och/eller skjuta på markanvisningarna för det här projektet till efter genomfört granskning 2022.

Den gård som tidigare fanns i den södra delen av området är i fokus för kommande markmiljöutredning. Hyllie har historiskt inte haft stora problem med markföroreningar.

2.6 Kalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -70 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 434 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 364 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknas till -4,2 mnkr brutto och -0,6 mnkr netto. Då projektet befinner sig i ett tidigt skede är kalkylen nyckeltals- och erfarenhetsbaserade.

Investeringsutgiften inom projektet bedöms till -68,5 mnkr. Saneringsutgiften som avser hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) bedöms till -1,5 mnkr och kommer att resultatföras. Investeringsutgifterna för färdigställande allmän plats uppgår till ca. -48,2 mnkr och avser i detta projekt iordningställande av byggator samt andra anpassningar av allmänna ytor som behöver göras för att möta den nya bebyggelsen. Investeringsutgifterna för iordningställandet av kvartersmark beräknas till -20,3 mnkr. Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i detta projekt består av grovterrassering, utredningar, plankostnader, intern tid samt oförutsedda utgifter, har arealmodellen använts där 70% tillförts kvartersmark och resterande 30% allmän plats.

Inkomsterna i projektet avser avyttring av mark genom försäljningar och tomträttsupplåtelser. I kalkylen bedöms ca. 2/3 av bostadsbyggrätterna försäls och 1/3 upplåts med tomträtt. Det står dock byggaktören fritt att välja mellan köp eller tomträtt.

Andra infrastrukturprojekt (redovisade nedan 2.6.1 - 2.6.3) inom Hyllie ska hel- eller delfinansieras genom vinstavsättningar i det här projektet, vilket kommer redovisas mer utförligt i objektsgodkännandet för det här projektet.

2.6.1 Avsättningar för Hyllie stadsdelspark

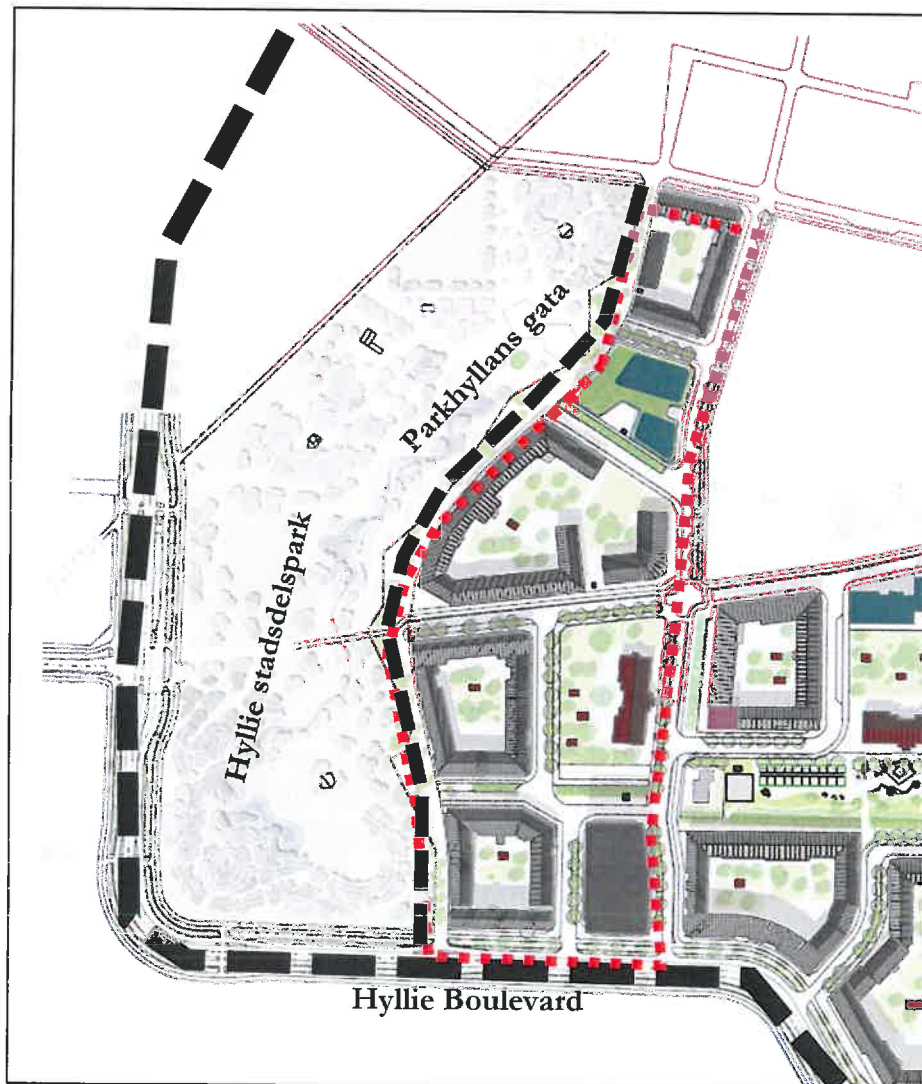
Det här projektet ska, i enlighet med objektgodkännandet för stadsdelsparken och därtill hörande strategi för kostnadsbedömning och fördelning, genom avsättningar bära ca. 20 mkr av stadsdelsparkens finansieringskostnader.

2.6.2 Avsättningar för gatan Parkhyllan

Det här projektet ska, i enlighet med objektgodkännandet stadsdelsparken, genom avsättningar bära 100% av gatan Parkhyllans finansieringskostnad bedöm till ca. 17 mkr.

2.6.3 Avsättningar för Hyllie boulevard

Finansieringen av Hyllie boulevard kommer i sin helhet belasta kategori storstadspaketet. Hälften av kostnaden för Hyllie boulevard som bygggata täcks av statliga investeringsbidrag och Malmö stads andel täcks av skatt (33%) och exploatering (67%). Det här projektet ska, i enlighet med praxis i Hyllie, genom avsättningar bära sin andel av Malmö stads finansieringsåtagande för Hyllie boulevard. Av den så här långt presenterade kostnaden för Hyllie Boulevard (såsom bygggata) ska det här projektet genom avsättning finansiera ca. 4,5 mkr. Det här projektet ska på motsvarande sätt också finansiera sin andel av färdigställande-kostnaderna som ännu inte i detalj har presenterats.



Utdrag ur strukturskiss för södra Hyllie med projektområdet rödmarkerat.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	380 000
Kapitaliserad avgald	54 000
Summa inkomster	434 000
Allmän platsmark	
Entreprenad	-31 000
Projektering	-2 500
Förprojektering	-2 000
Kreditivranta	-800
Oförutsett	-5 500
Kvartersmark	
Fastighetsbildning	-500
Kreditivranta	-300
Gemensamma utgifter	
Ingående markvärde	-400
Intern tid	-3 000
Plankostnader	-3 000
Grovterrassering	-10 000
Arkeologi	-1 000
Sanering under MKM	-1 500
Sanering över MKM	-1 500
Utredningar	-3 000
Oförutsett	-4 000
Summa utgifter	-70 000
Projektnetto	364 000

Underskrift avdelningschef, datum

21/10-2020

H. Thulin

Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum

21/10-20

[Signature]

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

Underskrift avdelningschef, datum

2020 11 19

[Signature]