

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Projektdirektiv



Projektnamn: Landskamreraren 5  
Datum för upprättande: 2020-09-30  
Kategori: Exploatering  
Upprättad av: Nicole Roos



Malmö stad

## Innehållsförteckning

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

# 1. Bakgrund, syfte och mål

## 1.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret har under år 2020 fått en förfrågan från Malmö stads förskoleförvaltning angående möjligheten att uppföra en förskola på fastigheten Landskamreraren 5.



Fastigheten Landskamreraren 5

Projektet motiveras av att behovet av förskoleplatser inom Rosengård är stort. Befintliga förskolor som idag är inhysta i grundskoleförvaltningens lokaler och i f.d. lägenheter behöver ersättas, och ytterligare nya förskoleplatser behöver tillskapas med anledning av planerad utbyggnad av bostäder i området.

## 1.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 7.) Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med ca 80 nya förskoleplatser.

## 1.3 Leveransmål

I detta tidiga skede uppskattas att en ny förskola om ca 80 förskoleplatser inkl. förskolegård kan tillskapas inom fastigheten.

## 1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Håkan Thulin, projektet ingår i kategorin exploatering.

## 1.5 Information i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott

Projektet bedöms inte vara av stor ekonomisk vikt, principiellt viktigt eller av större politiskt intresse. Tekniska nämndens arbetsutskott (TNAU) eller trafikutskott (TRU) behöver därför inte informeras om projektstarten utan informeras vid samrådsskedet för detaljplanen samt vid tillfället för objektsgodkännandet.



## 2. Projektets omfattning

### 2.1 Förutsättningar

Projektområdet omfattas av fastigheten Landskamreraren 5 som ägs av Malmö stad. Fastigheten Landskamreraren 5 ligger vid Hårds väg i Rosengård och är belägen väster om Rosengård centrum, öster om nya Rosengårds station och strax söder om området för projektet Culture Casbah.

På fastigheten finns idag mindre grönytor, uppväxta träd, en bollplan och ett sophus. Den befintlig växtlighet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I södra delen av fastigheten, längs med gatan, finns ett mindre parkliknande område med träd och sittbänkar. Området har närmast karaktären av allmän plats trots att det ligger på kvartersmark. Under detaljplanarbetet får det studeras om det är önskvärt att detta bevaras när fastigheten exploateras och om det är möjligt.

Bollplanen och det bredvidliggande sophuset behöver tas bort innan utbyggnaden av förskolan kan ske. Det finns fler idrottsytor i närområdet, på Rosengårdsfältet och på skolområdet sydväst om fastigheten, men frågan behöver bevakas i projektet och även i det intilliggande exploateringsprojektet Culture Casbah.

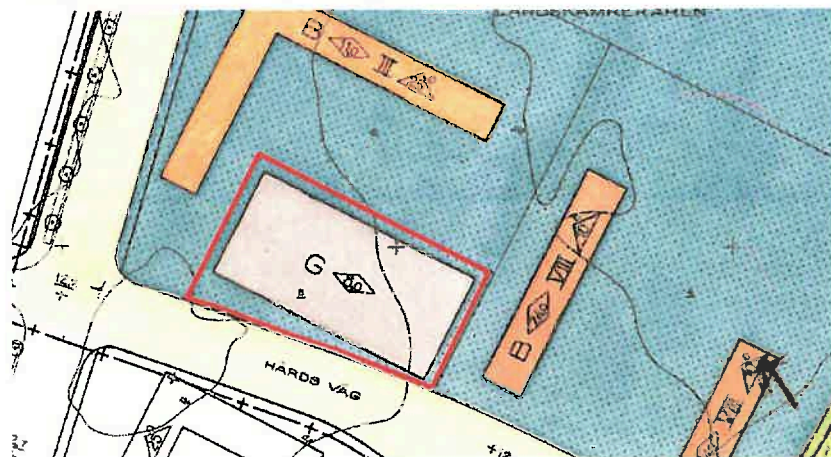
Fastighetens totalstorlek är drygt 3480 kvm. I detta tidiga skede uppskattas att en ny förskola om ca 80 förskoleplatser inkl. förskolegård kan tillskapas inom fastigheten. Genomförandet av projektet bedöms inte medföra några större utbyggnader av allmän plats.

Från området är det nära till flera hållplatser för kollektivtrafik och god tillgång till cykelväg.

#### *Gällande planer*

Malmö stads planstrategi till den nuvarande översiktsplanen anger att all planering i Malmö stad ska sträva efter att lokalisera offentlig service nära bostäder. Att prioritera plats för förskolor och skolor är viktigt såväl i den existerande staden som i utbyggnads- och omvandlingsområden. I översiktsplanen ligger fastigheten Landskamreraren 5 i ett område som är tänkt ska innehålla en blandad stadsbebyggelse. I detta avseende stämmer etablering av förskola väl överens med översiktsplanen. Kommunen har dock också målet att främja idrottsaktiviteter, vilket exploateringen av fastigheten Landskamreraren 5 skulle kunna sägas motverka då nuvarande grusbollplanen måste tas bort.

Den gällande detaljplanen för fastigheten Landskamreraren 5, PL804, antogs år 1967. Fastigheten är till största delen utpekad för garageändamål och ligger på kvartersmark. En mindre del av fastigheten är utlagd som prickmark. För att möjliggöra etableringen av en ny förskola på fastigheten krävs en ny detaljplan.



Nu gällande detaljplan över området kring Landskamreraren 5 (markerad i rött)

Fastigheten är utpekad som en av tre tänkbara platser för etablering av förskola i *Planprogram för Törnrosen och del av Örtagården i Rosengård i Malmö*. Stadsbyggnadskontoret startade upp arbetet med ytterligare ett planprogram i området under hösten 2018, *Planprogram för Amiralstaden och Station Persborg*. Projektet är i enlighet med det nya planprogrammets inriktning. Befolkningen i Rosengård förväntas öka i samband med att programmet genomförs vilket ökar behovet av fler förskoleplatser.

#### *Markupplåtelse*

Det tänkta projektområdet berör endast fastigheten Landskamreraren 5 som ägs av Malmö Stad. Fastigheten är idag upplåtet med lägenhetsarrende till Rosengård Fastighets AB. Upplåtelsen härrör från 1969 och löper idag på årsbasis från den 1 oktober. För att projektet ska kunna genomföras måste arrendet sägas upp. Uppsägningstiden är tre månader och tidigaste möjliga upphörande är 31 dec 2021 (om uppsägning sker senast 30 sep 2021). Bedömningen är dock att staden inte behöver full rådighet över området förens tidigast under 2022. En dialog med arrendatorn om kommande planer för området bör dock inledas i tidigt skede.

#### *Ledningar*

Enligt den interna ledningsutredningen är fastigheten i princip fri från ledningar. EON har ledningar längs fastighetsgränsen i öst. I övrigt finns inga ledningar på fastigheten i sig, men däremot i gatan (Hårds väg) och strax öster om fastigheten. Dock har det i en tidigare ledningsutredning inrapporterats att VA-SYD har ledningar på fastigheten. Det rörde sig då om mindre ledningar för servis, dag- och spillvatten gemensamt med Landskamreraren 8 (idag en del av Landskamreraren 6) och ledningar till och från sophuset. Frågan behöver studeras vidare i detaljplaneskedet och även frågan om det befintliga ledningsnätet är tillräckligt för förskolans behov.



*VA SYD's ledningar i området i blått enligt ledningsutredning 2020 till vänster och EON's ledningar till bøger i brunt*

#### *Miljö*

Enligt den historiska inventeringen av fastigheten Landskamreraren 5 verkar det inte finnas någon större risk för att marken skulle vara förorenad och det finns inte några direkta föroreningskällor i närheten. Finns det fyllnadsmassor som har forslats till platsen kan dessa dock vara förorenade. Inom området bör det således göras stickprov ner till 1,5 meter för att bekräfta att området inte är utfyllt. Vidare måste samlingsprov tas på mulljorden och fotbollsplanen för att säkerställa en korrekt masshantering vid byggnationen, samtidigt som detta ger väsentlig kunskap om risker vid ett användningsområde som förskola.

Då angränsade fastigheter har haft PCB-fog som sanerats bör det genomföras provtagning i yttlig jord för att säkerställa att saneringen inte har orsakat spridning av PCB till Landskamreraren 5.

Fastigheten utsätts för buller från de närliggande gatorna. Bullermätningar visar att fastigheten utsätts för buller på mellan 45 och 60 dB, med de högre värdena koncentrerade till det sydvästra hörnet. Området utsätts också för järnvägsbuller, om än i något lägre grad. Riktvärdena för förskolegårdar är 50 dBA ekvivalentnivå för delar avsedda för vila eller pedagogisk verksamhet, 55 dBA ekvivalentnivå för övriga delar och 70 dBA för maximalnivå. Då bullermätningarna i kartan är från 2016 och de ligger nära riktvärdena för buller så bör en bullerutredning genomföras inom detaljplaneprocessen.



Bullerkarta 2016

Skyfallskarteringen visar inte på några större översvämningsrisker. Enligt kartmodellen för maxdjup vid hundraårsregn i Malmö kommer det i princip inte bildas några vattenansamlingar på Landskamreraren 5. Projektet innebär dock att ytterligare ytor hårdgörs i området. En dagvattenutredning som bland annat tar hänsyn till skyfallsplanen kan komma att behövas tas fram.

Vad gäller luftföroeningen kvävedioxid så är halterna på Landskamreraren 5 inte förhöjda och fastigheten ligger inom ett lågriskområde för radon.

#### Arkeologi

Det finns en fyndplats strax söder om projektområdet på fastigheten Länsassessorn 1. Det rör sig om en boplatz från stenåldern som upptäcktes på 1960-talet i samband med utbyggnaden av bostadsområdet. Möjligtvis skulle detta kunna indikera att det kan finnas boplatser även på Landskamreraren 5, men inga fynd är rapporterade från när bollplanen byggdes. Det är lämpligt att ta kontakt med Länsstyrelsen för en eventuellt djupare utredning.

#### Sophus

Sophuset på fastigheten uppfördes 1998, efter att bygglov lämnats av Malmö stads Stadsbyggnadskontor. Arrendeavtalet för bollplanen från 1969 tillåter dock inte att några byggnader uppförs, och inget tilläggsavtal angående sophuset verkar ha gjorts (åtminstone inte i skrift). Sophuset uppfördes troligen av den tidigare arrendatorn MKB men står på en av kommunens fastigheter, en så kallad byggnad på ofri grund.

Den befintliga infarten till sophuset skulle kunna fungera som infart till den blivande förskolan, men angöringen/trafikrörelser behöver utredas vidare i detaljplanearbetet.

## 2.2 Genomförande och tidplan

Ambitionen är att arbetet med detaljplanen och nödvändiga utredningar kan starta runt årsskiftet 2020/2021. Preliminär tidplan:

Start DP och inledande utredningar	2020/2021
Laga Kraft DP	2022
Upplåtelse	2023
Planerad verksamhetsstart	2025

## 2.3 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Nicole Roos	Exploateringsingenjör
Miljöingenjör	Markmiljö
Jurist	Markupplåtelseavtal

### Övriga resurser

Förskoleförvaltningen: Ida Sundberg

Stadsfastigheter: Patrik Aderjö

## 2.4 Kalkyl

En översiktlig exploateringskalkyl har tagits fram i tidigt skede. Exploateringskalkylen visar ett överskott på 0,3 miljoner kronor. Projektet beräknas få driftskonsekvenser på -36 tkr brutto och 13 tkr netto (driftskonsekvenser intäkter 49 tkr). Nuvarande upplåtelseavgift för arrendet på Landskamreraren 5 är 1000 kr/år, vilken kommer utgå.

Planerad BTA är cirka 850 kvm. Förutsatt en avgäldsnivå på 1800 kr/kvm BTA ger det en kapitaliserad avgäld på 1 530 000 kr (*avgäldsnivå hämtad från "Förslag till riktvärden för kalkylering vid internupplåtelse av kommunägd mark 2016-01-01"*).

Då projektet befinner sig i ett tidigt skede föreligger osäkerheter kring hur projektet kommer att utformas. Utgifterna är grovt uppskattade och inkomsterna är preliminära. En utförlig kalkyl kommer att tas fram i samband med upprättandet av objektsgodkännande.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Kapitaliserad avgäld	1530
<b>Summa inkomster</b>	<b>1530</b>
<b>Kvartersmark</b>	
210 Plankostnader	-300
215 Ledningsflytt	-0
225 Arkeologi	-100
245 Utredningar	-300
256 Intern tid	-300
260 Kreditivränta	-20
265 Oförutsett ca 15 %	-200
<b>Summa utgifter</b>	<b>-1220</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>+310</b>

Underskrift avdelningschef, datum

2020-10-15

H. Thulin

---

Underskrift av den som upprättat

projektdirektivet, datum 6 OKT 2020

Nicole Roos

---

Nicole Roos

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

Underskrift avdelningschef, datum 2020 10 16

[Signature]

---