

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Projektdirektiv



Projektnamn: Söder om MIS  
Datum för upprättande: 20201211  
Kategori: Exploatering  
Upprättad av: Camille Ploujoux

## 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 om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott .....	4
1.6 Beslut om objektsgodkännande .....	4
2. Projektets omfattning .....	4
2.1 Förutsättningar .....	4
2.2 Angränsande projekt .....	5
2.3 Genomförande och tidplan .....	5
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.

Norra västra delen av den planen (rödmarkerad) som avgränsas av järnvägen i norr, Sivåkers- vägen och stigen i väster, Almviksvägen i söder och Hyllie boulevard i Öster. Områdets antagna detaljplaner förväntas leverera drygt 700 nya bostäder, 4 000 nya arbetsplatser, en ny förskola, 2 mobilitets hus, en idrottssal samt Malmö International School (MIS).

En liten yta, lite mindre än 1 hektar och belägen strax söder om Malmö International School och väster om förskolan, idrottshallen samt det nya parkeringshuset har ännu ej planlagts.

Det här projektet (gulmarkerat i bilden) kallas för "Söder om MIS" och har projektnummer 7344. Det är enligt den fördjupade översiktsplanen avsatt för blandad stadsbebyggelse så som de anslutande projekten. Det har lite lägre tillänt exploateringsgrad (2) än de detaljplanerna som är närmare järnvägen och skulle kunna utgöras av 80% bostäder och 20% kommersiella lokaler.

Det resulterar i nybyggnation av cirka 160 nya bostäder samt ca 4 000 kvm BTA nya kommersiella lokaler.



## 1.2 Stadens mål

Projektet bidrar i huvudsak till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring "Exploatering av mark inom kommunen" (jfr med reglementet § 4).

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 160 bostäder och 4 000 kvm BTA kommersiella lokaler på kommunal mark.

## 1.3 Leveransmål

Flera leveransmål har identifierats i projektet, bland annat:

- Möjliggöra nybyggnation av ca 160 bostäder,
- Möjliggöra nybyggnation av ca 4 000 kvm kommersiella lokaler,
- Erforderliga förlängningar av allmänna gator samt cykelväg, anläggning av grönytor.

## 1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Håkan Thulin, avdelningschef Stadsutvecklingsavdelningen.

Kategori: Exploatering

## 1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott

Information om projektstart kommer att ske i tekniska nämndens arbetsutskott.

## 1.6 Beslut om objektsgodkännande

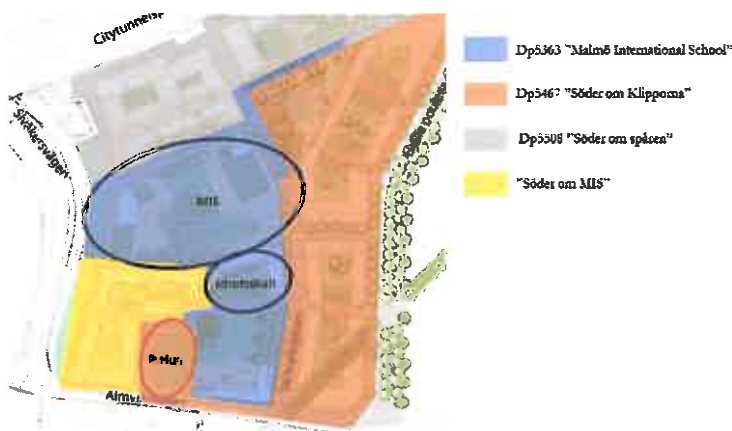
Förslag till objektsgodkännande kommer preliminärt att behandlas under Q1 2022 i tekniska nämnden. Beslut kommer sedan även att behöva fattas i kommunstyrelsen, då utgifterna i projektet överstiger 15 mnkr.

## 2. Projektets omfattning

### 2.1 Förutsättningar

Området ligger i södra Hyllie och avgränsas av Almviksvägen i söder, Sivåkers- vägen och stigen i väster, kommande MIS i norr, kommande idrottshallen och Yllegatan från detaljplanen Dp5363 samt mobilitetshuset från detaljplanen Dp5467 i öster.

Området är ca 1 hektar stort och omfattas av fastigheterna Hyllie 7:4 och Bunkeflo 10:1 som ägs av Malmö kommun.



Området ingår delvis i ett dikningsföretag (ljusblåskaffering på kartan) som kommer behöva ändras i sin utbredning.

Området nås idag från Almviksvägen i söder och Sivåkerstigen i väster. Almviksvägen ingår i projektområdet för att säkerställa gång- och cykelkopplingen med resten av södra Hyllie.

Länsstyrelsen har lämnat beslut att all mark norr om Almviksvägen bedöms undersökt angående arkeologin.

Området utsätts för buller från omkringliggande vägar. Bullerutredning är nödvändig för att säkerställa att naturvårdverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik uppnås.

En förprojektering av området inklusive dagvatten och skyfall behöver tas fram inom ramen för projektet.

Översiktlig markmiljöundersökning och ledningsutredning kommer också att utföras inom projektet.

Exploatering för att möjliggöra bostadsbebyggelse kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Fastighets- och gatukontoret kommer att lämna in en detaljplaneansökan i början av 2021.

Beroende på ändamål och framtida uppdelning kommer byggrätterna anvisas till en eller flera byggaktörer.

## 2.2 Angränsande projekt

Förutom de ovan nämnda detaljplanerna kan man nämna att VA Syd kommer under 2021 lägga nya ledningar längs Almviksvägen och Sivåkersstigen.

## 2.3 Genomförande och tidplan

Med en antagen detaljplan i mitten av 2022 kan projektering av kvarstående allmän plats påbörjas med sikte på upphandling 2023 med produktionsstart i början av 2024. Första byggstart på kvartersmark bör kunna ske under 2024. Denna tidplan bygger på ett normalt projekteringstempo där projektering inleds efter plansamråd och detaljprojektering sker med antagen detaljplan som grund. Markanvisningar genom jämförelseförfarande kommer med största sannolikhet ske 2022 efter genomfört plansamråd.

## 2.4 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Projektledare	Camille Ploujoux
Mobilitet	Joakim Slotte
Markmiljö	Markmiljöspecialist
Ingenjör	Tomas Ottosson
Landskapsarkitekt	Eva Delshammar
Jurist	Jurist

## 2.5 Risker

Nedan listas saker som kan påverka tidplanen.

- Nödvändiga utredningar och studier som behövs för att komma framåt i planarbetet drar ut på tiden.
- Dikningsföretagets förändring och kontakt med Länsstyrelsen kan fördröja tidplanen.
- Detaljplanen blir överklagad.

## 2.6 Kalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -26 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 77 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 51 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknas till -1,6 mnkr brutto och -0,6 mnkr netto.

Investeringsutgiften för allmän plats uppgår till -19,8 mnkr, inklusive tillkommande fördelade gemensamma utgifter och kreditivränta. Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i detta projekt består av plankostnader, arkeologi, utredningar, sanering under MKM och provisorier, har arealmodellen använts där 80% tillförts kvartersmark och resterande 20% allmän plats. Allmän platsmark inom detta projekt avser förlängning av allmänna gator samt cykelväg och anläggning av grönytor.

Investeringsutgiften för kvartersmark inklusive fördelade gemensamma utgifter och kreditivränta, uppgår till -3,2 mnkr. Kvartersmark avser i detta projekt utgifter för iordningställande av tomtmark som ska säljas av kommunen.

Kostnaden för provisorier bedöms uppgå till -0,5 mnkr och kommer att resultatföras. Nyttjandeperioden för provisorier inom detta projekt förväntas vara mindre än 3 år. Även resultatföring för plankostnader om totalt -2,5 mnkr kommer att göras.

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 77 mnkr och avser marknadsvärde av tomtmark inom projektet som kan säljas av kommunen. Detta utgörs av ett 1 hektar(s) stort område med ett exploateringsstal på 2,0, vilket ger 20 000kvm byggrätter för bostäder och kommersiella lokaler.

Samtliga utgifter och inkomster är bedömda i prisläge december år 2020. Kreditivräntan har beräknats med procentsatsen 1,75.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	77 000
<b>Summa inkomster</b>	<b>77 000</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-10 000
Projektering	-1 500
Byggledning	-1 500
Intern tid	-4 000
Kreditivränta	-200
Oförutsett	-2 000
<b>Kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning	-250
Kreditivränta	-50
Intern tid	-500
<b>Gemensamma utgifter</b>	
Plankostnader	-2 500
Arkeologi	-1 000
Sanering Under MKM	-1 000
Utredningar	-500
Provisiorier	-500
Oförutsett	-500
<b>Summa utgifter</b>	<b>-26 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>51 000</b>

Underskrift avdelningschef, datum

11/1-2021



---

Underskrift av den som upprättat  
projektdirektivet, datum

21/1-2021



---

Samråd har skett;

20210119

Underskrift avdelningschef, datum



---

