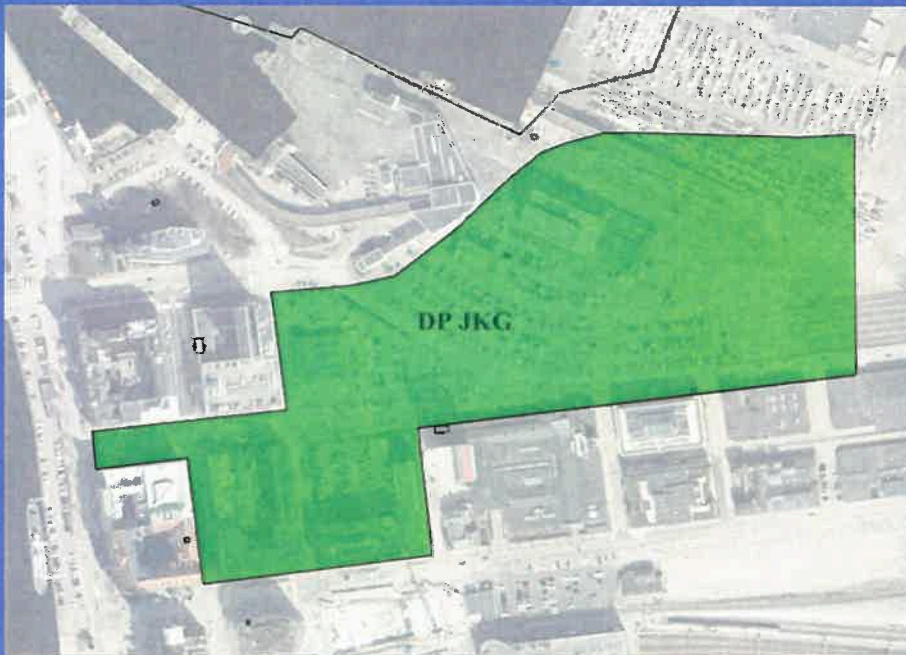


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Jörgen Kocksgatan "JKG"

Datum för upprättande: 2020-08-19

Kategori: Exploatering

Upprättad av: Anna Joelsson, Jan Johansson och Marcus Nordlund

Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål	3
1.1 Bakgrund och syfte	3
1.2 Stadens mål	3
1.3 Leveransmål	4
1.4 Uppdragsgivare	4
1.5 Information i tekniska nämndens arbetsutskott	4
2. Projektets omfattning	4
2.1 Förutsättningar	4
2.2 Genomförande och tidplan	8
2.3 Resurser	9
2.4 Risker	9
2.5 Kalkyl	9

1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund och syfte

Nyhamnen är ett stort utbyggnadsområde i centralt läge i Malmö. Den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen, FÖP2037, godkändes av Kommunfullmäktige den 19 december 2019.

För att skapa gemensamma synsätt, underlätta för innovation och utveckling har stadsbyggnadskontoret (SBK) tillsammans med fastighets- och gatukontoret (FGK), inom ramen för FÖP Nyhamnen, genomfört (och genomför) en rad samverkans- och dialogprocesser med andra förvaltningar, kommunala bolag, ledningsägare, fastighetsägare o.s.v.

En sådan samverkan är den stadsbyggnadsdialog som SBK och FGK genomförde våren/sommaren 2019 tillsammans med ett antal fastighetsägare och tomträttshavare i ett avgränsat område kring Jörgen Kocksgatan. Syftet med stadsbyggnadsdialogen var att tillsammans samlas kring FÖP:ens tankar om det här området och utveckla dessa vidare. Stadsbyggnadsdialogen för Jörgen Kocksgatan utmynnade i en gemensam vision och en grov struktur för området som kommer fungera som utgångspunkt och avstamp för det kommande planarbetet av området.

Syftet med investeringsprojektet ”Jörgen Kocksgatan” eller ”JKG” (förkortningen ”JKG” används för att försöka särskilja planområdet från gatan med samma namn) är att ge förutsättningar för att utveckla det här området av Nyhamnen med nya bostäder, arbetsplatser, gator och parker.

Detta projektdirektiv avser det gröna området i kartbilden nedan.



Figur 1 Översiktlig bild av FGKs nu föreslagna planavgränsningar i Nyhamnen.

1.2 Stadens mål

Projektet ska bedrivas med utgångspunkt från Tekniska Nämndens (TN) reglemente och grunduppdrag, ”Exploatering av mark inom kommunen”, §4.

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 650 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde varav 350 bostäder på kommunal mark samt att cirka 1100 arbetsplatser möjliggörs på kommunal mark.

1.3 Leveransmål

Målet med projektet är att omvandla projektområdet, som till viss del är ett före detta industriellt hamnområde, till blandad stad.

Projektet ska leverera byggklar mark som möjliggör för ca 350 bostäder, ca 1 100 arbetsplatser, två förskolor och mobilitetshus på kommunal mark. Utöver tillhörande gator och parker skall projektet dessutom leverera en stadsdelspark och Jörgen Kocksgatan ska byggas om till ett grönt gång- och cykelstråk

1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Avdelningschef Håkan Thulin

1.5 Information i tekniska nämndens arbetsutskott

Information ska ske vid TNAU.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

Projektområde

Projektet ”JKG” avgränsas av kommande Hans Michelsensgatan i norr, Stormgatan och Skeppsbron i väster samt Carlsgatan i söder – i öster avgränsas området av en tänkt förlängning av Marsgatan, se rödmarkering i kartskissen nedan.



Figur 2 Översiktlig skiss av föreslaget projektområde för JKG.

Fastighetsägande

<u>Fastighet</u>	<u>Ägare/tomträttshavare</u>
Kattegatt 1	Lagfaren ägare: NCC Property Tjugofem AB
Östersjön 1	Lagfaren ägare: Wihlborgs Östersjön 1 AB
Slagthuset 1	Lagfaren ägare: Fastighetsbolaget Malmö Slagthus AB (Wihlborgs)
Hamnen 22:188	Lagfaren ägare: Fastighetsaktiebolaget Stillman (Wihlborgs)
Hamnen 22:2	Lagfaren ägare: Malmö kommun Tomträtt: Volito Proveniens AB
Del av Hamnen 22:3	Lagfaren ägare: Malmö kommun (gatufastighet)
Del av Hamnen 22:164	Lagfaren ägare: Malmö kommun
Del av Hamnen 22:191	Lagfaren ägare: Malmö kommun

Översiktsplan och detaljplaner

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen, FÖP2037. (Antagen KF den 19 dec 2019).

Gällande detaljplaner och tomtindelningar inom projektområdet redovisas nedan:

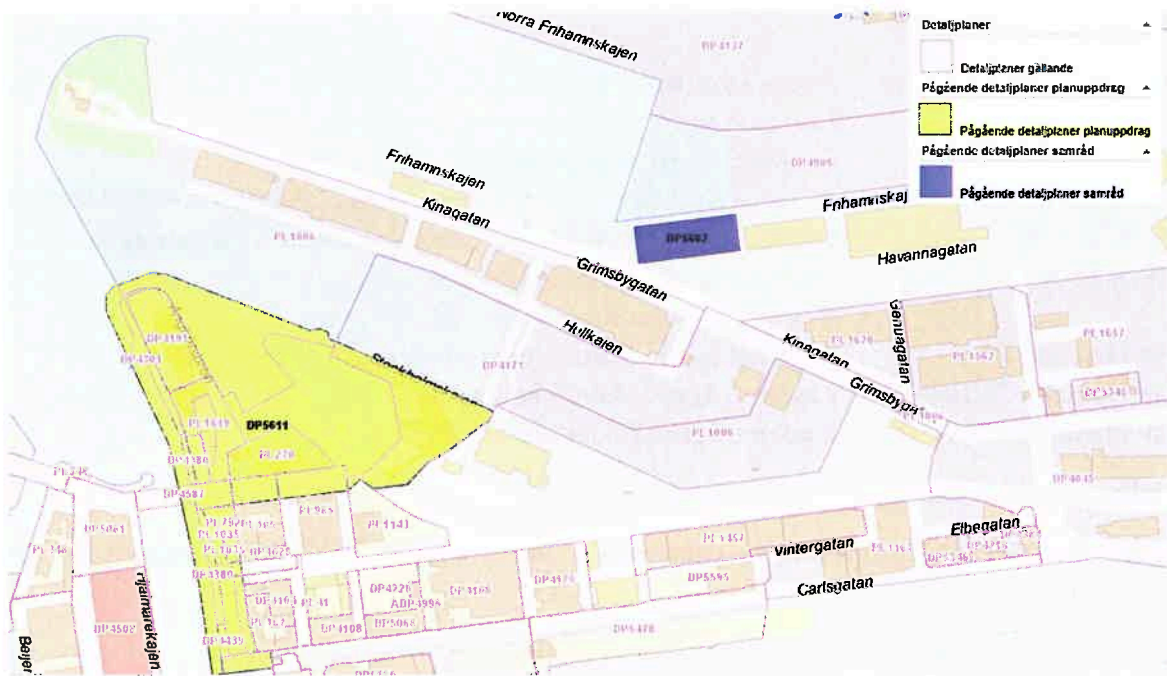
<u>Fastighet</u>	<u>Detaljplaner</u>
Kattegatt 1	PL1143, 1280K-380K (tomtindelning)
Östersjön 1	DP4108
Slagthuset 1	DP4108, DP4220, DP5068, ÄDP4995
Hamnen 22:188	berörs ej av detaljplan
Hamnen 22:2	berörs ej av detaljplan
Del av Hamnen 22:3	PL41, PL105, PL965, PL1143, DP4108, DP4125
Del av Hamnen 22:164	PL1006, DP4171
Del av Hamnen 22:191	DP4171

Pågående planarbete i närområdet:

1. Detaljplan för Nyhamnen, Etapp 1, ”Smörkajen” inom fastigheterna Hamnen 22:164 m.fl. (DP5611, investeringsprojekt 7401).
2. Detaljplan för Magasin 1 ”M1” inom fastigheten Malmö Hamnen 22:192. Lifra AB har en markreservations för befintlig byggnad M1:an. (DP 5602, investeringsprojekt 5015)

Färdiga planer som ska genomföras:

1. Detaljplan för Nyhamnen, ”E.ON” inom fastigheterna Sjustjärnan 1 m.fl. (DP5595, investeringsprojekt 7402).
2. Detaljplan för Domstolsverkets nya lokaler i Malmö samt intilliggande bostadskvarter, Järnvägen 1:1 m.fl. (DP5478, investeringsprojekt 7403).



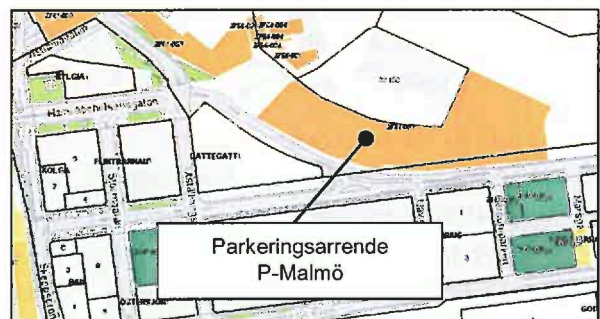
Figur 3 Översikt över gällande detaljplaner samt pågående planarbeten.

Markreservationer

Wihlborgs Fastigheter AB har en markreservasjon inom fastigheterna Malmö Hamnen 22:164 och 22:191, ca 25 000 m² BTA kontor. Drygt hälften (12 500-15 000 m² BTA) av denna markreservasjon bedöms kunna inrymmas inom ”JKG”.

Upplåtelser

P-Malmö har ett större parkeringsarrende (2761-003) över stora delar av Nyhamnen bl a mellan Jörgen Kocksgatan och ”Stockholmshuset”. Nuvarande arrendeavtal kommer att sägas upp till 2020-12-31 och nya arrendeavtal kommer tecknas för vart och ett av de olika parkeringarna med kortare löptider.



Figur 4 Parkeringsarrende som berör JKG.

Utredningar

Höjdsättning

Arbete pågår med att ta fram en höjdsättning för hela Nyhamnen, detta arbete kommer även att behöva undersökas vidare inom projektområdet. Delar av planområdet måste höjas från i dag ca 2-2,5 m till 3 m för att klara av kommande klimatförändringar med havsvattenhöjning som en av effekterna.

Ledningar

I Jörgen Kocksgatan ligger idag stora huvudledningar för fjärrvärme (E.ON) och vatten (VA SYD). Målsättningen är att inte behöva flytta dessa ledningar utan låta dem vara en planeringsförutsättning för området. Ledningarna kommer att påverka gestaltningen av det grön-/promenadstråk som på sikt ska ersätta Jörgen Kocksgatan. För att göra det bästa/mesta av situationen kommer FGK starta upp ett samarbete med E.ON och VA SYD där parterna tillsammans ska titta på hur markområdet

bäst samnyttjas för att vi ska få maximal grönska/dagvattenhantering utan att driften av ledningarna försämras.

Skyfall- och dagvattenutredning

Nyhamnen är ett flackt område nära havet. ”JKG” är ett centralt område i Nyhamnen utan direkt vattenkontakt därmed behöver kommande avvattningsystemen ha ett visst fall för att leda vattnet från området till lämplig recipient. ”JKG” och det blivande grön-/promenadstråket utefter nuvarande Jörgen Kocksgatan kommer, tillsammans med parkerna utgöra lågpunkter i Nyhamnen. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram för att utreda hur dagvatten och skyfall ska hanteras inom projektområdet.

Markmiljö

Till grund för fortsatt arbete med markmiljö inom planområdet ska rapport ”Nyhamnen Malmö, Förslag på strategiskt arbete avseende förorenade områden” Tyréns, 2015-07-01, användas. Rapporten innehåller en historisk inventering av hur Nyhamnen har fyllts ut i etapper, vilka verksamheter och förorenande ämnen som kommande provtagningar ska söka efter.

Buller

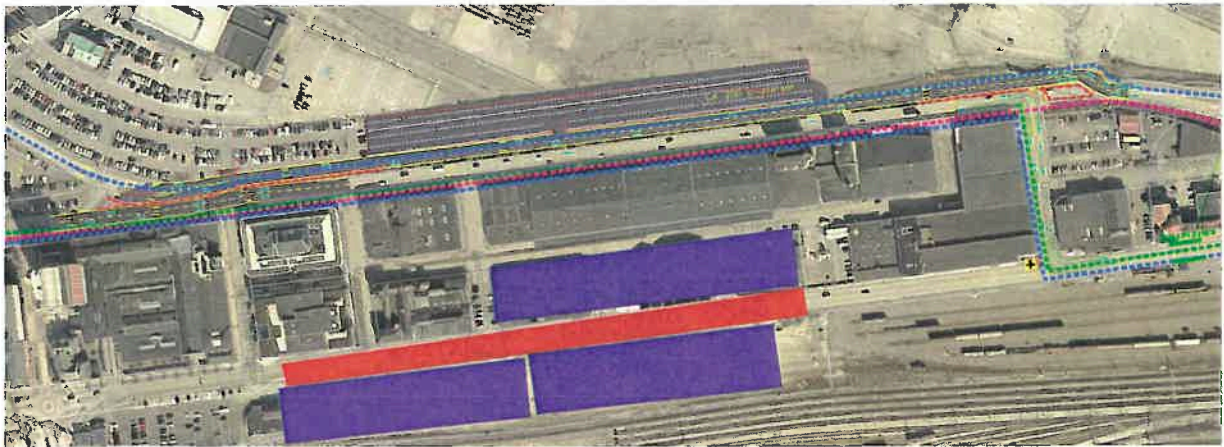
JKG projektområde ligger nära järnvägen, Malmö C och befinner sig mellan de större vägarna Carlsgatan och Hans Michelsensgatan. I nuläget och under utbyggnadstiden kommer även Jörgen Kocksgatan att hantera mycket trafik. En bullerutredning kommer att behöva tas fram.

Trafikplanering/ Provisorier

Malmö har i Hans Michelsensgatan/Jörgen Kocksgatan och Carlsgatan två viktiga genomfartsgator där framkomlighet är av högsta prioritet för att trafiken från Västkustvägen mot Västra Hamnen och Innerstan ska fungera. För att ”JKG” ska bli det goda tillskott till Malmös tillväxt som staden önskar behöver också plangenomförandet ske på sådant sätt att den nuvarande genomfartskapaciteten inte försämras.

Inom det aktuella delområdet ”JKG” finns det goda förutsättningar att hantera både angörande trafik och genomfartstrafik under plangenomförandet. Detta beror dels på att området redan har ett väl utbyggt lokalgatunät samt att här finns utrymme för provisoriska förstärkningsåtgärder.

Trafikutskottet (TNAU) informerades den 9 juni 2020 om strategin gällande etappvis utbyggnad av gatunätet i Nyhamnen. Första etappen inkluderar anläggande av provisoriska gator vid Carlsgatan och Jörgen Kocksgatan, busshållplats flyttas och tillfällig parkeringsyta samt cykelväg ska anläggas, se skiss nedan. Två extra körfält läggs till längs Jörgen Kocksgatan, där två av körfälten avser trafik mot Malmö C och de andra två körfälten leder trafik till Västra hamnen.



Figur 5 Provisorisk trafiklösning vid avstängning av Carlskatan.

Övergripande

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

För att få ett effektivt och ekonomiskt fördelaktigt genomförande av många av ovan nämnda utredningar utförs dessa i ett större grepp där även andra delar av Nyhamnen tas med. De intilliggande områdena är beroende av varandra och påverkar varandra varför det är lämpligt att se det som ett samlat projekt. Övriga pågående projekt som samordnas med detta projekt är Smörkajen, Vintergatan och Carlskatan.

2.2 Genomförande och tidplan

Då Nyhamnen är ett stort och komplext projektområde kommer utbyggnaden behöva ske under många år och genom etappvis utbyggnad. Dessutom kommer en rad provisorier bli nödvändiga för att upprätthålla en god trafiksituation under hela utbyggnaden.

Under planprocessen kommer frågan om eventuell så kallad skelettplan prövas öster om det nu föreslagna projektområdet. En skelettplan innehåller bara allmän plats och kvartersmarken lämnas ”oplanerad”. Syftet är att säkerställa helheten gällande trafik, höjdmätning, ledningsdragning etc. i ett tidigt skede utan att låsa utformningen på kvartersmarken.

Norr om området, inom projektet Smörkajen, finns en befintlig ramp som ska bevaras. Möjligheten att sammankoppla en av parkerna i JKG med Smörkajen genom en bro som integreras med rampen bör utredas vidare. Det skulle kunna vara ett sätt att knyta samman de båda områdena och samtidigt lyfta fram en del av platsens historia.

Tidplan

Ansökan om ny detaljplan sker efter att projektdirektivet har godkänts. Nedan en övergripande tidplan för projektet.

- Detaljplan, klar, Q3 2022
- Projektering allmän plats, klar, Q3 2023
- Entreprenad allmän plats byggator, klar, Q3-4 2024
- Byggstart bostäder och kontor, Q4 2024
- Entreprenad allmän plats färdigställande, 2028-2029

2.3 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Anna Joelsson	Projektledare, exploateringsingenjör
Jan Johansson	Biträdande projektledare
Ewa Sundström	Landskapsarkitekt, planering/utredning
Elin Einarsson	Landskapsarkitekt, projektering/genomförande
Sead Calakovic	Trafikplanering
Kristofer Lilja, Adin Vreva	Ingenjör
Nicklas Holm	Markmiljö
Barbro Yngvesson	Jurist
	Fastighetsvärderare
	Ombud
	Geoteknik
	Skyfall- och dagvattenstrateg

2.4 Risker

- Överklaganden av detaljplan och upphandlingar - Planansökan upprättas snarast möjligt, nära dialog med berörda parter.
- Exploateringsavtal påtecknas inte av fastighetsägare inom planområdet - Förhandlingar med fastighetsägare påbörjas snarast möjligt
- Lågfrekvent buller från CMP t.o.m. 2027 som kan förhindra planering av bostäder i planområdet – Dialog med berörda parter, ta med som en förutsättning i planeringen av utbyggnad i området.
- Bristfälligt med ytor för fördröjning av skyfall – Tidigt i processen påbörja och ta fram dagvatten- och skyfallsutredning
- Felaktig höjdsättning mot befintlig byggnation – Utred konsekvenser i kommande höjdsättningsplan för Nyhamnen.

2.5 Kalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -205 mnkr medan de bedömda inkomsterna för markförsäljningar samt gatukostnadsersättning från exploatör beräknas till 562 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 357 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknas till -12 mnkr brutto och 1,3 mnkr netto. Samtliga utgifter och inkomster är bedömda enligt prisnivån i augusti år 2020.

Kalkylen i det här tidiga skedet är baserat på bedömningar och antaganden om ett slutresultat som ännu ej planlagts. Det är en grov kalkyl, baserad på ytor och nyckeltal.

2.5.1 Utgifter

Den totala investeringsutgiften inom projektet bedöms till -195 mnkr. Saneringsutgiften som avser hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) bedöms till -10 mnkr och kommer att resultatföras. Investeringsutgifterna för färdigställande allmän plats uppgår till ca. -142 mnkr och avser i detta projekt iordningställande av park, upprustning av befintliga gator provisoriska åtgärder, skyfallsanpassning samt höjdsättning av stadens mark.

Investeringsutgifterna för iordningställandet av kvartersmark beräknas till -53 mnkr. Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i detta projekt består av grovterrassering, provisorier, sanering samt

oförutsedda utgifter, har arealmodellen använts där 67% tillförts kvartersmark och resterande 33% allmän plats.

För perioden fram till ett objektsgodkännande tas fram görs bedömningen att projektet kommer att behöva ca 20 miljoner kronor för tekniska provisorier, utredningar/undersökningar, administration och plankostnader.

4.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet beräknas till 562 mnkr och omfattas av försäljning av tomtmark, kapitaliserad avgäld samt gatukostnadsersättningen från exploatör.

Totalt marknadsvärde av tomtmark inom projektet som kan säljas av kommunen, bedöms uppgå till 450 mnkr. Detta utgörs av område för kontor, bostäder och parkeringsplatser. Kapitaliserad avgäld för kommande förskolor bedöms till 12 mnkr.


Den allmänna platsen inom projektet finansieras av exploatör enligt exploateringsavtal. Gatukostnadsersättningen från exploatör bedöms till 100 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	450 000
Kapitaliserad avgäld	12 000
Gatukostnadsersättning från exploatör	100 000
Summa inkomster	562 000
Allmän platsmark	
Entreprenad	-95 000
Projektering	-15 000
Intern tid	-5 000
Kreditivränta	-1 500
Kvartersmark	
Ingående markvärde	-50
Gemensamhetsanläggning	-250
Fastighetsbildning	-250
Intern tid	-2 000
Kreditivränta	-450
Gemensamma utgifter	
Plankostnader	-3 000
Grovterrassering	-19 000
Geoteknik	-500
Provisiorier	-7 000
Sanering under MKM	-11 000
Sanering över MKM	-10 000
Utredningar	-5 000
Oförutsett	-30 000
Summa utgifter	-205 000
Projektnetto	357 000

Underskrift avdelningschef, datum
31/8-2020

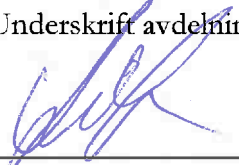

Håkan Thulin

Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum 28/8-2020


Anna Joelsson

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

Underskrift avdelningschef, datum


Sarah von Liewen

