

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Öster om Skolan
Datum för upprättande: 2021-02-19

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.....	3
1.6 Beslut om objektsgodkännande.....	3
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

Projektområdet för ”Öster om Skolan” är 1 hektar stort och utgörs av fastigheterna Hyllie 4:3, Hyllie 4:10 och Hyllie 165:61. Det avgränsas i väster av projektet ”Hyllievångsskolan” och Iduns park (Dp5164), i öster av Pildammsvägen, i norr av förlängda Ymersgatan och i söder av Almviksvägen. I dagsläget ägs de tre fastigheterna av Malmö stad.

Området är enligt den fördjupade översiktsplanen avsatt för blandad stadsbebyggelse i anslutning till befintliga transportvägar. Det är tänkt som ett tätt område (5-6 våningar) med ett exploateringsstal på 2,7 enligt strukturskissen.

Området har en strategisk belägenhet ur trafiksynpunkt i direkt anslutning till korsningen mellan Pildammsvägen och Almviksvägen samt längs ett kollektivtrafiksstråk som kommer ha en bärande funktion för staden. Av den anledningen har det varit utpekad som en yta där nybyggnationen av Sydöstra Hyllies största mobilitetshus kan vara aktuell. Det tilltänkta mobilitetshuset planeras bestå av ca 19 000 kvm BTA parkering motsvarande ca 660 platser samt övriga funktioner på anläggningens tak. Resten av området är tilltänkt för nybyggnation av täta flerbostadshusprojekt (5-6 våningar) utformade med en innergård och motsvarande ca 150 nya bostäder.

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 en blandad bostads- (150 nya bostäder) och parkeringsbebyggelse på kommunal mark och inom Storstadspaketets influensområde.

1.3 Leveransmål

Flera leveransmål har identifierats i projektet, bland annat:

- Möjliggöra nybyggnation av ca 150 bostäder,
- Möjliggöra nybyggnation av ett nytt mobilitets hus på ca 19 000 kvm BTA motsvarande ca 660 parkeringsplatser,
- Erforderliga förlängningar av allmänna gator,
- Erforderliga anläggning av grönytor och bland annat en mindre park i södra delen av området.

1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Tobias Nilsson, avdelningschef Stadsutvecklingsavdelningen.

Kategori: Exploatering

1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott

Tekniska nämndens arbetsutskott (TNAU) informeras skriftligt om projektstarten.

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



Figur 1. Område för Hyllies Fördjupade Översiktsplan, strukturskissen samt projektet "Öster om skolan".

Området ligger i sydöstra Hyllie och avgränsas i väster av projektet "Hyllievångsskolan" och Iduns park (Dp5164), i öster av Pildammsvägen, i norr av förlängda Ymersgatan och i söder av Almviksvägen.

Området är ca 1 hektar stort och omfattas av fastigheterna Hyllie 4:3, Hyllie 4:10 och Hyllie 165:61 som ägs av Malmö kommun.

Området nås idag från Almviksvägen i söder och Pildammsvägen i öster.

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. Bullerproblematiken kommer påverka strukturen för bostadsbyggnaderna i området.

I området finns en lågpunkt ur avvattningsynpunkt som kommer behöva utredas vidare i projekteringskedet. En förprojektering av området

inklusive dagvatten och skyfall behöver därför tas fram inom ramen för projektet.

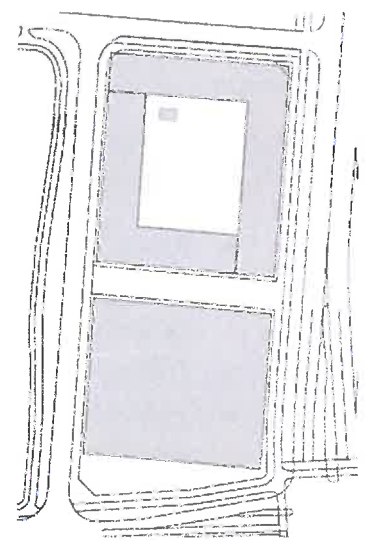
Översiktlig markmiljöundersökning och ledningsutredning kommer också att utföras inom projektet.

Området används i nuläget som etableringsyta och är omgiven av flera cykelvägar.

Exploatering för att möjliggöra bostadsbebyggelse kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. FGK kommer att lämna in en detaljplaneansökan i februari 2021.

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

Under våren 2020 togs en strukturskiss fram för ett större område där projektområdet ingår. Syftet med strukturskissen är att ha en utarbetad struktur att utgå ifrån inför detaljplaneläggningen. Strukturskissen togs fram av stadsbyggnadskontoret men tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret deltog i arbetet. Strukturskissen togs fram för ett område mellan Pildammsvägen, den kommande stadsdelsparken i Hyllie, Almviksvägen och kommande Hyllie boulevard. Projektområdet ligger vid östra utkanten av strukturskissen. I strukturskissen pekas på "vikten av att kanterna mot de stora omgivande stadsrummen blir levande".



Figur 2. Illustration ur strukturskissen med flerbostadshus i norra delen av området.

2.2 Angränsande projekt

Projektet är beläget öster om Hyllievångsskolan samt Iduns park som på sikt kommer att användas som en områdeslekplats. Det finns för övrigt flera utvecklingsprojekt söder om området på andra sidan Almviksvägen så som fastigheten Hyllie 20:1 där Skanska AB ämnar bygga bostäder, kontor, p-hus och eventuellt ett äldreboende.

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 jämförandeförfarande kommer med största sannolikhet ske 2022 efter genomfört plansamråd. Den tidplanen förutsätter även att befintliga etableringar kan omlokaliseras i god tid.

2.4 Resurser

Roll/namn	Kompetens
Projektledare	Camille Ploujoux
Mobilitet	Joakim Slotte
Markmiljö	Markmiljöspecialist
VA expert	Pär Svensson
Fastighetsvärderare	Fastighetsvärderare
Ingenjör	Marinko Radic
Landskapsarkitekt	Landskapsarkitekt
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.
- Detaljplanen blir överklagad.

2.6 Kalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -33 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 103,5 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 70,5 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknas till -2,3 mnkr brutto och -0,8 mnkr netto.

Investeringsutgiften för allmän plats uppgår till -27,4 mnkr, inklusive tillkommande fördelade gemensamma utgifter. Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i detta projekt består av plankostnader, 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, uppgår till -5,6 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.

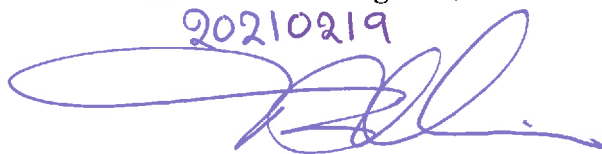
Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 103,5 mnkr och avser marknadsvärde av tomtmark inom projektet som kan säljas av kommunen. Detta utgörs av ett ca. 1 hektars område med exploateringstal på 2,7 och blandade produkter mellan bostäder och mobilitetshus.

Samtliga utgifter och inkomster är bedömda i prisläge december år 2021.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	103 500
Summa inkomster	103 500
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-15 000
Projektering	-2 300
Byggledning	-2 300
Intern tid	-4 000
O förutsett	-3 000
<i>Kvartersmark</i>	
Fastighetsbildning	-300
Intern tid	-500
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Plankostnader	-2 500
Sanering Under MKM	-1 500
Utredningar	-500
Provisorier	-500
O förutsett	-600
Summa utgifter	-33 000
Projektmetto	70 500

Underskrift avdelningschef, datum

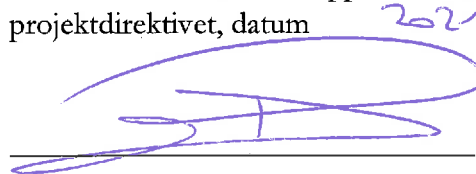
20210219



Underskrift av den som upprättat

projektdirektivet, datum

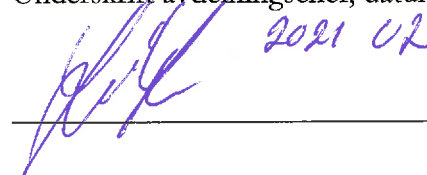
20210219



Samråd har skett;

Underskrift avdelningschef, datum

2021 02 19



Underskrift avdelningschef, datum

