

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: DP5299 Kvarteret Bryggeriet
Datum för upprättande: 2021-02-01
Kategori: Exploatering
Upprättad av: Carl Malmberg

Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål.....	3
1.1 Bakgrund och syfte.....	3
1.2 Stadens mål.....	4
1.3 Leveransmål.....	4
1.4 Uppdragsgivare.....	4
1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott.....	4
1.6 Beslut om objektsgodkännande.....	4
2. Projektets omfattning.....	5
2.1 Förutsättningar.....	5
2.2 Angränsande projekt.....	9
2.3 Genomförande och tidplan.....	9
2.4 Resurser.....	9
2.5 Risker.....	10
2.6 Kalkyl.....	10

1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund och syfte

I Södra Sofielund mellan gatorna Lantmannagatan, Ystadvägen, Jespersgatan och Köpmansgatan ligger kvarteret Bryggeriet. Kvarteret Bryggeriet består av fastigheten Bryggeriet 2 som omfattar cirka 36 000 kvm och består till stor del av hårdgjord yta. Under nästan ett sekels tid har kvarteret varit ett slutet industriområde med enbart bryggeri som funktion har kvarteret öppnats upp och inrymmer idag mängder av olika verksamheter. Främst finns handel och fritidsverksamhet i form av en mängd kultur- och idrottsföreningar men även kontor och undervisning i form av Bryggeriets skategymnasium.

Från Planprogram PP 6041, godkänt av SBN februari 2013, har en detaljplan vuxit fram som omfattar bostäder av olika slag, handel, kontor, förskolor och ett mobilitetshus. Detaljplanen omfattar även allmänt torg, allmän park samt nya allmänna gator inom kvarteret. Planförslaget bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande med en mer estetiskt tilltalande miljö för närområdet samt bevarande av kulturhistoriskt intressant byggnader längs Ystadvägen. Planområdet omfattar cirka 39 000 kvm och omfattar hela fastigheten Bryggeriet 2 samt delar av fastigheten Innerstaden 120:1, se figur 1 nedan.



Figur 1: Planområde för Detaljplan 5299

Detaljplanen möjliggör cirka 250 bostäder¹, 90–95 förskoleplatser, cirka 11 000 kvm BTA lokaler samt ett mobilitetshus. Projektet förväntas att bidra till en ny allmän mötesplats som upplevs som säker, grön och levande. Flera förbättringsåtgärder för gång-, cykel- och biltrafik planeras inom

¹ Detaljplanen tillskapar 25 300 kvm BTA bostäder, vilket medför cirka 250 bostäder á 100 kvm.

detaljplaneområdet samt för anslutande befintliga vägar som omsluter kvarteret. Ett tydligt exempel blir en mer naturlig koppling med cykel till tågstationen Persborg.

1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen enligt Tekniska nämndens reglemente §2.

Projektet bedöms även 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 250 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde innan 2035.

1.3 Leveransmål

Syftet med projektet är att bygga ut allmän plats i enlighet med detaljplanen i samverkan med exploatörens utbyggnad av kvarteret. Projektet omfattar även förädling av befintlig omkringliggande allmän plats runt kvarteret för att möjliggöra ett mer framkomligt och tryggt kvarter. Projektet avser leverera följande allmänna gator och kvalitéer: en ny lokalgata med gångbana samt trädrad som sträcker sig igenom kvarteret från Köpmansgatan till Lantmannagatan. En ny gångfartsgata omsluter det nordöstra bostadskvarteret från Jespersgatan till Lantmannagatan. En mindre park med dagvattenfunktion i mitten av kvarteret samt ett mindre torg som öppnar upp kvarteret mot Ystadvägen samt förbinder lokalgatan igenom kvarteret. Befintlig gångbana utmed Jespersgatan breddas samt del av Lantmannagatan förädlas och förbereds för cykelväg och cykelpassage. Ett större omtag planeras på befintlig allmän platsmark utmed Ystadvägen för mindre dagvattenfunktioner samt en bättre gestaltande miljö och möte mot kvarteret Bryggeriet. De befintliga gång-/cykelbanorna längs Ystadvägen breddas och leds om för en bättre och säkrare koppling.

1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Tobias Nilsson, avdelningschef för 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 objektgodkännande

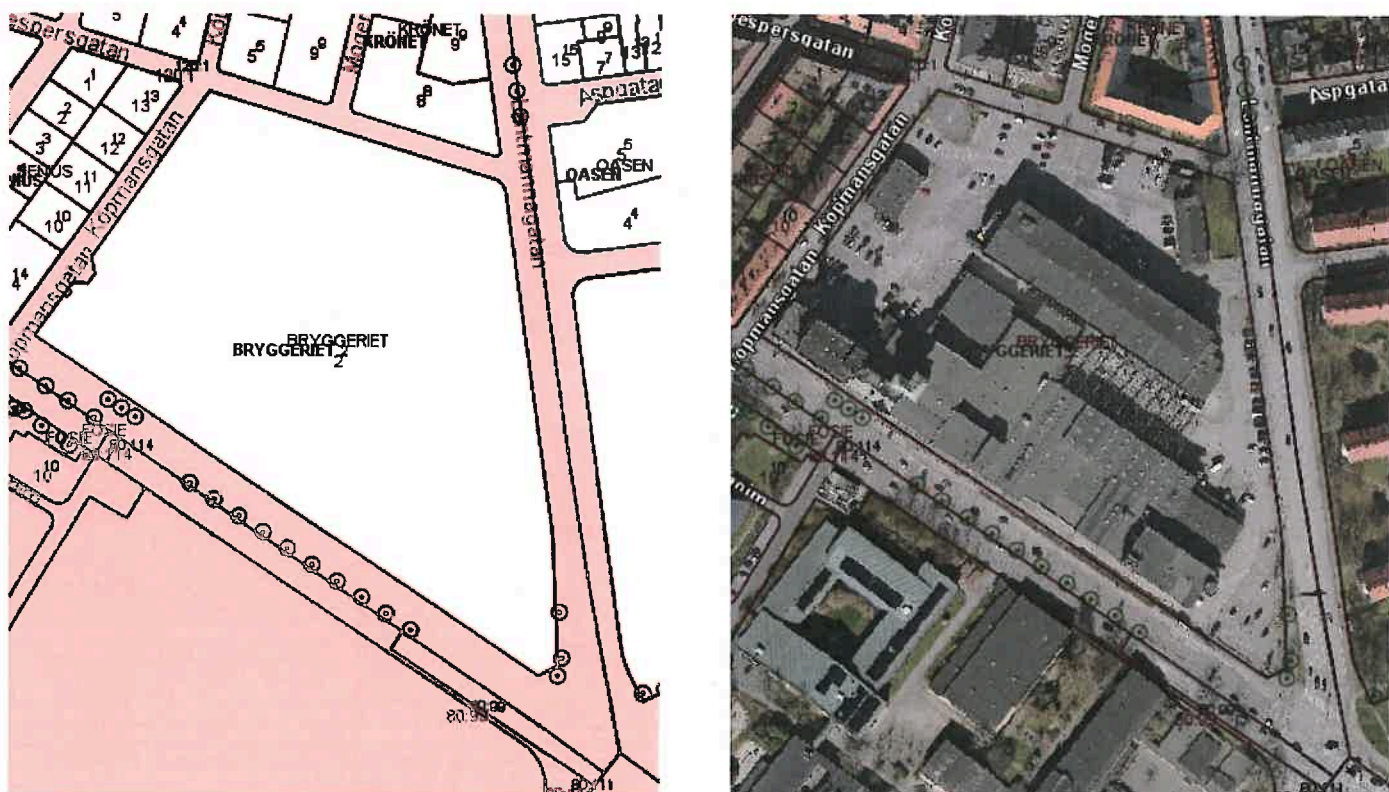
Förslag till objektgodkännande kommer preliminärt att behandlas under Q2 2021 i tekniska nämnden. Beslut kommer sedan även att behöva fattas i kommunstyrelsen, då utgifterna i projektet överstiger 15 mnkr.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

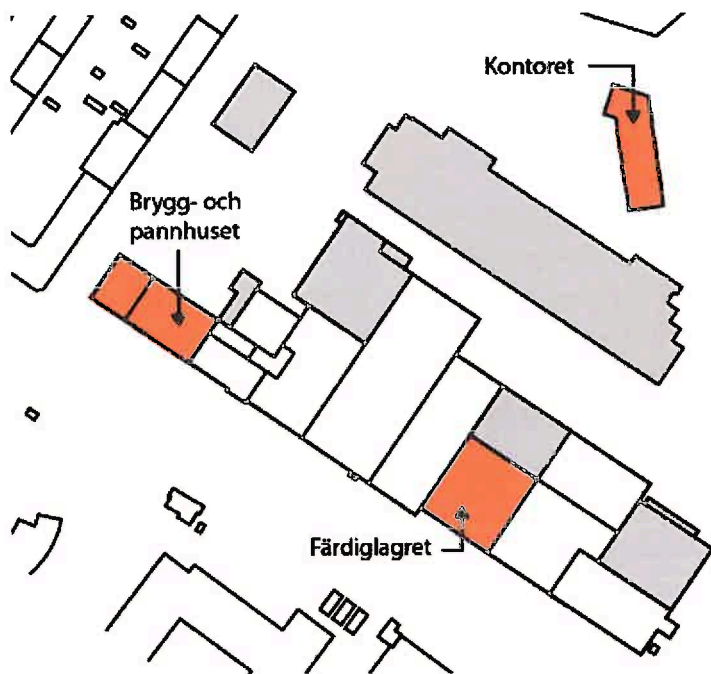
Fastigheten Malmö Bryggeriet 2 ägs av Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB, ett dotterbolag till moderbolaget *Nyfosa Ab*. Aktiebolaget förvärvade fastigheten 2017-09-29 från *Fastighetsbolaget Bryggeritomten i Malmö Ab* som var den tidigare lagfarna ägaren sedan 2006. Det var den förra fastighetsägaren som initierade planarbetet 2012 som sedan togs över av nuvarande fastighetsägare i samband med fastighetsköpet. Detaljplanen påverkar gatufastigheten Malmö Innerstaden 120:1 som omfattar samtliga allmänna gator kring kvarteret.

Figur 2 nedan redovisar befintliga fastighetsgränser samt ett flygfoto över befintlig verksamhet. Förvaltning och drift inom fastigheten Bryggeriet 2 ansvaras av fastighetsägaren, genom en lokal fastighetsskötare. Omkringliggande kommunal gatumark förvaltas och driftas av Kommunteknik. Malmö Stad hyr lokaler för föreningsverksamhet inom området och kan påverkas av aktuellt planförslag.



Figur 2: Fastighetskarta till vänster samt flygfoto till höger. Rött område avser kommunalägda gatufastigheter.

Figur 3 nedan redovisar byggnader som föreslås rivas enligt den nya detaljplanen. Orangemarkerade byggnader berörs av gällande varsamhetsbestämmelser enligt gällande detaljplan. Gråmarkerade byggnader föreslås rivas och bedöms inte ha ett kulturhistoriskt värde. Dessa rivningar är motiverade för att de annars omöjliggör en effektiv exploatering av fastigheten, där behovet av bostäder överstiger det kulturhistoriska värdet av de orangemarkerade byggnaderna. Detta berör speciellt "kontoret" i nordöstra hörnet som tillsammans med den gråmarkerade byggnaden i mitten, tar upp en stor del av fastigheten och annars hade hindrat denna nivå av exploatering.

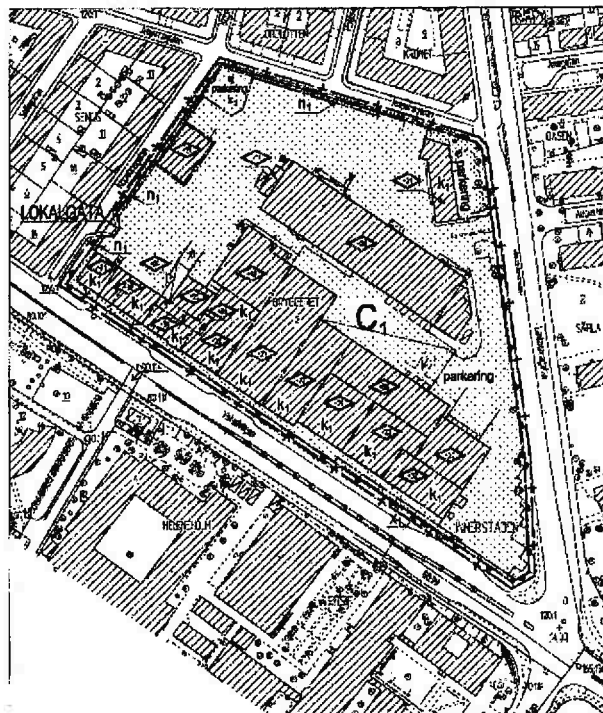


*Byggnader som föreslås rivas:
 Orangemarkerad byggnad – befintlig byggnad som berörs av varsambetsbestämmelse i gällande plan men som nu föreslås rivas. Gråmarkerad byggnad – befintlig byggnad som inte bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och som föreslås rivas.*

Figur 3: Föreslagna rivningar av befintliga byggnader. Utklippt från planbeskrivningen från tredje granskningen.

2.1.1 Planförutsättningar

Gällande detaljplan DP 4520 vann laga kraft 2007-01-11 och berörde Bryggeriet 2 samt Innerstaden 120:1. Syftet med detaljplanen var främst att möjliggöra handels- och föreningsverksamhet inom kvarteret genom ändrad användning samt att uppföra en allmänt tillgänglig aktivitetspark i planområdets nordvästra hörn. Detta genom att pröva ny användning *centrum* inom de befintliga byggnaderna samt upplåta prickmark. Det finns i gällande detaljplan inga möjligheter att bygga bostäder, se figur 4 nedan.



Figur 4: Plankarta för DP 4520

Planprogram PP 6041 bearbetades fram 2012 för kvarteret Bryggeriet och står som grund för detaljplanearbetet. Syftet med planprogrammet var att utreda förutsättningarna för omvandling av Kvarteret Bryggeriet till blandad stadsbebyggelse med bostäder, föreningslokaler, handel, service, offentliga platser med mera. Planprogrammet studerade även den samlade strukturen och tog fram en målbild och strategi för områdets fortsatta utveckling – något som har tagits hänsyn till inom detta detaljplanearbete.

Området klassificeras som ”*existerande blandad stadsbebyggelse*” enligt gällande översiktsplan antagen 2018.

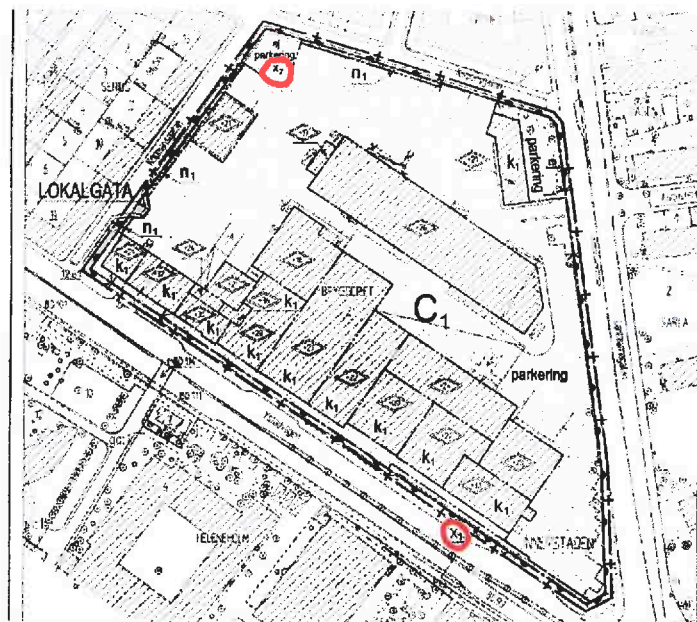
2.1.2 Mark för förskola

Förskoleförvaltningen inkom med en förfrågan om en ny förskola inom kv. Bryggeriet till LIMA (nu LOPE) den 14 april 2016. Detta var kopplat till pågående arbete med detaljplanen där efterfrågad dimensionering var minst 100 förskoleplatser. Denna förfrågan förnyades och uppdaterades med en beställning av en ny förskola inom kv. Bryggeriet som inkom till LOPE den 15 maj 2020. Förfrågan omfattade också ca 100 förskoleplatser. I samma beställning presenterades en tidplan där färdigställande av byggnad och utemiljö är hösten 2026 och för verksamhetsstart våren 2027.

En dialog pågår med fastighetsägaren för att förverkliga en förskola inom planområdet.

2.1.3 Övriga förutsättningar

I samband med den förra detaljplanen DP 4520 tillskapades två avtalsservitut, ”x1 och ”x2” enligt figur 5 till höger, till förmån för allmän gång- och cykeltrafik respektive allmän lek och utevistelse. Dessa avtalsservitut tas bort i samband med den nya detaljplanen DP 5299.



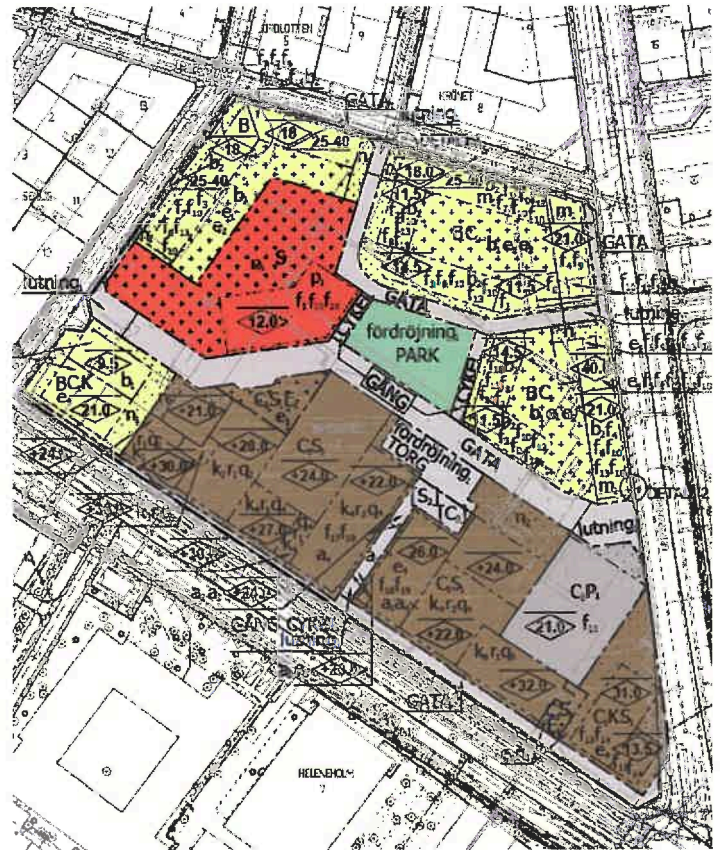
Figur 5: Gällande avtalsservitut inom planområdet

Plankartan från tredje granskningen för planförslaget DP 5299 visas till höger och redovisar aktuella förändringar inom projektområdet. En stor förändring är den stora mängden tillkommande allmän platsmark i form av park, torg, gångfartsgata, cykelväg och lokalgata.

Detta bryter upp kvarteret i mindre delar och gör det mer tillgängligt för allmänheten samtidigt som det tillförser de nya bostads- /skolkvarteren med nödvändig åtkomst.

För att hantera dagvatten och skyfall inom området kommer PARK och TORG att anläggas med viss fördröjningsfunktion. Detta tillsammans med regnbäddar längs huvudgatan ska enligt utredning framtagen av Sweco på uppdrag av fastighetsägaren, fördröja ca 760 m³ vatten.

Plankartan reglerar även lutningskrav som ska hindra ytvatten från omkringliggande gator att rinna in i området.



Figur 6: Detalplanekarta från granskning 3, 2020-09-21

Befintlig busshållplats längs Lantmannagatans västra sida kan med fördel flyttas norrut för en mer tillgänglig busshållplats i höjd med kvarteret i höjd med Augustenborgsgatan och den nya gatan inom kvarteret. Detta tas dock inte med inom detta projekt utan tas inom ramen av Mobilitetätgärder.

Befintlig busshållplats utmed Ystadvägen beskrivs nedan i **2.2 Angränsande projekt**.



Figur 7: Befintliga busshållplatser angränsande planområdet

2.2 Angränsande projekt

Angränsande planområdet på Ystadvägen kommer Beläggningsprogrammet att genomföras under 2020–2022. En tillgänglighetsanpassning för busshållplatsen *Musikbögskolan* belägen på norra delen av Ystadvägen kommer att samköras tillsammans med Beläggningsprogrammet.

Delsträckan för Malmö Expressen linje 2 planeras för detaljprojektering och entreprenad 2025–2026 och behöver planeras ihop med berörd allmän platsmark inom exploateringen. Förstudierna för aktuell del av sträckan planeras med start 2023. Dialog har skett tillsammans med stråkprojektledare och exploateringssamordnare för att uppmärksamma framtida samordning utmed Ystadvägen. Stråkprojektledare har delgivit att kostnaderna för att anpassa befintlig hållplats till standard för MalmöExpress-bussar samt eventuell flytt av hållplats längre västerut tas inom ramen av Storstadspaketet. Reservation av tillräcklig yta och förberedelse för denna flytt behöver tas med till ett projekteringskedje och bör ske i samråd med Storstadspaketet.

2.3 Genomförande och tidplan

Tidplanen för projektering och arbetena därefter är en grov uppskattning baserat på tillträdet till den allmänna platsen efter att fastighetsägaren tillträder, river och därefter sanerar inom kvarteret. Se mer information under **2.5 Risker**. Tidsplanen är grovt uppskattad i ett tidigt skede och kan komma att ändras.

FGK planerar preliminärt ett första byggatuskede med lokalgatan inom kvarteret med väst-östlig sträckning samt en temporär dagvattenhantering inom det framtida PARK-området. Den allmänna platsmarken byggs sedan ut etappvis för att i möjligaste mån möta exploitörens rivnings- och exploateringsarbete.

Tabell 1: Tidplan för genomförande av allmän plats

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)	Mars 2021
Exploateringsavtal upp för godkännande till TN	April 2021
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	April 2021
Antagande av detaljplan	Maj 2021
Detaljplan laga kraft	Juli 2021
Projektering	2022–2024
Entreprenad byggator	2024–2026
Entreprenad färdigställande	2028–2030
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	2030

2.4 Resurser

Tabell 2: Befintliga och framtida projektresurser

Namn	Kompetens/roll
Exploateringsingenjör/Carl Malmberg	Projektledare
Stadsjurist/Susanna Sellberg	Stadsjurist
Landskapsarkitekt/Caroline Larsson	Landskapsarkitekt
Trafikplanerare/Emelie Gustafsson	Trafikplanerare
Trafikplanerare/Siri Larsson Lindersköld	Trafikplanerare

Trafikplanerare/Åsa Svensson	Trafikplanerare (inkopplad i tidigt skede)
Fastighetsvärderare/Johnny Svensson	Fastighetsvärdering
Ingenjör/Renita Larsson	Gatuingenjör
Markmiljöspecialist/Magnus Lund	Markmiljöspecialist
Projekteringsledare	Ska äskas
Ombud	Ska äskas

2.5 Risker

- Stora delar av området omfattas av befintlig byggnad där hyresgäst har hyreskontrakt som löper fram till 2024. För att bygga ut allmän platsmark, främst park och torg, krävs det först rivning och sanering av byggnaden vilket kan påverka tillträdet och tidplanen för Malmö Stad.
- Den översiktliga markmiljöundersökningen har påvisat föroreningar inom området. Det finns brist på detaljerad information avseende föroreningsnivå – vilket riskerar att kommande markmiljöfrågor i ett rivnings- och byggskede kan skjuta på tidplanen.
- Extern initierad detaljplan och fastighet. Tidplan för utbyggnaden av allmän platsmark är direkt beroende på exploatörens tidplan. Efter samråd med exploatören har ingen konkret tidplan kunnat förankrats, utan den förblir osäker i detta skede.
- Covid-19/pandemi kan påverka resurser både internt och externt – som kopplar till tidplan och framdrift i projektet.
- Konjunkturläget vid tidpunkter för genomförandet av allmän plats kan påverka kostnader och tidplan.

För att i största möjliga mån undvika och åtgärda de identifierade risker krävs det nära samarbete och samordning med exploatören i fortsatt arbete med utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet.

2.6 Kalkyl

Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till 28.7 mnkr och avser utbyggnad av allmän platsmark inom och i anslutning till detaljplaneområdet.

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 28.7 mnkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatören. Den allmänna platsen inom projektet planeras att finansieras till 100 % av exploatören Nyfosa AB, enligt pågående exploateringsavtal. Detta ger ett sammantaget projektnetto om 0 kr.

Planerat förvärv av detaljplanelagd förskoletomt inom fastigheten ingår inte i kalkylen men kommer att hanteras inom ramen för projektet. Ett arbete kring detta pågår och vid tid för objektsgodkännandet kommer kalkylen ses över.

Driftskonsekvenserna för detta projekt beräknas till -1870 tkr brutto och -795 tkr netto

Tabell 4: Projektkalkyl

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	28 700
Summa inkomster	28 700
Allmän platsmark	
Entreprenad	-16 900
Byggprojektledning	-1 200
Projektering	-2 500
Administration	-1 670
Kreditivränta	
Oförutsett	-6 400
Kvartersmark	
Fastighetsbildning	-30
Gemensamma utgifter	
Summa utgifter	-28 700
Projektnetto	0

Underskrift avdelningschef, datum

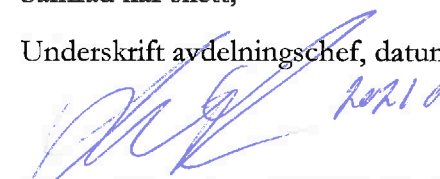
 20210304

Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum

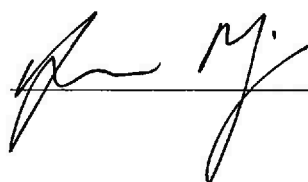
 2021-02-18

Samråd har skett;

Underskrift avdelningschef, datum

 2021 0304
denna om här

Underskrift avdelningschef, datum

 2021.03.11



Datum
8 mars 2021

Delegationsbeslut

Förordnande av tf avdelningschef att underteckna avtal 20210308-20210312

Sammanfattning

Enligt punkt 4.5 i tekniska nämndens delegationsordning har närmaste chef beslutanderätten avseende beslut om tidsbegränsad anställning. I begreppet "anställning" innefattas även tidsbegränsat förordnande som chef.

Enligt fastighets- och gatukontorets "Arbetsordning för beslut inom HR-området" är beslut om en tidsbegränsad anställning under sex (6) månader verkställighet och därmed formellt inte något "beslut". Även i detta sammanhang innefattas i begreppet "anställning" tidsbegränsat förordnande som chef. Uttrycket "under sex (6) månader" får vidare få läsas som "upp till sex (6) månader".

Förordnar med anledning av karantän i hemmet.

OBSERVERA!

Berörd(-a) facklig(-a) organisation(-er) ska informeras.

Förslag till beslut

Undertecknad förordnar härmed enhetschef Anna modig som tf avdelningschef att underteckna avtal under perioden 20210308-20210312

Beslutsunderlag

Delegationsordning för tekniska nämnden, daterad 28 mars 2019, § 102.

Malmö som ovan

Tobias Nilsson
Avdelningschef

