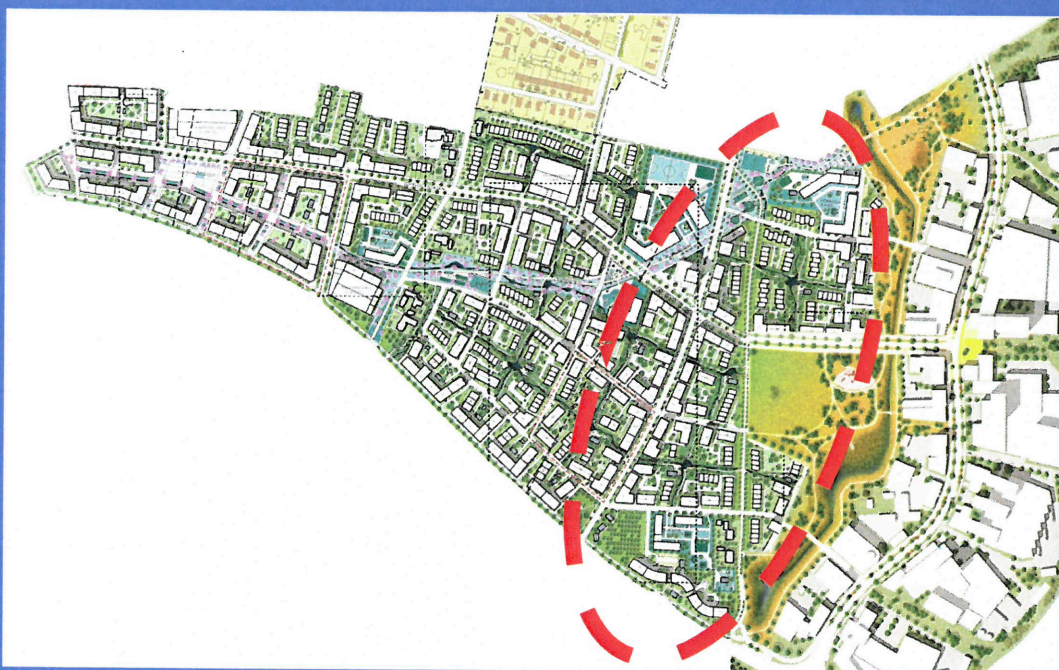


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: Hemgården Trädgårdsstad etapp 1

Datum för upprättande: 2022-10-14

Kategori: Exploatering

Upprättad av: Nicole Roos

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.....	4
2.1 Förutsättningar.....	4
2.2 Angränsande projekt.....	8
2.3 Tidplan.....	9
2.4 Resurser.....	9
2.5 Risker.....	9
2.6 Kalkyl.....	10

1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund och syfte

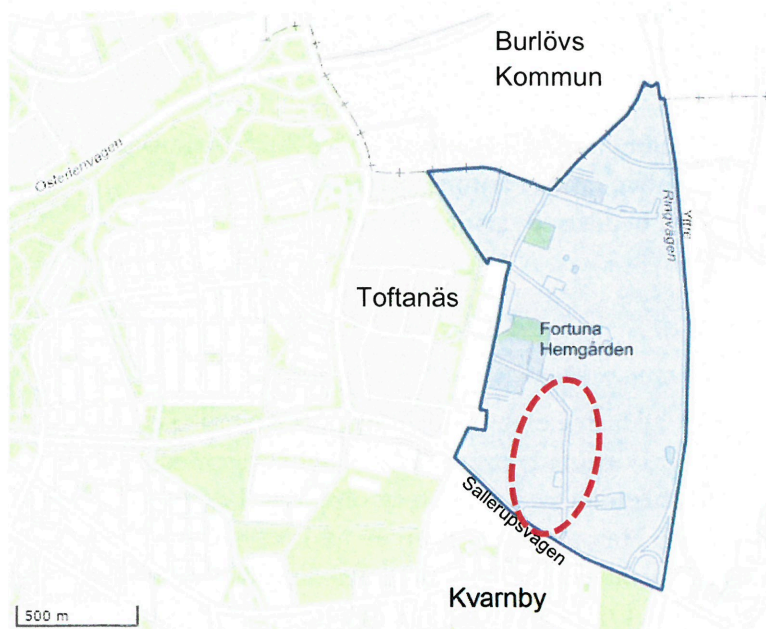
Fortuna Hemgården ligger i Malmös nordöstra del, öster om Toftanäs och intill Yttre ringvägen, se *Karta 1*. I söder avgränsas området av Sallerupsvägen och i norr av Burlövs kommungräns. Utanför Yttre Ringvägen tar landsbygden vid. Fortuna avser den norra delen av området och Hemgården den södra delen.

Översiktsplanen för Malmö anger att Fortuna Hemgården ska bebyggas med verksamheter närmast Yttre Ringvägen och blandad stad i resten av området. Med blandad stad menas en blandning av bostäder, kontor och park samt den service som behövs för dem som bor och arbetar i området, till exempel handel, skola och förskola.

Fortuna Hemgården präglas idag av jordbruksmark, växthusodling och enfamiljshus samlade kring byvägar. I området är det backlandskapet och det gamla kulturlandskapet med Fortunavägens och Tullstorpsvägens långa förflutna som skapar områdets identitet. Platsen är en lantlig del av Malmö med gamla gårdar, åkrar, småskalig bebyggelse och gravhögar. På platsen finns växthusnäring, med grupper av växthus, lök- och dillfält. Under 1900-talets första hälft hade ett flertal gårdar i området drivhusodlingar.

Visionen för Fortuna Hemgården är en sammanvävd stadsdel med bra miljöer att bo, arbeta och vistas i, präglad av både enkelhet och rikt sammansatta miljöer. Områdets delar ska inte bara kunna fungera väl sida vid sida, utan också kunna samverka kring hållbara lösningar. Marken ska nyttjas väl, oberoende av användning. Visionen bygger på en helhetstanke om en sammanhållen stadsbygd där storskaliga, transportberoende verksamheter blir granne med mindre verksamheter, platser för rekreation och småskalig odling samt bostäder. För att uppnå detta är utgångspunkten en uppdelning där zoner med olika funktioner avlöser och griper tag i varandra. I övergången mellan olika användningar kan nya kvaliteter växa fram. Arbetsplatser kan möta en grön och vilsam park, framtida bostadsgårdar av olika slag kan möta samma park med plats för lek.

Detta projektdirektiv avser den första etappen av bostadsbebyggelse med tillhörande service i området Hemgården, *Hemgården Trädgårdsstad etapp 1*. Inledningsvis bedöms första etappen innehålla ca 500 bostäder.



Karta 1: Fortuna Hemgårdens läge i nordöstra Malmö markerat i blått. Hemgården Trädgårdsstad etapp 1 markerat i rött.

1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för följande delar:

- § 3 Det juridiska fastighetsägandet genom avyttring av fastigheter.
- § 7 Förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark genom utveckling och förvaltning av allmän plats samt utveckling av kvartermark.
- § 8 Kommunens trafik och infrastruktur genom långsiktig trafikplanering, utbyggnad av gatu- och vägnätet samt utökning av kollektivtrafiken.

Projektet bedöms även bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål avseende att:

- Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation.

Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med ca 500 bostäder och service på kommunal mark.

1.3 Leveransmål

Målet med projektet är att utreda förutsättningarna för bebyggelse inom Hemgården Trädgårdsstad etapp 1. Projektet ska resultera i en detaljplan som möjliggör utbyggnad av bostäder, allmän platsmark och tillhörande service såsom lokaler, eventuellt en grundskola och eventuellt en förskola. I ett tidigt skede uppskattas att ca 500 nya bostäder kan tillskapas inom projektområdet. Byggrätterna ska markanvisas till flera aktörer.

1.4 Uppdragsgivare

Uppdraget sker inom fastighets- och gatukontoret, stadsutvecklingsavdelningen. Projektet ingår i kategorin Exploatering.

1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott

Information om projektstart kommer att ske i tekniska nämndens arbetsutskott.

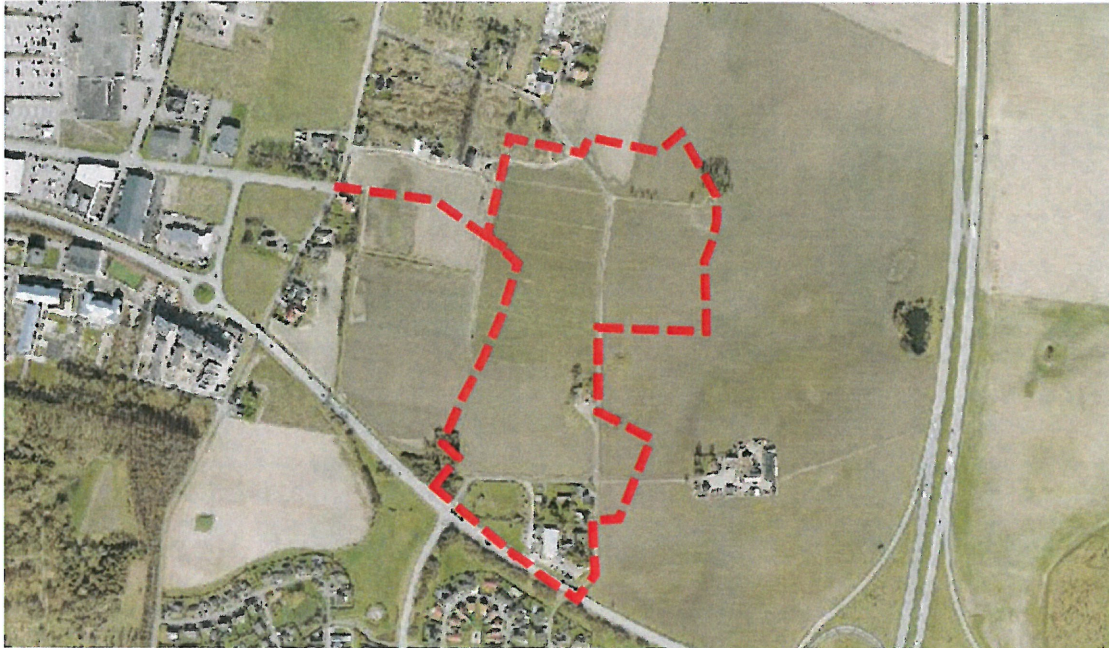
1.6 Beslut om objektsgodkännande

Förslag till objektsgodkännande kommer preliminärt att behandlas under 2025 i tekniska nämnden. Beslut kommer sedan även att behöva fattas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, då utgifterna i projektet bedöms överstiga 50 mnkr.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

Ungefärligt projektområde syns i kartbilden inklusive en eventuellt ny koppling till Toftanäs, *se karta 2*. Översiktsplanen för Malmö anger att Fortuna Hemgården ska bebyggas med verksamheter närmast Yttre Ringvägen och blandad stad i resten av området. I de platsspecifika riktlinjerna för området beskrivs Fortuna och Hemgården som ett av Malmös största utbyggnadsområden och en plats med flera kvaliteter och stor potential att bli ett attraktivt tillskott med olika typer av bostadsbebyggelse. Området består idag bland annat av åkermark, grusvägar, befintliga hus och träd. Exploateringen kräver ny detaljplan.



Karta 2: Ungefärligt projektområde markerat i rött

I arbetet med att avgränsa projekten och i framtagandet av detaljplaner för verksamhetsområdet har strukturskisser för hela Hemgården tagits fram, se *Strukturskiss*. Strukturskissen används som underlag för Hemgården Trädgårdsstad etapp 1, men närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Ytmässigt utgör etapp 1 ca 150 000 kvm mark grovt räknat i tidigt skede. Projektet uppskattas rymma ca 500 bostäder, lokaler, eventuellt en grundskola och eventuellt en förskola, nya gator samt gång- och cykelkopplingar, parkeringslösningar, gröna stråk och mindre grönytor m.m.

I anslutning till huvudgator och Sallerupsvägen föreslås relativt tät bostadsbebyggelse och ut med de befintliga byvägarna bör ny bebyggelse ha en höjd och karaktär liknande den befintliga bebyggelsen. Fortuna Hemgården består av många fastigheter och några är privatägda. Utbyggnaden av området är därför delvis beroende av att respektive fastighetsägare för de utvecklingsbara fastigheterna vill vara med i utbyggnaden av området.

Grundskoleförvaltningen har meddelat att det eventuellt kan vara aktuellt med en ny grundskola i någon av områdets etapper. Frågan ska studeras under hösten 2022 och utredas vidare i detaljplaneskedet. Förskoleförvaltningen har beräknat att det troligtvis kommer behövas en förskola om 8 avdelningar i någon av de två etapperna, med fördel i samma utbyggnadsetapp som den eventuella grundskolan.

Det finns redan idag ett intresse av att utveckla området. Norr om Hemgården finns en framtagen detaljplan för utbyggnad av ca 100 bostäder på privat mark och fastighetsägaren för Sallerup 180:109, i projektområdets södra del längs Sallerupsvägen, har ansökt om ny detaljplan för utveckling av sin fastighet med bostadsbebyggelse (se avsnitt 2.2 Angränsande projekt). Förslagsvis skulle fastigheten kunna ingå i detaljplanen för etapp 1 för att få ett större sammanhang. Utvecklingen och strukturen av den privata fastigheten är viktig då den behöver hantera buller från Sallerupsvägen och på så sätt skapa en gynnsammare miljö innanför/norrut. Gatukostnadsersättning kan bli aktuellt.



Strukturskiss: Strukturskiss för Hemgården, framtagen av Kamikaze Arkitekter på uppdrag från stadsbyggnadskontoret. Verksamhetsområdet Fortuna Hemgården etapp 1 till höger och befintlig detaljplan för bostäder i norr. Hemgården Trädgårdsstad etapp 1 inringad i rött ink ev. koppling till Toftanäs (exakt avgränsning utreds i detaljplaneskedet, strukturskissen är enbart ett tidigt förslag på utformning). Privat mark ingår ej i stadens projekt.

Trafik

Området ligger i Malmös periferi, utanför Yttre Ringleden tar landsbygden vid. Om platsen skall fungera i sammanhang med hela staden ställs särskilda krav på kollektivtrafik och cykelförbindelser. I planarbetet för etapp 1 föreslås att man utreder en ny koppling från Toftanäs till det nya verksamhetsområdet Fortuna. Eventuellt skulle kopplingen enbart kunna vara en gång- och cykelkoppling i ett första skede och på sikt även inrymma kollektivtrafik och eventuellt biltrafik. Det är viktigt att så tidigt som möjligt etablera gena och attraktiva cykelstråk i området. En busshållplats kommer också anläggas i sydöstra delen av området längs Sallerupsvägen ca år 2025, det blir en förlängning av linje 35 samt ett stopp för regionbuss 142. I övrigt är kollektivtrafiken inte så välutbyggd i utvecklingsområdet idag, men det finns även en hållplats väster om området vid Toftanäsvägen och buss 170 stannar vid Gyllins trädgård.

En sträckning av Malmö Expressen, linje 6, planeras genom norra delen av Fortuna Hemgården och ut till verksamhetsområdet. Tydliga och trygga kopplingar för att nå linje 6 från Trädgårdsstaden bör studeras. Hemgården Trädgårdsstad etapp 1, ligger dock utanför storstadspaketets influensområde.

För biltrafik planeras området kopplas till det omgivande gatunätet via ny koppling söderut till Sallerupsvägen i korsningen med Kvarnbyvägen, samt genom koppling österut till ny huvudgata i verksamhetsområdet Fortuna Hemgården etapp 1 som sedan också ansluter till Sallerupsvägen.

Parkering planeras i första hand ske i mobilitetshus i samnyttjande med intilliggande verksamhetsområde, men även mindre parkeringsanläggningar med samnyttjande kan bli aktuella med hänsyn till gångavstånd. Ambitionen med området är att ha en ökad fokus på delad mobilitet och att området ska kunna erbjuda olika lösningar för hållbar och lättillgänglig mobilitet.

Gröna och blå frågor

I området finns idag en del uppvuxna träd kring de gamla gårdarnas tidigare lägen samt en dunge mot Sallerupsvägen och det finns också trädrader att ta hänsyn till. I övrigt består området främst

av åkermark. Ett grönt stråk med en park och naturmark kommer dock anläggas i närtid mellan verksamhetsområdet och bostäderna. Parkstråket ingår i projektet för verksamhetsområdet. Parken ska i sin helhet ha en naturlig karaktär med gräsbeklädda områden med inslag av trädbestånd och bland annat innehålla dagvatten- och skyfallsanläggningar för verksamhetsområdets behov. Parken kommer kunna utvecklas över tid och ska för övrigt även innehålla framkomliga stigar, lekplats, utegym, sittplatser och belysning.

Vattenavrinningen är en särskild fråga för utvecklingsområdet då allt dagvatten behöver kunna omhändertas lokalt. Platser med grönska vid vatten insprängda i bebyggelsen skulle kunna vara en naturlig lösning. Det kommer vara viktigt att arbeta med höjdsättningen i området då marken lutar mot ett bebyggt område med känd skyfallsproblematik.

Markägoförhållanden i Hemgården Trädgårdsstad etapp 1

Området utgörs till största delen av jordbruksmark och omfattas av följande fastigheter:

- SALLERUP 180:12 - Malmö kommun
- SALLERUP 180:20 Malmö kommun
- Del av SALLERUP 180:18 – Malmö kommun
- Del av SALLERUP 180:19 – Malmö kommun
- Del av SALLERUP 180:21 – Malmö kommun
- Del av SALLERUP 180:22 – Malmö kommun
- Del av SALLERUP 180:113 – Malmö kommun
- Del av SALLERUP 180:114 – Malmö kommun
- Del av SALLERUP 180:115 – Malmö kommun
- Del av SALLERUP S:20 – Samfällighet

Kommunens mark är för närvarande utarrenderad som jordbruksmark (avtal 3197-001 samt säsongsavtal 3190-001). Marken förvaltas för närvarande av fastighetsavdelningen, fastighets- och gatukontoret. Avtalen kommer behöva sägas upp.

Konsekvensbeskrivning

Konsekvensbeskrivning för projektet har behandlats i Plangruppen 2022-05-11. Det konstaterades att projektet innebär konsekvenser för framför allt dagvatten/skyfall men också buller från väg. Därutöver tillkommer konsekvenser för vad det gäller trafikstruktur och trafiktrygghet. Man ansåg att det behöver göras gestaltungsstudier, ledningsutredning och trädinventering samt utredningar kring arkeologi, markmiljö m.m.

Potentiella föroreningar

En historisk inventering har genomförts för att utreda vilka eventuella verksamheter som varit belägna inom området och inventera vilka potentiella föroreningar som kan komma att påträffas:

Exploateringsområdet utgörs idag till större delen av jordbruksmark och har gjort så även historiskt. Eventuella förorenade verksamheter utgörs därför främst av tidigare gårdsmiljöer. Inom fastigheten Sallerup 180:115, vid gården på Nummertolvsvägen 12, har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts i samband med ett oljespill. Oljespillat sanerades ned till halter motsvarande riktvärdet för KM (känslig markanvändning), men i samband med undersökningen påträffades även halter av PAH:er över riktvärdet för KM. Denna förorening sanerades eller avgränsades ej vid undersökningen utan finns mest troligt kvar på fastigheten.

2.3 Tidplan

Tidplanen är grovt uppskattad i tidigt skede:

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)	Okt 2022
Utredningar och start planarbete	2023
Samråd detaljplan	2024
Förprojektering	2024
Granskning	2025
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	2025
Antagande av detaljplan	2025
Projektering	2026
Entreprenad byggator	2027-2028
Byggnation hus	2029-2032
Entreprenad färdigställande	2031-2033
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	2034
Garantifas	2034-2036

2.4 Resurser

I arbetet med projektdirektivet har resurser som arbetar i angränsande projekt bidragit med sina kunskaper. Resurserna har angivits nedan, men när detaljplanarbetet ska påbörjas kommer kompetenserna behöva äskas.

Namn	Kompetens/roll
Nicole Roos	Projektledare
Carl Malmberg	Biträdande projektledare
Jonas Persson	Ingenjör
Ska äskas/Rebecca Averdall	Landskapsarkitekt
Ska äskas/Karin Neergaard, Karin Caesar	Trafikplanerare
Ska äskas	Skyfall och dagvatten
Annika Blomquist	Kommunikatör
Elisabeth Edner	Controller
Ska äskas	Ombud/upphandlare
Emma Edetun	Värderare
Ska äskas	Jurist
Ska äskas/Tomas Fällman	Miljöingenjör
Ska äskas	Belysning
Ska äskas	Drift

2.5 Risker

Arkeologi

Det finns många kända arkeologiska fynd i området. Kostnaderna för utredningar kring dessa i närliggande projekt har blivit kostsamma. Det finns en risk att denna fråga även blir kostsam och tidskrävande i detta projekt.

Markföroreningar

Det finns en historik av markföroreningar i området kopplat till den tidigare markanvändningen varav vissa sanerats medan andra inte. Det finns också risk att föroreningar spridit sig i området och/eller är mer omfattande än vad som bedömts i detta tidiga skede.

Framtida markförvärv

Malmö stad är inte markägare för den norra delen av Nummertolvvägen som ägs av en samfällighet. Staden kommer troligtvis behöva överta marken för att kunna genomföra projektet.

Dikningsföretag

Norra delen av Nummertolvvägen berör ett dikningsföretag. Frågan hanteras i projektet kopplat till Dp 4992. Hur detta projekt påverkas av frågan behöver bevakas under detaljplaneskedet.

2.6 Kalkyl

De totala utgifterna för projektet beräknas till 157 mnkr. Totala inkomster för köpeskilling/tomträttsupplåtelser bedöms till 159 mnkr vilket ger ett projektnetto om 2 mnkr. Både inkomster och kostnader är grovt uppskattade i tidigt skede.

Saneringskostnader baseras på antaganden utifrån en översiktlig historisk inventering avseende misstänkt förorenande verksamheter i området. Markföroreningssituationen behöver utredas för korrekt kostnadsuppskattning och masshantering.

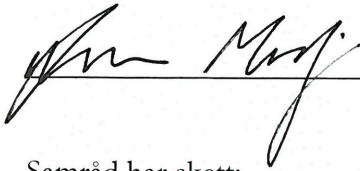
Det kommer krävas trafiksäkerhetsåtgärder längs Sallerupsvägen i och med utbyggnationen av Fortuna Hemgården, bland annat pågår just nu arbetet med att bygga en tillfällig rondell. Kostnaderna för den permanenta utbyggnaden av trafikåtgärderna kommer preciseras under hand och kan komma att påverka resultatet.

Fastighetsägaren för Sallerup 180:109 har ansökt om ny detaljplan för utveckling av sin fastighet med bostadsbebyggelse. Gatukostnadsersättning kan bli aktuellt men det saknas tillräcklig information i detta tidiga skede för att kunna göra en beräkning.

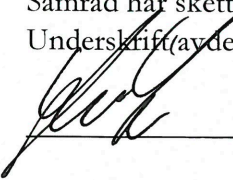
En stor initial kostnad för detta projekt består i den förprojektering som ska göras under detaljplanearbetet. Utöver denna kommer även en rad andra utredningar, exempelvis arkeologi samt plankostnader, att belasta projektet före det att ett objektsgodkännande kan tas upp för beslut. Totalt handlar det om cirka 8 miljoner kronor, dock är inte intern tid inräknat.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling/tomträttsupplåtelser	159 000
Summa inkomster	159 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-91 000
Byggprojektledning	-4 600
Projektering	-5 400
Förprojektering	-1 800
Oförutsett	-20 600
<i>Kvartersmark</i>	
Fastighetsbildning	-400
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Ingående markvärde	-400
Plankostnader	-1 600
Grovterrassering	-12 000
Arkeologi	-7 000
Sanering under MKM	-2 000
Sanering över MKM	-2 500
Intern tid	-5 500
Utredningar	-2 200
Summa utgifter	-157 000
Projektnetto	2 000

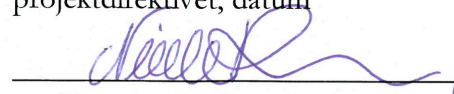
Underskrift avdelningschef, datum
2022-10-29



Samråd har skett;
Underskrift avdelningschef, datum


_____ 2022-10-31

Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum


_____, 2022-10-31
NICOLE ROOS

Underskrift avdelningschef, datum
