

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Projektdirektiv



Projektnamn: Degeln

Datum för upprättande: 2023-02-16

Kategori: Exploatering

Upprättad av: Mats Blomqvist

## 1. Innehållsförteckning

1. Innehållsförteckning.....	2
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 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.....	7
2.3 Genomförande och tidplan.....	7
2.4 Resurser.....	7
2.5 Risker.....	8
2.6 Kalkyl .....	8

# 1. Bakgrund, syfte och mål

## 1.1 Bakgrund och syfte

Inom fastigheten Degeln 7 bedriver Magle Chemoswed sin verksamhet. Bolaget är i behov av lokaler för kontor i anslutning till verksamheten. I anslutning till kvarteret Degeln längs Östra Farmvägen förvärvade kommunen mark 2012 för allmän plats och ny detaljplan (DP5159) togs då fram.

Syftet med exploateringsprojektet är att utveckla kommunägda fastigheten Degeln 5 för att möjliggöra utbyggnad av kontorslokaler samt utveckla och anpassa allmän plats i anslutning till ny kontorsbebyggelse längs Sorgenfrivägen. Planerad utveckling kan ge möjlighet för upp till 75 nya arbetstillfällen. Vidare är syftet även att genomföra allmän plats längst Östra Farmvägen inom DP5159 samt utveckla grönytan mellan Degeln 5 och kontinentalbanan.



Fig 1. Grönt: DP5159, Gult: Degeln 7, Blått: Degeln 5

## 1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring exploatering av mark inom kommunen och förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark (jfr med reglementet § 4 och § 6.).

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 medför att befintlig verksamhetaktör kan utveckla sin verksamhet och därmed skapa arbetstillfällen. Detta möjliggörs genom överlåtelse av kommunal mark.

### 1.3 Leveransmål

Projektet ska utveckla och avyttra byggrätt om ca 3 000 kvm BTA för kontorsverksamhet.

Projektet ska utveckla och anpassa allmän plats längs Östra Farmvägen och Sorgenfrivägen, varav cirka 5400 kvm utgör parkmark.

### 1.4 Uppdragsgivare

T.f. avdelningschef för Stadsutvecklingsavdelningen Anna Modig. Kategori: Exploatering

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

Information om projektstart kommer att ske i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott.

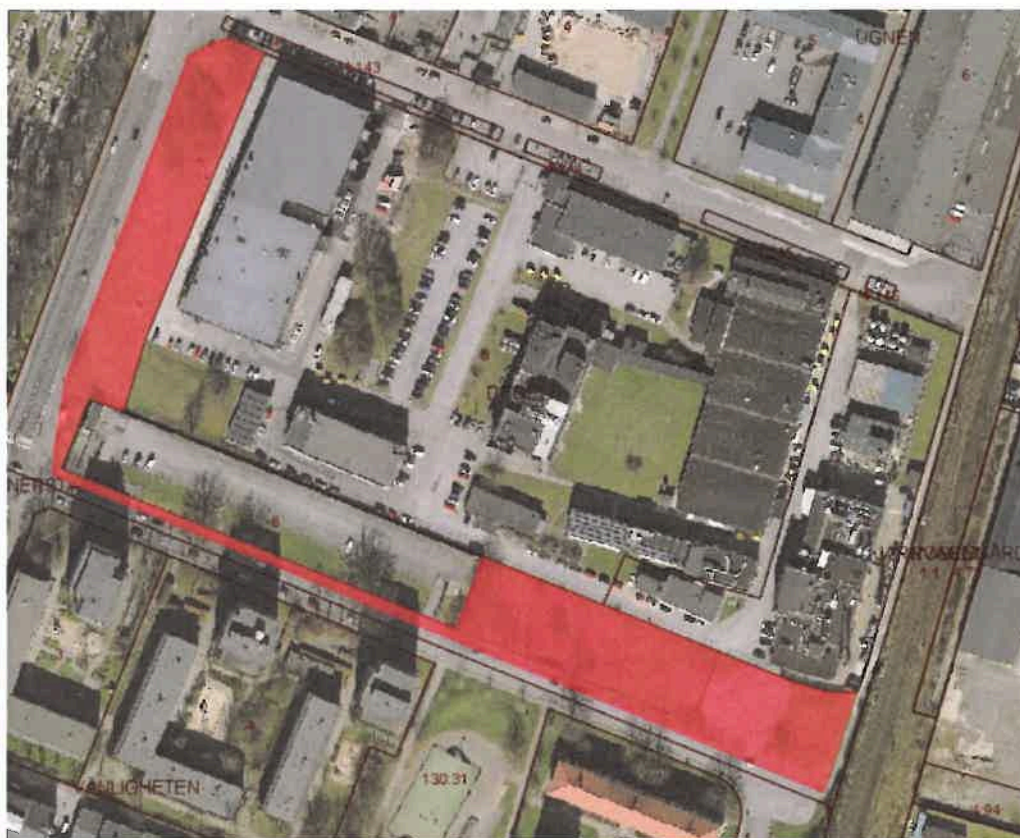
### 1.6 Beslut om objektsgodkännande

Förslag till objektsgodkännande kommer preliminärt att behandlas under Q2 2024 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 2 visar projektområdet. All mark inom projektområdet ägs av Malmö Stad.



Figur 2. Projektområdet

Projektområdet utgör ca 9 500 kvm och omfattar fastigheterna Degeln 5 och Innerstaden 4:3. Området ingår i planprogram för Norra Sorgenfri (PP 6020) där det beskrivs att befintliga verksamheter inom kvarteret Degeln ska kunna fortsätta bedrivas även när övriga delar av Norra Sorgenfri utvecklas för blandad stadsbebyggelse. Förhoppningen med projektet är att höja

kvalitéerna norr om Sorgenfrivägen genom att området aktiveras i större utsträckning. Idag upplevs området norr om Sorgenfrivägen som en baksida mot ett parkeringsdäck och befintliga industrier.

Gällande detaljplan (PL1131) inom Degeln 5 anger kvartersmark för parkeringsändamål. Övriga delar omfattas av detaljplan för allmän plats.

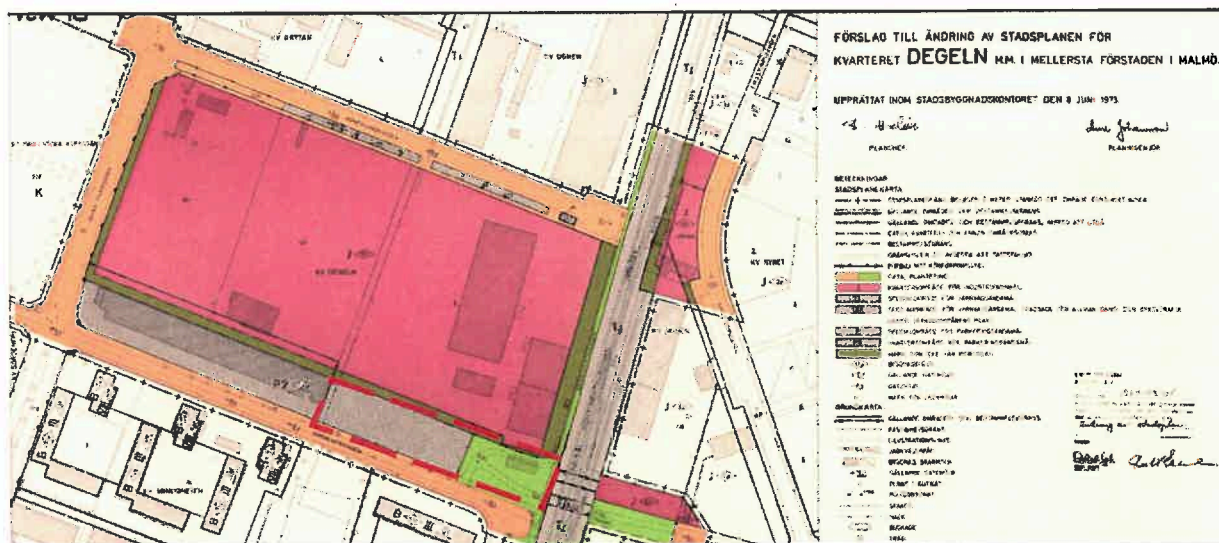


Fig 3. Detaljplan (PL1131) från 1973



Fig 4. Detaljplan (DP 5159) från 2012

Ny detaljplan ska tas fram för Degeln 5 där del av fastigheten ges ändamålet kontor och del av fastigheten ändras till allmän plats för park.

Idag används Degeln 5 och intilliggande allmänna grönyta främst till hundrastgård. Projektet ska inom detta område (figur 5) utveckla bygggrätter för kontor samt öka områdets gröna kvalitéer. Utgångspunkt gällande hundrastgård är att den blir kvar på platsen, eller alternativt flyttas inom närområdet.

I befintlig detaljplan (PL1131) från 1973 ingår reservat för GC-tunnel under kontinentalbanan som aldrig har genomförts. Aktuellt projekt omfattar inte genomförande av GC-tunnel, men ny detaljplan ska utformas så att möjlighet till framtida GC-tunnel kvarstår.



Fig 5. Område för utveckling av kontor och park

Området längs Östra Farmvägen förvärvade kommunen 2012. Största delen förvärvades från QPharma (idag Sever Pharma Solutions) som äger fastigheten Degeln 8, och en mindre del förvärvades från MKB. Syftet med förvärven var att skapa en park. Anläggande av parken har avvaktat utvecklingen inom Norra Sorgenfri. Inom kvarteret Grytan finns idag bostäder och gymnasieskola. Omvandlingen av kvarteret Brännaren pågår och de första bostäderna har färdigställts. Därav är det nu lämpligt att i samband med utveckling av kontor i kvarteret Degeln även anlägga den nya parken längs Östra Farmvägen.

I Stadsrum (2010), framtaget som ett kompletterande underlag till Norra Sorgenfris planprogram, pekas grönstruktur ut som ett viktigt verktyg för att koppla ihop området. I grönstrukturskissen (se figur 6) illustreras en ny park längs med Östra Farmvägen som bland annat ska förstärka den gröna kopplingen till St. Pauli kyrkogård västerut. Vidare redovisas utveckling av en parkyta längs med Sorgenfrivägen som kan koppla an till Gröningen söderut. Med hänsyn till att grönstrukturskissen redovisar park inom område som nu planeras för kontorsändamål är det av betydelse att gröna värden skapas även inom Sorgenfrivägen och kommande kvartersmark för att stärka gatan som grön koppling mellan befintliga och kommande grönområden

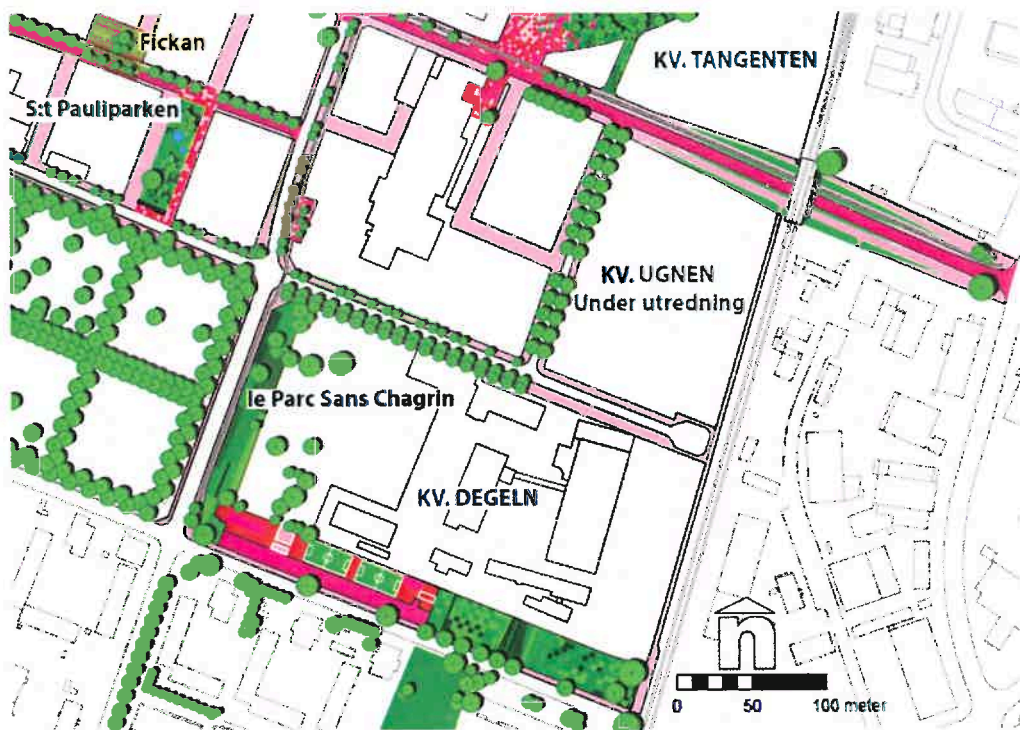


Fig 6. Grönstrukturskiss från Norra Sorgenfri – Stadsrum (2010).

## 2.2 Angränsande projekt

1063 Brännaren – Exploateringsprojekt

3391 9.1 Storstadspaketet – Linje 9: Hållplatsombyggnader m.m.

## 2.3 Genomförande och tidplan

Projektet inbegriper framtagande av detaljplan samt försäljning av byggrätter och genomförande av allmän plats.

Händelse	Tidpunkt
<b>BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)</b>	<b>Januari 2023</b>
Samråd Detaljplan	Q2 2023
Granskning Detaljplan	Q4 2023
Markanvisningsavtal	Q4 2023
Antagande Detaljplan	Q2 2024
Köpeavtal	Q2 2024
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>Q2 2024</b>
Detaljprojektering	Q3 2024
Produktion bebyggelse	Q2 2025 – Q4 2026
Entreprenad allmän plats	Q2 2026 – Q2 2027
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>Q3 2027</b>
Garantifas	2027-2030

## 2.4 Resurser

Resurser som kommer behöva äskas avser bland annat nedanstående kompetenser.

Namn	Kompetens/roll
Mats Blomqvist	Exploateringsingenjör
Charlotte Wingårdh	Landskapsarkitekt
Helena Jönsson	Trafikplanerare
Helena Bergenstierna	Markmiljöspecialist

Namn	Kompetens/roll
Linnea Lindqvist	Värderare
Göran Dahlander	Jurist
Sara Kapusta	Kommunikatör
Ska äskas	Ombud

## 2.5 Risker

Identifierade risker i ett tidigt skede omfattar bland annat

- Utgifterna kan öka. I detta tidiga skede är kalkylerna relativt osäkra och bevakas därför noga fortsatt inom projektet.
- Inkomster kan minska. Kalkylen utgår från en enklare värdering som kan justeras. Även uppskattad byggrättsvolym kan förändras inom detaljplanarbetet. Projektet bevakar noga denna fråga i fortsatt arbete.
- Exploatören hoppar av projektet. Hanteras genom att exploatör bekostar ny detaljplan samt utgifter kopplat till den. Då minskar FGKs ekonomiska risk.
- Tidplan förskjuts. Exempelvis kan detaljplan överklagas.

## 2.6 Kalkyl

Projektets totala utgifter beräknas till 20 mnkr och inkomsterna till 5,8 mnkr vilket ger ett projektnetto på -14,2 mnkr.

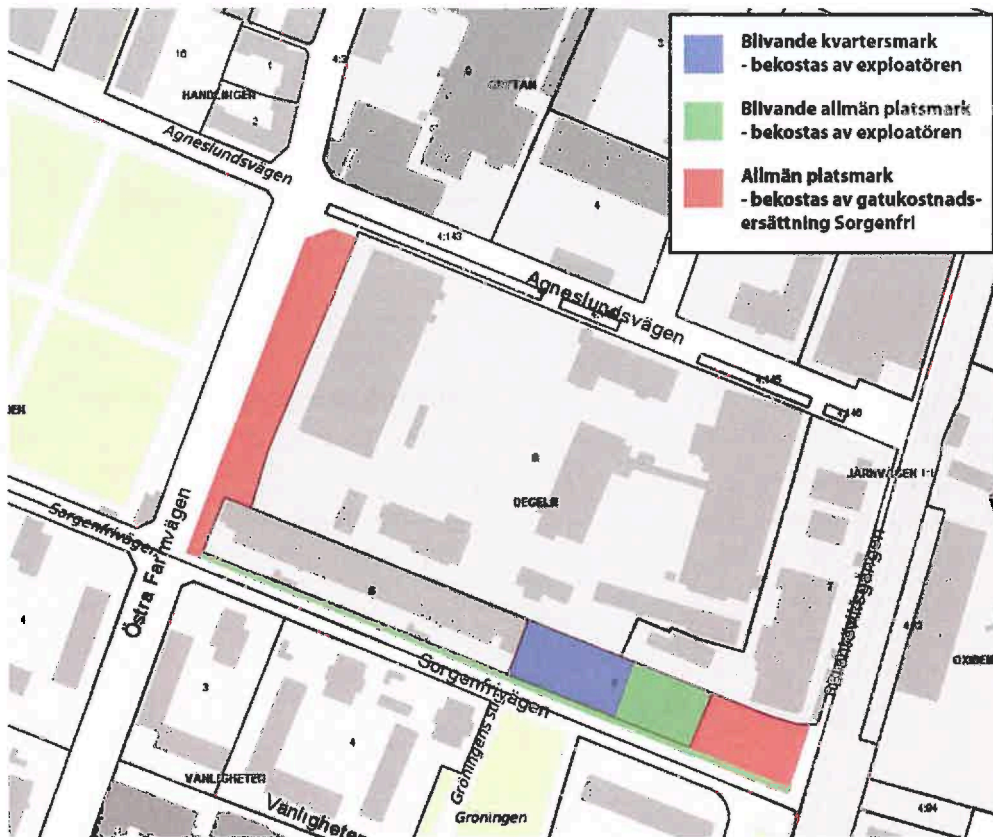
Projektet kan delas upp i två delar. Ena delen avser utveckling och försäljning av byggrätter för kontor samt utveckling av allmän plats kopplat till kontoren (blått respektive grönt område figur 7). Dessa delar ska finansieras genom försäljning inom projektet. För att minska den ekonomiska risken ska exploatören bekosta ny detaljplan samt nödvändiga utredningar. Köpeskilling i kommande försäljning ska regleras utifrån dessa kostnader, vilket medför att exploatören står upparbetade kostnader i det fall projektet avbryts.

Den andra delen av projektet avser anläggande av allmän plats inom röda områden (figur 7) kopplat till omvandling av Norra Sorgenfri som helhet. Tekniska nämnden beslutade 2010 att all ny exploatering inom planprogrammet för Norra Sorgenfri (öster om Nobelvägen) ska bidra med gatukostnader om 1 000 kr/kvm BTA i nya detaljplaner. Det regleras i exploateringsavtal efter hand nya detaljplaner antas i området. Gatukostnaderna läggs då till en pott som ska användas till anläggande av allmän plats i Norra Sorgenfri, så som till exempel ovan nämnda ytor. Syftet med modellen är skapa en rättvis fördelning av gatukostnader inom området.

I kalkylen nedan avser cirka 16 mnkr utgifter kopplat till de röda områdena. Där ingår cirka 5,7 mnkr inom posten *ingående markvärden*, som avser förvärven från 2012. Även posten plankostnader avser utgift från 2012 vid framtagande av detaljplan DP5159. Samtliga utgifter för dessa områden finansieras genom gatukostnadsersättning från utvecklingen av Norra Sorgenfri som helhet. Därför redovisas dessa intäkter inte inom detta projekt, utan det sker i stället inom projekten för respektive exploateringsavtal. Det resulterar i att detta projekt får ett negativt projektnetto.

Utgifter kopplade till utvecklingen av blått och grönt område i figur 7 uppskattas till cirka 4 mnkr i kalkylen. Det innebär ett positivt projektnetto på 1,8 mnkr i kalkylen för de delar som avser utveckling och försäljning av kontorsbyggrätter.

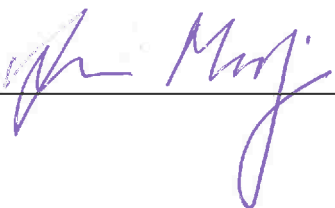





Figur 7. Uppdelning projektområdet

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	5 800
<b>Summa inkomster</b>	<b>5 800</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-7 100
Byggprojektledning	-300
Projektering	-570
<b>Kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning	-20
<b>Gemensamma utgifter</b>	
Ingående markvärde	-5 700
Plankostnader	-315
Sanering under MKM	-1 300
Sanering över MKM	-1 300
Intern tid	-1 500
Oförutsett	-1 895
<b>Summa utgifter</b>	<b>-20 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-14 200</b>

Underskrift avdelningschef, datum  
2023-02-17

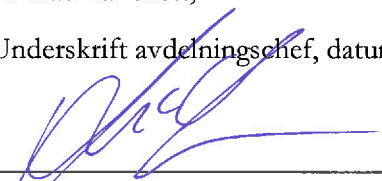
  
\_\_\_\_\_

Underskrift av den som upprättat  
projektdirektivet, datum

 2023-02-16  
\_\_\_\_\_

Samråd har skett;

Underskrift avdelningschef, datum

  
\_\_\_\_\_

Underskrift avdelningschef, datum

\_\_\_\_\_