

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Projektdirektiv



Projektnamn: Kranen 5 dp 5767  
Datum för upprättande: 20230201  
Kategori: exploatering  
Upprättad av: Inga-Lill Jacobson Ölin

## 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.....	8
2.3 Genomförande och tidplan.....	8
2.4 Resurser.....	8
2.5 Risker.....	8
2.6 Kalkyl .....	9

# 1. Bakgrund, syfte och mål

## 1.1 Bakgrund och syfte

### Bakgrund

Planläggningen möjliggör en fortsatt utveckling av Västra Hamnens omvandling från industri- och hamnområde till en blandad stad. Målet är att Västra Hamnen ska bli ett attraktivt område för bostäder, verksamheter, kultur, rekreation samt utbildning.

Värdeprogram för Västra Dockan (antaget av styrgruppen för Västra Hamnen 2012-06-26 och presenterat på stadsbyggnadsnämnden 2012-09-20) utgör underlag till planarbetet. Enligt värdeprogrammet föreslås förskolor, en större park och bostäder med stora inslag av grönska för planområdet.

Planprogram för Kranenområdet godkändes i stadsbyggnadsnämnden i maj 2000 och utgör underlag till planarbetet.

Ramavtal för Dockanområdet i Västra Hamnen har tagit fram och undertecknades 2002-03-22 av Tekniska nämnden (Malmö kommun), Utvecklings AB Kranen och Dockan Exploatering AB. Ramavtalet ligger till grund för kommande exploateringsavtal och innehåller överenskommelser avseende kajområden, framtida tunnel, angränsande gator, allmän plats inom Dockanområdet, vatten och avlopp, miljö och energi, marköverlåtelse, framtagning av exploateringsavtal, betalningar, säkerhet mm.

Planförslaget möjliggör ny blandad bebyggelse för 250 bostäder, kontor, förskola samt centrumfunktioner, fördelade på fyra kvarter. Utöver den nya bebyggelsen bevaras delar av en äldre byggnad i områdets västra del som i huvudsak är tänkt att användas som förskola.

Centralt i området föreslås en ny park om 5 000 m<sup>2</sup>. Parken fyller en viktig funktion som mötesplats och grön lunga i området. Parken omgärdas av gång- och cykelvägar som i sin förlängning knyter området till omgivande kvarter och målpunkter. Parken kommer också fungera som fördröjning vid skyfall.

Längs havet planeras för nya kajtor som ska kunna utnyttjas för rekreation och vistelse, men också möjliggöra framkomlighet till kvarteren inom området. Kajytorna kommer eventuellt utformas med kantskydd mot vågöversköljning, diskussion pågår.

Kajytan i norr berörs av markreservatet för tunnel mellan Västra Hamnen och Mellersta Hamnen. För att kunna utforma kajen med sina förankringar måste det studeras och utredas hur en eventuell tunnelförbindelse kan komma att se ut.

Kvarteren inom området nås med bil från ett nät av lokalgator inom området. Gatornas struktur och utformning är anpassade för att hastigheterna ska hållas nere i området.

Parkering till den nya bebyggelse föreslås ske under mark i parkeringsanläggningar som binds samman med passager under lokalgatorna.

Planområdet består av del av fastigheten Kranen 5 som ägs av Dockan Exploatering AB, fastigheterna Kranen 7 (den f.d. maskinverkstaden) och del av Kranen 6 som ägs av Utvecklingsaktiebolaget Kranen, samt del av fastigheten Hamnen 21:138 som ägs av Malmö kommun.

Området har en areal knappt 41 000 m<sup>2</sup>.

## Syfte

Syftet med projektet är att göra det möjligt att bebygga området med blandad stadsbebyggelse i form av bostäder, kontor, förskola och centrumfunktioner. Projektet ska också göra det möjligt att utveckla nya offentliga rum i form av kajtor och en park som blir en grön lunga och mötesplats i området, samt att koppla samman området med övriga delar av Västra Hamnen genom nya gator och gång- och cykelvägar.

Syftet är också att säkerställa bevarandet av en kulturhistoriskt intressant byggnad samt att justera byggrätten för ett sedan tidigare planlagt men inte utbyggt kvarter för att skapa bättre byggbarhet.

### 1.2 Stadens mål

Projektet bedöms 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 250 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde.”

Projektet bedöms även bidra till uppfyllande av tekniska nämndens grunduppdrag för

- Exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).
- Förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 7).
- Kommunens trafik och infrastruktur (jfr med reglementet § 8).
- Uttag och fördelning av gatukostnader enligt PBL (jfr med reglementet § 14).

### 1.3 Leveransmål

Planförslaget tar sin utgångspunkt i strategier från utvecklingsplanen för Dockan i Västra Hamnen om att omvandlingen av området byggs upp kring en tydlig, långsiktig och engagerande vision. Park, stråk, kajer, platser och bebyggelse ska tillsammans utformas som en innerstadsmiljö med stor variation i funktioner, rikedom på mötesplatser och öppna publika rum.

Inom projektet kommer följande leveranser ske: nya lokalgator med gångbanor, gångfartsområden samt en park på 5 000 m<sup>2</sup> att kommer att anläggas. I samband med att de två äldre kajerna inom projektet ska renoveras kommer även nya kajtor att anläggas.

### 1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Avdelningschef Stadsutvecklingsavdelningen

Kategori: Exploatering

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

Information om projektstart bedöms att det bör tas upp i tekniska nämndens arbetsutskott eller trafikutskott.

### 1.6 Beslut om objektsgodkännande

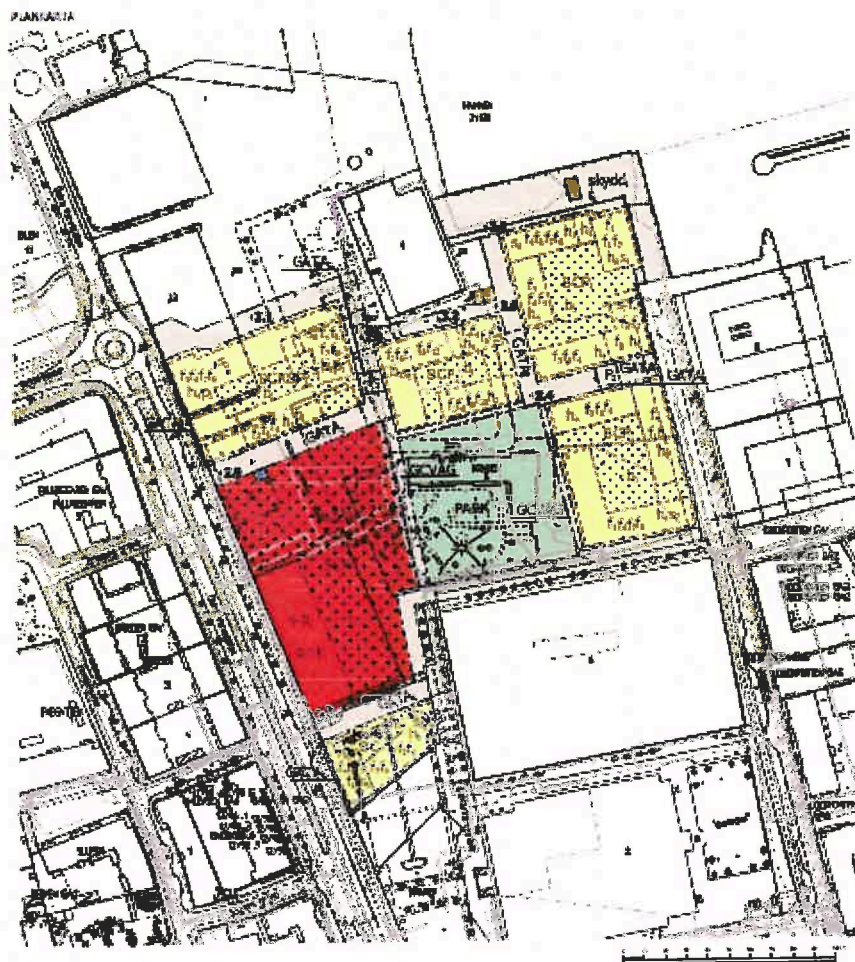
Objektsgodkännandet ska tas upp i KF.

## 2. Projektets omfattning

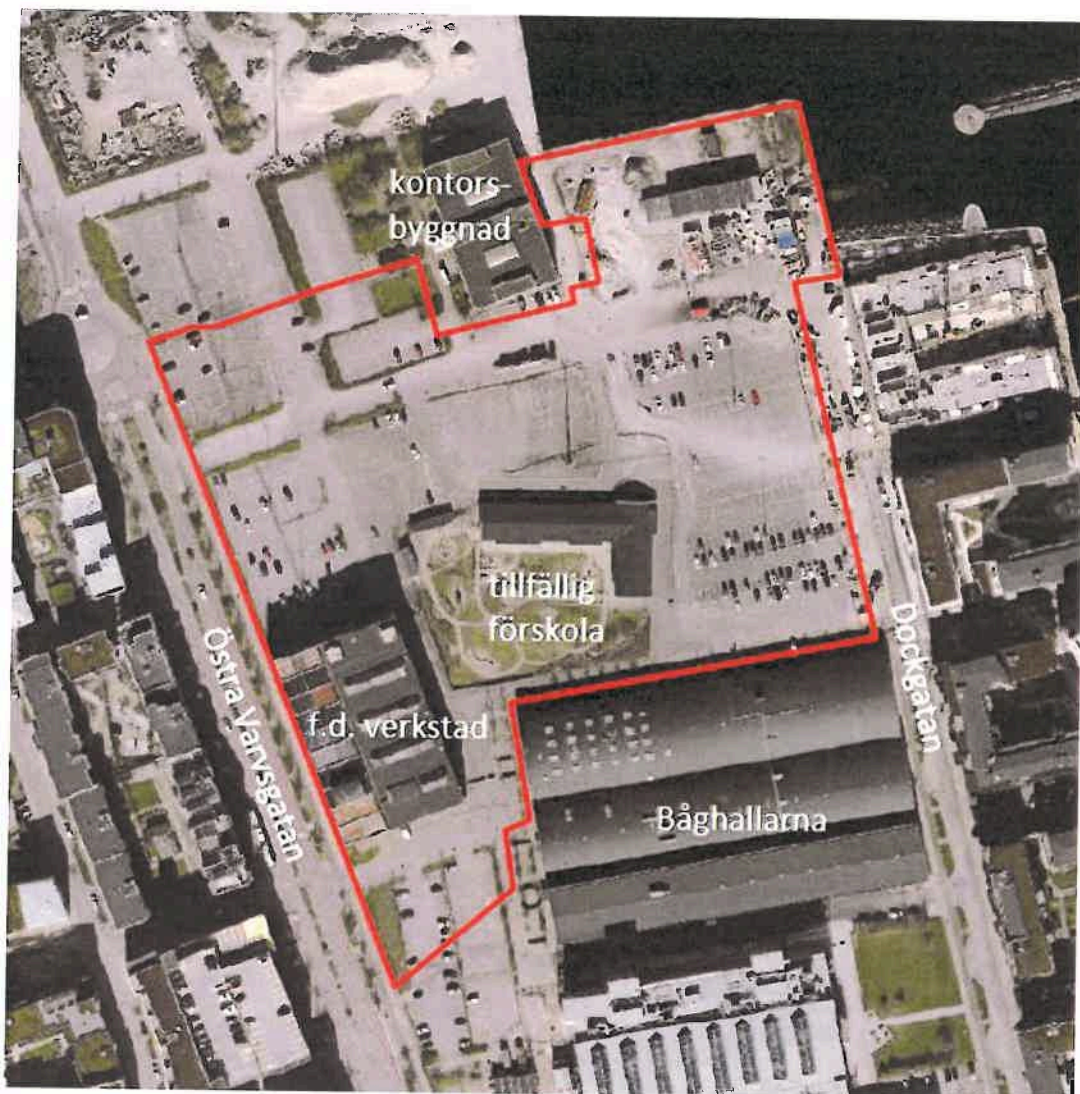
### 2.1 Förutsättningar

Projektområdet består av del av fastigheten Kranen 5 som ägs idag av Dockan Exploatering AB, fastigheterna Kranen 7 (den f.d. maskinverkstaden) och del av Kranen 6 som idag ägs av Utvecklingsaktiebolaget Kranen, samt del av fastigheten Hamnen 21:138 som idag ägs av Malmö kommun.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer de delar som bli allmän platsmark att lämnas över till Malmö kommun i enlighet med ramavtal och exploateringsavtal.



Figur 1 Samrådsförslag för detaljplan 5767



Figur 2 Projektområdet

### ***Gröna strukturer***

#### *Park*

Parken som är placerad centralt i området ska fylla många funktioner och rymma såväl plats för vila som sociala aktiviteter, lek och annan fysisk aktivitet. Parken ska dessutom bidra med grönska till området och utgöra del av skyfallshanteringen inom området. Parkens begränsade storlek, 5 000 m<sup>2</sup>, ställer krav på en väl genomtänkt och optimerad utformning för att rymma alla de funktioner som är önskvärda. Parkens innehåll och gestaltningen kommer att utredas vidare i den fortsatta planeringen och projekteringen av området.

#### *Kaj och gator*

Längs gatorna inom området ska träd planteras i möjligaste mån, för att bidra till en grön och trivsamt karaktär inom området. Planteringar av träd och annan vegetation bör även finnas på kajen för att minska vindpåverkan och bidra till ett bättre mikroklimat. Kajens karaktär och utformning kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet med området.

## **Trafik**

Rörelser inom området kommer att ske i såväl blandtrafik som på traditionella gator med separata gångbanor och på helt separata gång- och cykelvägar. Fokus för struktur och utformning av gatunätet är de oskyddade trafikanterna och att dessa ska röra sig på ett tryggt sätt genom området. Fokus är också att knyta ihop områdets olika delar och knyta området till sin omgivning.

## **Kaj**

Befintliga kajer vilka ingår i projektet är idag i ytterst dåligt skick. Dessa ska renoveras och byggas om. Även nya dragstag måste sättas då ny bebyggelse kommer mycket nära kajkonstruktionerna.

Kajytan i norr berörs av markreservatet för tunnel mellan Västra Hamnen och Mellersta Hamnen. För att kunna utforma kajen med sina förankringar måste det i ett tidigt skede studeras och utredas hur en eventuell tunnelförbindelse kan komma att se ut. Då tunnelreservatet ligger inom kajplanet där kajens förankringar finns kommer dessa att påverkas på ett eller annat vis om en tunnelförbindelse ska utföras i ett senare skede. Mest optimalt är att utforma kajdelen så att den kan fungera tillsammans med en kommande tunnelkonstruktion. Då säkerställs att en nybyggd kaj inte behöver rivas/byggas i ett senare skede.

## **Skyfall**

Skyfallshantering kommer att ske genom avrinning mot kajer och havet via gator och gång- och cykelvägar inom området. Parken centralt i området kommer att utformas med nedsänkningar av delar av parkytan för att kunna fungera som fördröjning. Förskolans gård kommer genom nedsänkning av en mindre del av markytan ta hand om det skyfallsvatten som faller inom tomten. Eventuellt kan även växtbäddar längs områdets gator bli aktuella för att avlasta parken.

## **Högt vattenstånd och vågor (kantskydd)**

Den aktuella detaljplanen reglerar att bebyggelsen inom området, undantaget komplementbyggnader, ska ha en färdigt golvhöjd på lägst +3,2 meter över nollplanet (RH2000), vilket ger en säkerhetsmarginal på ca 0,5 meter i förhållande till höjden +2,71 meter. I praktiken kommer bostäderna i vissa delar att ligga ännu högre, eftersom det i detaljplanen ställs krav på en lägsta sockelhöjd för bostäder (exklusive radhus) om 60 cm över angränsande gångbana. Lokaler för centrumverksamheter, butiker osv. där det av tillgänglighetsskäl inte går att ha färdigt golvhöjd på +3,2 meter ska i stället utföras med tekniska anordningar i entrén för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning. Det samma gäller för entréer till trapphus samt för befintlig äldre byggnad som bevaras. Även garagedfarter vars rampkrön ligger lägre än +3,2 m ska utföras med teknisk konstruktionslösning som hindrar att vatten rinner ned i garaget vid en tillfällig havsnivåhöjning.

Utöver ovanstående ska byggnader, undantaget komplementbyggnader, samt underjordiska garage och tekniska anläggningar också utföras med vattentät konstruktion upp till +3,2 meter.

Gatorna inom området är höjdsatta för att i möjligaste mån ligga på minst +2,8 meter, vilket ger säkerhetsmarginal på 0,3 meter för räddningstjänstens framkomlighet, enligt Malmö stads beredskapsarbete. Längs delar av gatunätet har det dock inte bedömts rimligt och möjligt att uppnå dessa höjder, med hänsyn till förhållandet till befintliga byggnader som ska bevaras, anslutningarna till Dockgatan som ligger lågt samt med hänsyn till möjligheten att lösa skyfallshanteringen på ett rimligt sätt.

För att hindra våguppspolning föreslås och utreds utöver ovanstående ett kantskydd längs kajen i nordost. Diskussion om placering och ägarskap av kantskyddet/vågskyddet samt ev backventiler förs

just nu. FGK förespråkar att skydd för våguppställning placeras på kvartersmark då det främst avses skydda de nya husen.

## 2.2 Angränsande projekt

Direkt söder om aktuellt projektområde finns projekt 8663 Västra Dockan (detaljplan 5297) där fortsatt utbyggnad av allmän platsmark avvaktar i väntan på att exploatören Dockan AB ska fortsätta sin exploatering inom detta område.

## 2.3 Genomförande och tidplan

Detaljplan förväntas vinna laga kraft hösten 2023. I samband med att detaljplanen börjar bli klar kommer objektsgodkännande lämnas in till TN. Därefter kan detaljprojektering starta. Beroende på att exploatörens tidplan för deras utbyggnation inom projektområdet är okänd, ska nedan tider betraktas som ytterst preliminära.

Händelse	Tidpunkt
<b>BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)</b>	<b>Vår 2023</b>
Förprojektering	Höst 2022 – vår 2023
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>Sommar/höst 2023</b>
Antagande av detaljplan	Höst 2023
Projektering	2024
Entreprenad byggator	2025
Entreprenad färdigställande	2030
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>2031</b>
Garantifas	2026 - 2035

## 2.4 Resurser

Namn	Kompetens/roll
Inga-Lill Jacobson Ölin	Projektledare
Ska äskas	Bitr projektledare / projekteringsledare
Oskar Beglund	Exploateringsingenjör
Märika Bark	Landskap
Sead Calakovic	Trafik
Torbjörn Björnfors	Konstruktion
Alexander Stobbe	Konstruktion
Angelica Friberg	Jurist
Ska äskas	Belysning
Ska äskas	Drift svart
Ska äskas	Drift grön
Ska äskas	Markmiljö
Ska äskas	Geoteknik
Ska äskas	Ombud

## 2.5 Risker

Risker som kan bedömas i ett tidigt skede:

- FGKs arbeten med allmän platsmark är helt beroende av exploatörens tidplan som idag är okänd. Det innebär att risken är stor att FGKs tidplan inte kommer att kunna hållas och skjutas framåt.
- Dagens osäkra och svårbedömda marknadsläge avseende byggpriserna gör att framtagande av en kalkyl blir mycket osäker. Kalkylen innehåller påslag för att i möjligaste mån täcka dessa kostnadsökningar.



## 2.6 Kalkyl

Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till -174,8 mnkr och avser enbart allmän plats. Allmän platsmark avser i detta projekt iordningställande av nya lokalgator med gångbanor, gångfartsområden samt en park på 5 000 m<sup>2</sup>. I samband med att de två äldre kajerna inom projektet ska renoveras kommer även nya kajtor att anläggas.


Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 174,8 mnkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatören. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 100 % av exploatören Varvsstaden AB, enligt exploateringsavtal. Detta ger ett projektnetto om 0 kr. Exploateringsavtalet är dock inte klart vilket eventuellt kan innebära förändringar avseende inkomsten.

Kalkyl framtagen januari 2023.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	174 800
<b>Summa inkomster</b>	<b>174 800</b>
Entreprenad	-113 900
Projektering	-9 600
Byggprojektledning	-6 700
Intern tid	-9 600
Oförutsett	-35 000
<b>Summa utgifter</b>	<b>-174 800</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>0</b>


Underskrift avdelningschef, datum

2023-03-24

  
Sven Gustavsson  
AG

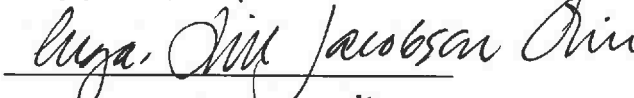
Samråd har skett;

Underskrift avdelningschef, datum

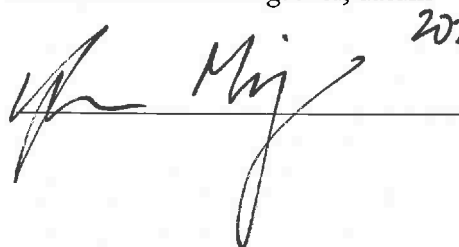
  
SARAH VON LIENVAU

Underskrift av den som upprättat  
projektdirektivet, datum

2023-03-24

  
Inga-Lill Jacobson Ölin

Underskrift avdelningschef, datum

  
2023-03-28

