

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Projektdirektiv



Projektnamn: Del av Hamnen 21:149 i Västra Hamnen i Malmö

Datum för upprättande: 2023-03-16

Kategori: Exploatering

Upprättad av: Jens Larsen

## 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 .....	5
2. Projektets omfattning.....	5
2.1 Förutsättningar.....	5
2.2 Angränsande projekt.....	5
2.3 Genomförande och tidplan.....	5
2.4 Resurser.....	5
2.5 Risker.....	5
2.6 Kalkyl .....	6

# 1. Bakgrund, syfte och mål

## 1.1 Bakgrund och syfte

Projektet är en del av den fortsatta utvecklingen av Västra Hamnens omvandling från industri- och hamnområde till en blandad stad. Målet är att Västra Hamnen ska bli ett attraktivt område för bostäder, centrumverksamheter, kultur, rekreation och utbildning. Projektområdet är beläget i den del av Västra Hamnen som kallas Varvsstaden och som utgör en viktig länk mellan Västra Hamnen och centrala Malmö.



Bild 1. Översikt över Varvsstaden med planområdet markerat i svart och torget i rött.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett torg samt två kvarter med blandad stadsbebyggelse med publika bottenvåningar mot de allmänna platserna och gatorna samt möjliggöra för högskole- och universitetsutbildning, centrumverksamhet, kontor, transformatorstation, besöksanläggning och ca 50 bostäder.

Genom detaljplanen fastställs även bevarandet av en befintlig kranbana vid torget samt Vagnsverkstadens fasader mot Stora Varvgatan, Jagaregatan och Nils Holmströms plats.

Syftet med projektet är att skapa ett nytt allmänt torg som tillsammans med Nils Holmströms plats kommer att bli viktiga gröna mötesplatser i nordöstra Varvsstaden. Bevarandet av en del av Kranbanan från Blåhallen är ett led i arbetet med arvet från varvet och kranbanan med sina ca 30 m i höjd kommer att bli det enda som finns kvar av Kockums industriverksamhet i så stor skala.

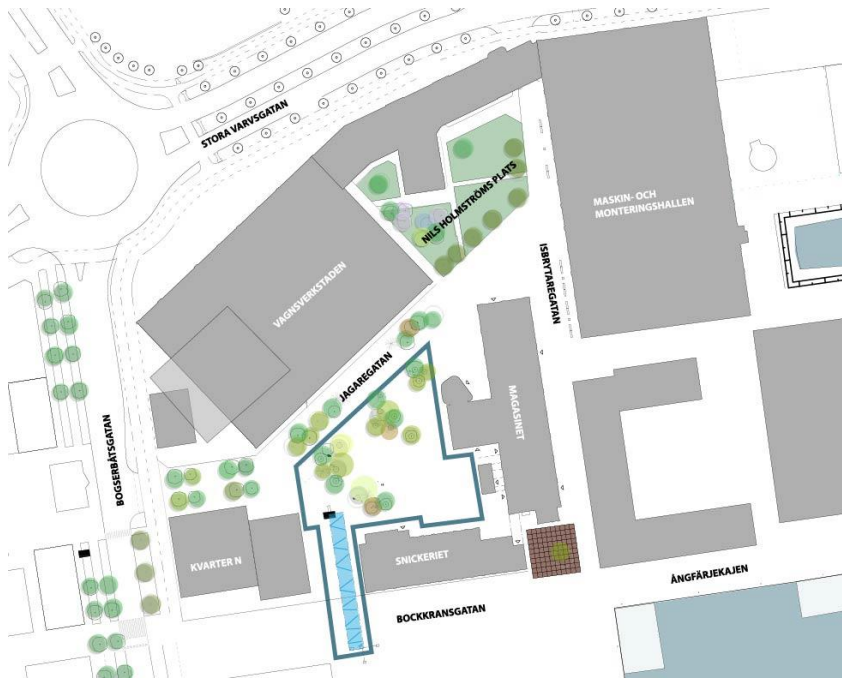


Bild 2. Översikt över planområdet där torg och kranbanan är markerat i blått.

### 1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag avseende nämndens uppdrag kring förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden enligt §6 i tekniska nämndens reglemente genom att utforma offentliga rum för att skapa förutsättningar för stadens sociala hållbarhet och göra det offentliga rummet tillgängligt för alla genom att det offentliga rummet fylls med mötesplatser, stadsliv och aktiviteter. Projektet bidrar genom skapandet av ett grönt torg till en god stadsmiljö och bevarandet av kranbanan bidrar till att ge området en förstärkt Malmöidentitet.

Projektet bidrar även till Kommunfullmäktigemålet, *Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor* genom att möjliggöra ca 50 nya bostäder i storstadspaketets influensområde.

### 1.3 Leveransmål

Projektet ska resultera i ett allmänt torg på ca 2300 kvm som kommer att upplevas gå från fasad till fasad från öst till väst och söder.

I projektet ingår också att iordningställa ytskikten på en kranbana som kommer att utgöra ett minnesmärke från Varvstiden.

### 1.4 Uppdragsgivare

Anna Modig är ansvarig avdelningschef och kategorin är 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

Kommunstyrelsen fattar beslut om kommande objektsgodkännande. Förslag till objektsgodkännande kommer preliminärt att behandlas under Q4 2023 i tekniska nämnden. Beslutet kommer sedan även att behöva fattas i Kommunstyrelsen då utgifterna i projektet överstiger 15 mnkr.

## 2. Projektets omfattning

### 2.1 Förutsättningar

Projektområdet idag består av ett tillfälligt torg iordningställt av markägaren Varvsstaden AB och utgör en del av fastigheten HAMNEN 21:149. Varvsstaden AB förvaltar och ansvarar för driften av platsen idag. Det nya torget kommer att sträcka sig från Magasinet i öst till kommande byggrätt i väst. I norr avgränsas torget mot Vagnsverkstaden genom Jagaregatan och i söder av Snickeriets norra fasad. Detaljplanen kommer att medge en yta på ca 2300 kvm för ett allmänt torg. Detaljplanen är i samrådsskedet och förväntas vinna laga kraft i november 2023.

### 2.2 Angränsande projekt

Norr om torget ligger Jagaregatan som är en bygggata som anlagts i projekt 8062 under 2020. Färdigställandet av denna gata samt Isbrytargegatan i öst och Bockransgatan i söder kommer att projekteras och sen färdigställas tillsammans med torget. Kranbanan planeras rustas upp under sommaren 2024.

### 2.3 Genomförande och tidplan

Händelse	Tidpunkt
<b>BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)</b>	<b>Mars 2023</b>
Förprojektering	2022 (pågår)
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>Dec 2023</b>
Antagande av detaljplan	November 2023
Projektering	2025-26
Entreprenad färdigställande	2027-28
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>2028</b>
Garantifas	2029-2031

### 2.4 Resurser

Namn	Kompetens/roll
Jens Larsen	Projektledare
Ska äskas	Trafikplanerare
Evelina Stjernfeldt	Landskapsarkitekt
Ska äskas	Ingenjör belysning
Ska äskas	Exploateringsingenjör
Ska äskas	Ombud

### 2.5 Risker

Detaljplanen är komplicerad och tidplanen kan förskjutas vilket påverkar exploateringen och slutligen tidplanen för färdigställandet.

I detaljplanen planläggs ytor öster och väster om kranbanans södra fundament. Det är viktigt att dessa ytor fortsatt är fredade från schaktarbeten i framtida planläggning av området.

## 2.6 Kalkyl

Projektets totala utgifter beräknas upp till 15,4 mnkr och består av entreprenad, projektering, byggprojektledning, intern tid samt oförutsett. Utgifterna avser anläggande av torg på allmän platsmark samt utrustning av befintlig kranbana.

Projektets inkomster beräknas uppgå till 15,4 mnkr och består av gatukostnadsersättning där exploatör föreslås bekosta de faktiska kostnaderna för utbyggnaden av allmän plats, vilket kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Detta medför ett projektnetto på 0 kr.

<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Gatukostnadsersättning från exploatör	15 400
<b>Summa inkomster</b>	<b>15 400</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-11 200
Byggprojektledning	-560
Projektering	-1 120
Intern tid	-1 120
Oförutsett	-1 400
<b>Summa utgifter</b>	<b>-15 400</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>0</b>

Underskrift avdelningschef, datum

---

Underskrift av den som upprättat  
projektdirektivet, datum

---

Samråd har skett;

Underskrift avdelningschef, datum

---

Underskrift avdelningschef, datum

---

[Aktuellt då projektet är ett exploateringsprojekt eller annat större stadsutvecklingsprojekt – om inte ska denna del om samråd tas bort]