



Skriftligt informationsärende

Datum

2025-01-20

Diarienummer

TN-2024-2664

Utökat Objektsgodkännande projekt 5342 Västra Skrävlinge stödhuset

Information inför utökat objektsgodkännande

Bakgrund

Projektet är beläget i Västra Skrävlinge precis intill Ögårdsparken. Syftet med projektet är att genom en ny detaljplan leverera ett område lämpligt för uppförande av ett LSS-boende om totalt sex lägenheter. Områdets lokalisering visas i Figur 1 och plankartan för detaljplan 5671 visas i Figur 2.

Beslut om objektsgodkännande för projektet fattades av Tekniska nämnden den 2022-12-14. Beslutet innebar ett godkännande av en investeringsutgift för projektet om 7,5 mnkr och driftkostnader om 120 tkr (brutto).

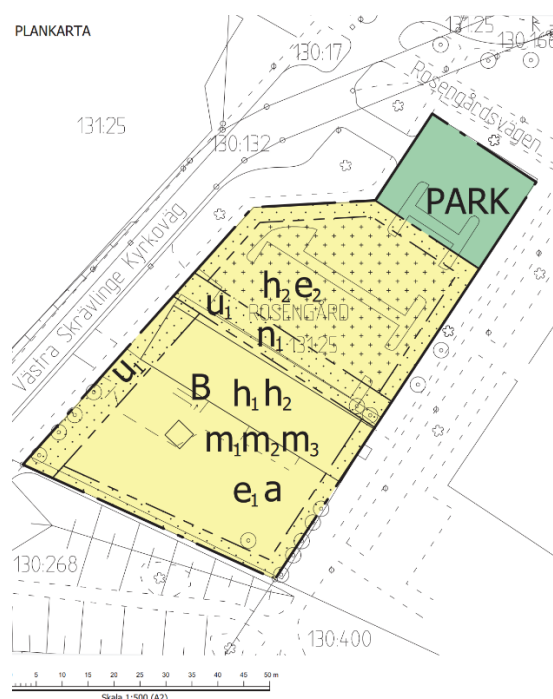
Sedan objektsgodkännandet beslutades har detaljplan 5671 vunnit laga kraft och en fastighetsbildning har genomförts för att bilda en ny fastighet för bostadsändamål. Befintlig intern markupplåtelse till Stadsfastigheter ska utökas efter de nya förutsättningarna i detaljplanen. Stadsfastigheter ansvarar för att uppföra LSS-boendet.



Figur 1. Områdets lokalisering i Malmö



Inför upphandlingen av saneringsentreprenaden har kalkylen i objektsgodkännandet setts över och det har konstaterats att entreprenadkostnaderna för saneringen har ökat jämfört med kalkyl i objektsgodkännandet.



Figur 2. Plankarta från detaljplan 5671

Ekonomisk bedömning

Projektkalkyl och ekonomiska konsekvenser

I det beslutade objektsgodkännandet för projektet uppskattades intäkterna till 1,4 mnkr och utgifterna till 7,5 mnkr i prisläge för september 2022. Intäkten omfattas av kapitaliserad avgäld för intern markupplåtelse till Stadsfastigheter.

I tabell 1 nedan visas ny prognos samt avvikelser av kalkylen från det tidigare objektsgodkännandet. Hitintills nedlagda kostnader uppgår till 1,9 mnkr och består främst av plankostnader, utredningar och intern tid.

Aktualisering av kalkyler under hösten 2024 visar att de bedömda utgifterna för projektet överstiger den kalkyl som gjordes i samband med beslut om objektsgodkännande. Ny bedömning av projektets totalram beräknas uppgå till 14,4 mnkr med en investeringsutgift på 9,4 mnkr och inkomster på 1,4 mnkr. Direkt resultatpåverkande kostnader som innefattar plankostnader och hantering av massor över MKM uppgår till 5 mnkr. Detta ger ett projektnetto om -13 mnkr.

Utökningen av utgifter i projektet består främst av entreprenadkostnader för sanering men även kostnadsposterna projektering, utredningar och intern tid har ökat.



Kostnadsökningen beror främst på miljöförvaltningens beslut om försiktighetsåtgärder vid saneringen av området. Miljöförvaltningen anser att förklassificeringen av massorna måste göras om. I den nya kalkylen har höjd tagits för att mer massor kan behöva köras bort från området än vad som framkommit i förklassificeringen.

En annan orsak till de ökade kostnaderna för saneringen av området är att tidigare kalkyl som presenterades i objektsgodkännandet saknade kostnader för återfyllnad med rena packningsbara massor efter bortförandet av de förorenade massorna.

Även konsultkostnaderna har ökat eftersom en konsult har handlats upp för att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av saneringsentreprenaden. Detta har in sin tur också medfört att den interna tiden har ökat i projektet.

Tabell 1. Tabellen visar kalkylen från det tidigare objektsgodkännandet, ny prognos samt hittills nedlagda kostnader.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Kalkyl objektsgodkännande, prisläge sep. 2022	Utfall t.o.m. 2024- 12-05	Ny prognos, prisläge dec. 2024
Kapitaliserad avgäld	1 400	0	1 400
Summa inkomster	1 400	0	1 400
<i>Allmän platsmark</i>			
Entreprenad	-400	-68	-800
Byggledning	-100	0	-150
Projektering	-50	0	-150
<i>Kvartersmark</i>			
Fastighetsbildning	-50	-67	-70
<i>Gemensamma utgifter</i>			
Plankostnader	-500	-437	-500
Hantering av massor under MKM	-2 000	0	-4 500
Hantering av massor över MKM	-2 000	0	-4 500
Intern tid	-600	-639	-1 300
Utredningar	-1 100	-744	-1 700
Oförutsett	-700	0	-730
Summa utgifter	-7 500	-1 955	-14 400
Projektnetto	-6 100	-1 955	-13 000

Mathilda Jägryd
Projektledare