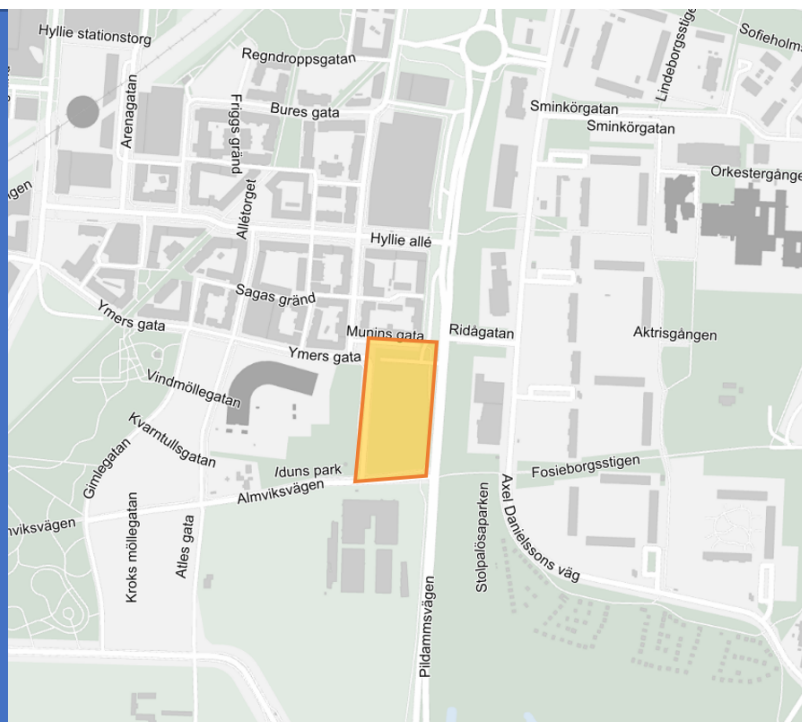


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Öster om skolan

Projektnummer: 7347

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2025-01-28

Kategori: Exploatering

Projektledare: Emil Sydvar



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	3
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
3.6 Potentiella föroreningar.....	6
3.7 Osäkerhet och risker.....	6
4. Tidplan.....	6
5. Ekonomi.....	7
5.1 Projektkalkyl.....	7
5.1.1 Utgifter.....	7
5.1.2 Inkomster.....	8
5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen.....	8
5.2 Likviditet.....	8
5.3 Driftkonsekvenser.....	9
5.4 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

Projektet 7347 ”Öster om skolan” omfattar ett område om 12 500 m² mark inom fastigheterna Hyllie 4:3, Hyllie 4:10 och Hyllie 165:61. Samtliga fastigheter ägs av Malmö stad.

Området avgränsas i väster av Hyllie vattenparksgata, i öster av Pildammsvägen, i norr av förlängda Ymersgatan och i söder av Almviksvägen.

Inom projektområdet pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan (DP 5775).

Detaljplanen består av två kvarter där norra kvarteret tillåter bostäder (ca 150 lägenheter) och centrum. Det södra kvarteret tillåter mobilitetshus, centrum och nätstation.

Tekniska nämnden beslutade den 26 februari 2024 att godkänna markreservation till Parkering Malmö för mobilitetshus med ca 720 platser. Anledningen är att säkerställa behovet av parkeringsplatser för kommande bebyggelse i området. Markreservationen omfattar den södra delen av projektområdet.

En stor del av projektet är att färdigställa den västra delen av Pildammsvägen med trottoar, cykelbana, körbana och planteringar. Vidare omfattar projektet byggnation av en ny lokalgata och färdigställande av Munins gata.

Befintliga gator behöver byggas om för att förbättra skyfallssituationen. Detta gäller Hyllie vattenparksgata och Almviksvägen. T.ex. finns en lågpunkt på Hyllie vattenparksgata som behöver flyttas söderut.

De totala utgifterna i projektet beräknas till 36 mnkr. Försäljningen bedöms ge en inkomst på 127 mnkr, vilket ger ett positivt projektnettot om 91 mnkr. Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 2 150 tkr brutto och netto. Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av Fastighets- och gatukontoret planerade ekonomiska plan. Tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas med 118,7 mnkr till följd av detta projekt, där år 2026 främst påverkas.

Genomförandetiden bedöms till cirka tre år och projektet färdigställs år 2028.

Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget i november 2024.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret beställde i 2021 ny detaljplan för området med syftet att möjliggöra för byggnation av ca 150 bostäder, mobilitetshus för 660 parkeringsplatser, förlängningar av allmänna gator och anläggning av grönytor med en mindre park i södra delen av området.

Projektet kommer bidra med 150 nya bostäder där vissa bostäder utreds för att kunna tillgodose boende för äldre. Det nya mobilitetshuset skapar förutsättningar för att exploatera den östra delen av Hyllie eftersom anläggningen genererar 720 bilplatser och löser de kommande parkeringsbehovet som den blivande exploateringen medför. I bottenvåningen av mobilitetshuset kommer det finnas en matvaruaffär. Affären bidrar med lokal service till boende i området.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring ”förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden” (jfr med reglementet § 2).

2.3 Leveransmål

Projektets leveransmål är följande:

- Möjliggöra nybyggnation av 150 bostäder. Hälften av bostäderna kommer innehålla inslag av vård för äldre.
- Möjliggöra nybyggnation av ett mobilitetshus om 720 parkeringsplatser.
- Anläggning av allmänna gator.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Projektområdet framgår av figur 1 nedan. Området är totalt ca 12 500 m² varav ca 2 900 m² är allmän plats och ca 9 600 m² kvartersmark. Berörda fastigheter är Hyllie 4:3, Hyllie 4:10 och Hyllie 165:61. Samtliga fastigheter ägs av Malmö stad.

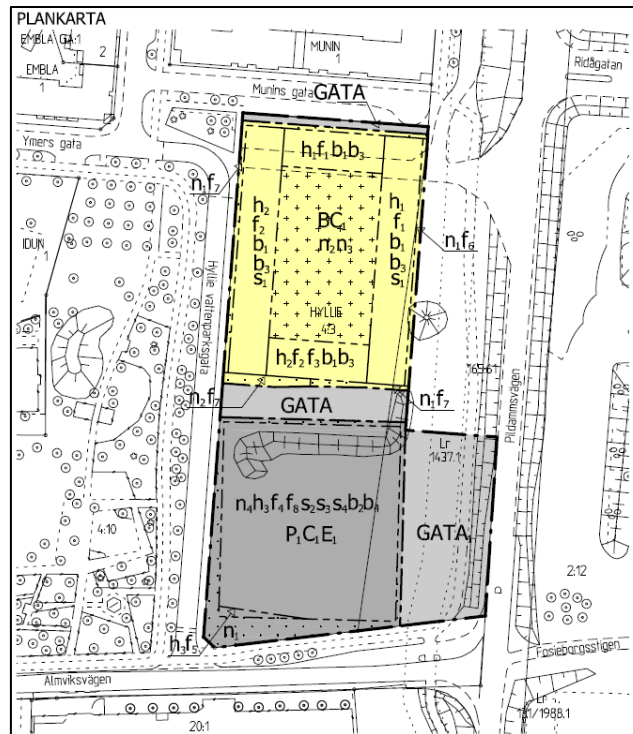
Det finns inga kända markupplåtelser inom projektområdet.



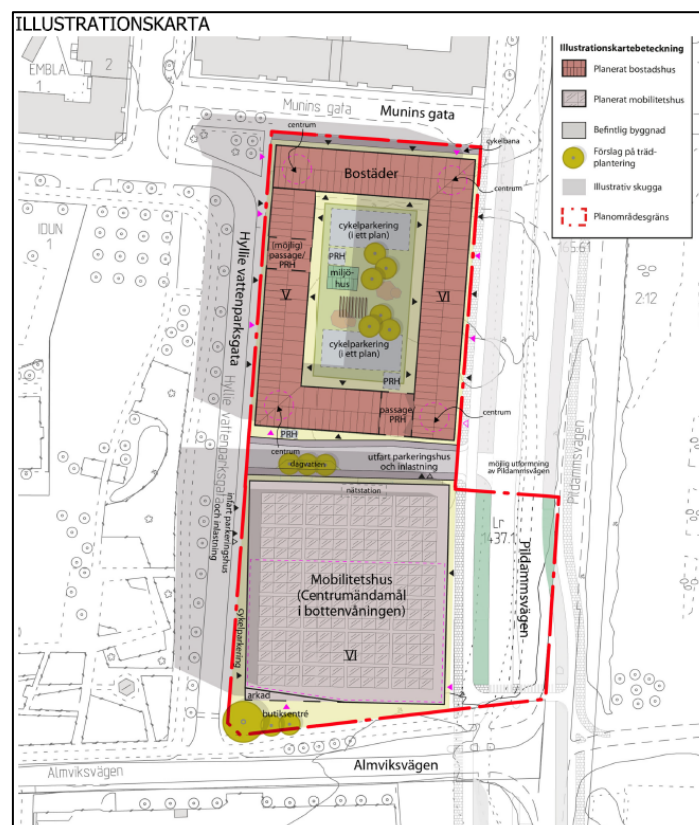
Figur 1. Projektområdet

3.2 Detaljplan

Stadsbyggnadskontoret arbetar med en ny detaljplan för området (DP 5775). Beställare av detaljplanen är fastighets- och gatukontoret. Detaljplanen medger mobilitetshus, bostäder, centrum och nätstation. Detaljplanen kommer att antas i februari 2025.



Figur 2. Plankarta



Figur 3. Illustrationskarta

Projektområdet omfattar även del av detaljplanerna ”skola väster om Pildammsvägen” (DP 5164) antagen 2014 och ”Öst-västliga gatan” antagen 2010 (DP 5051).

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Öster om projektet finns projektet 9117 Pildammsvägen, del Almviksvägen-Hövdingevägen, som avser ombyggnad av Pildammsvägen. Söder om Almviksvägen finns projektet 8653 Hyllie 20:1 där Skanska, som är sökande till detaljplanen, ämnar bygga bostäder och kontor.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektiv upprättades den 10 mars 2021. Tekniska nämnden beslutade den 26 februari 2024 att godkänna markreservation till Parkering Malmö. Reservationen omfattar ca 21 000 m² BTA i den södra delen av projektområdet för mobilitetshus. Anläggningen ska rymma ca 720 p-platser.

3.5 Genomförande

Med en antagen detaljplan i början av 2025 kan projekteringen av allmän plats påbörjas hösten 2025 med produktionsstart under våren 2026 som inleds med anläggande av en byggata och ombyggnad av Hyllie vattenparksgata. Byggaktörerna bör kunna starta under 2026. Försäljning av marken kommer sannolikt ske under 2026. Entreprenaden för allmän plats beräknas färdigställas under 2028 till 2029.

3.6 Potentiella föroreningar

Den miljötekniska undersökningen omfattar jordprovtagning i 10 provpunkter samt installation och provtagning av tre grundvattenrör. Vidare insamlades två asfaltsprov. Inom området finns upplag av schaktmassor. Upplagen provtogs i samband med undersökningen.

Analysresultaten har jämförts med Naturvårdsverkets riktvärde för förorenad mark.

För grundvatten finns inga generella riktvärden som för jord. I stället har resultaten jämförts med olika riktvärden beroende på typ av förorening. Jämförelser har gjorts mot riktvärden som tillhandahålls av SGU, SPIMFAB (branschorganisation för sanering av gamla bensinstationer), Livsmedelsverket och Göteborgs stads riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient.

Genomförd miljöteknisk undersökning visar att marken är lämplig att bebygga enligt ny detaljplan förutsatt att de förhöjda halterna av föroreningar som förekommer efterbehandlas.

3.7 Osäkerhet och risker

Det har inte kunnat identifieras några extraordinära risker utöver de normala för ett exploateringsprojekt.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	16 december 2024
Antagande av detaljplan	26 februari 2025
Köpeavtal	Vår 2026
Projektering	Hösten 2025
Entreprenad byggator	Vår 2026
Entreprenad färdigställande	2028-2029
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Augusti 2028
Garantifas	2028 - 2031

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna i projektet beräknas till 36 mnkr. Försäljningen bedöms ge en inkomst på 127 mnkr, vilket ger ett positivt projektnetto om 91 mnkr.

Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassa som en investering respektive en inkomst på balansräkningen, utan i stället som en intäkt och kostnad på resultaträkningen (driften).

Dessa redovisas specifikt under rubrik 5.1.3.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 2 150 tkr brutto och netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	127 000
Summa inkomster	127 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-18 000
Byggledning	-1 300
Projektering	-3 600
Oförutsett	-3 200
<i>Kvartersmark</i>	
Kreditivränta	-20
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Ingående markvärde	-60
Myndighetsutövning	-2 300
Grovterrassering	-2 000
Sanering under MKM	-500
Arkeologi	-180
Intern tid	-2 000
Utredningar	-700
Provisorier	-500
Oförutsett	-1 640
Summa utgifter	-36 000
Projektnetto	91 000

5.1.1 Utgifter

Totala utgifter i projektet bedöms till 36 mnkr. Hittills upparbetat i projektet är ca 2 700 tkr och består främst av plankostnader, utredningar och intern tid.

En stor del av projektet är att färdigställa den västra delen av Pildammsvägen med trottoar, cykelbana, körbana och planteringar.

Vidare omfattar projektet en ombyggnad av Hyllie vattenparksgata och Almviksvägen samt färdigställande av Munins gata. Det ska byggas en ny lokalgata som går från Hyllie vattenparksgata och ansluter till Pildammsvägen samt anläggas allmän plats framför parkeringshuset mot Almviksvägen. Anledningen till att Hyllie vattenparksgata och Almviksvägen behöver byggas om är att förbättra skyfallssituationen. T.ex. finns en lågpunkt på Hyllie vattenparksgata som behöver flyttas söderut.

I projektet ingår även att anlägga ny gångbana längs östra sidan av Hyllie vattenparksgata.

Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i det här projektet främst utgörs av grovterrassering, utredningar, intern tid och oförutsett har arealmodellen använts där 77 procent har tillförts kvartersmark och 23 procent allmän platsmark. Totala utgifter för den kvartersmarken uppgår då till 5,5 mnkr och utgifter för den allmänna platsmarken till 27,7 mnkr. Myndighetsutövning och provisorier om sammantaget 2,8 mnkr klassas inte som investering utan återfinns i stället under rubrik 5.1.3.

Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget i november 2024.

5.1.2 Inkomster

Total köpeskilling är bedömd till 127 mnkr varav 86 mnkr avser mark för bostäder, 8 mnkr för centrum och 33 mnkr för mobilitetsanläggning.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan att tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till 118,7 mnkr där år 2026 visar de största intäkterna. Kostnaderna sprids mellan åren och de största kostnaderna bedöms 2026 i samband med försäljningarna.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2024	År 2025	År 2026	År 2027	Totalt
Köpeskilling	0	0	127 000	0	127 000
Summa intäkter	0	0	127 000	0	127 000
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	-5 500	0	-5 500
Plankostnader	-1 400	-900	0	0	-2 300
Provisorier	0	0	-250	-250	-500
Summa kostnader	-1 400	-900	-5 750	-250	-8 300
Totalt per år	-1 400	-900	121 250	-250	118 700

5.2 Likviditet

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
Tom 2024	0	-3 160	-3 160
2025	0	-4 890	-4 890
2026	127 000	-7 905	119 095
2027	0	-10 220	-10 220
2028	0	-9 825	-9 825
Summa	127 000	-36 000	91 000

5.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 2 150 tkr brutto och netto.

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark			Kvartersmark		Netto
År	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2027	0	-1 370	0	0	-1 370
2029	0	-780	0	0	-780
Summa	0	-2 150	0	0	-2 150

Investeringsutgiften för allmän plats om 27,7 mnkr kommer aktiveras i takt med att den färdigställs och tas i bruk. Under 2026 bedöms byggator vara färdiga och ger helårs driftskonsekvens från 2027. Driftskonsekvensen i form av drift och underhåll, avskrivning och internränta bedöms uppgå till 1 370 tkr årligen. Färdigställandet bedöms utföras och slutbesiktigas under 2028 med driftskonsekvenser helår från 2029 om 780 tkr. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats på 2,5 procent använts.

5.4 Budgetavstämning

Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.