

Skriftligt informationsärende – Utökat Objektsgodkännande Skjutskontoret

Information inför utökat objektsgodkännande

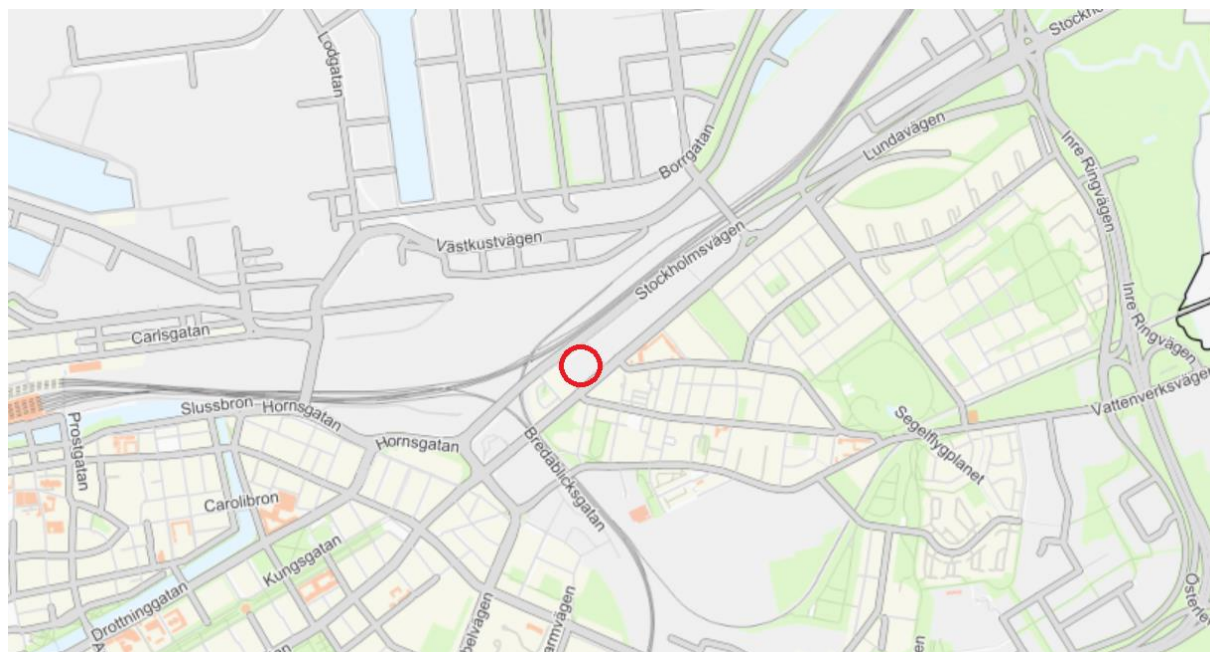
Bakgrund

Projektet är beläget i Kirseberg och omfattar två kvarter placerade mellan infartsvägarna Stockholmsvägen och Lundavägen. Projektet omfattar genomförandet av detaljplan 5557 med syftet att omvandla ett verksamhetsområde i kollektivtrafik- och servicenära läge till blandade stadskvarter med möjlighet att uppföra ca 400 bostäder, centrumfunktioner och möjlighet till vårdboende. Områdets lokalisering visas i Figur 1 och plankartan för detaljplan 5557 visas i Figur 2.

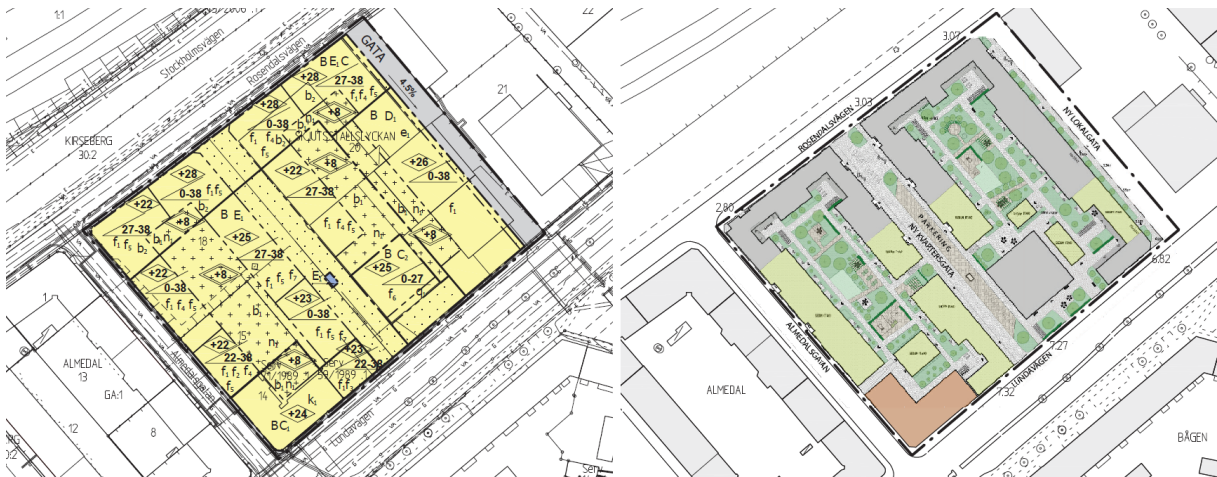
Beslut om objektsgodkännande för projektet fattades av Tekniska nämnden 2021-10-26. Beslutet innebär ett godkännande av en investeringsutgift för projektet om 6 mnkr och driftkostnader om 160 tkr (netto).

Sedan objektsgodkännandet antogs har en sanering av planområdet utförts under 2023 på uppdrag av exploatören Ikano. Ikano har därefter sålt vidare fastigheterna Skjutskontoret 3 till K-fast Skjutskontoret 3 AB och fastigheten Skjutskontoret 4 till MKB fastighets AB. MKB och K-fastigheters husbyggnationer pågår och beräknas vara klara för etappvis inflyttning under 2026-2027.

En detaljprojektering av allmän platsmark har handlats upp och genomförts under 2023-2024. Aktualisering av kalkyler i samband med detaljprojekteringen visar att de bedömda utgifterna för projektet överstiger den kalkyl som gjordes i samband med beslut om objektsgodkännande.



Figur 1. Områdets lokalisering i Malmö



Figur 2. DP 5557, plankarta och illustration.

Ekonomisk bedömning

Projektkalkyl och ekonomiska konsekvenser

I det beslutade objektsgodkännandet för projektet uppskattades intäkterna till 6 mnkr och utgifterna till 6 mnkr i prisläge för september 2021. Intäkten omfattas av gatukostnadsersättning från exploatör.

I tabell 1 nedan visas ny prognos samt avvikelser av kalkylen från det tidigare objektsgodkännandet. Hittills nedlagda kostnader uppgår till ca 2,3 mnkr och består främst av konsultkostnader för detaljprojektering och intern tid.

Aktualisering av kalkyler i samband med detaljprojekteringen som utfördes under 2023-2024 visar att de bedömda utgifterna för projektet överstiger den kalkyl som gjordes i samband med beslut om objektsgodkännande. Den nya bedömningen innebär en ökning av projektets totalram från 6 mnkr till 16 mnkr. De bedömda inkomsterna som består av gatukostnadsersättning från privat exploatör beräknas till 13,5 mnkr, vilket ger ett projektnetto om -2,5 mnkr.

De ökade utgifterna i projektet beror dels på att projektets omfattning föreslås utökas genom att Rosendalsvägen delvis byggs om, dels för att innehållet i kalkylen setts över och dels för att marknadsförutsättningarna ändrats.

De extra åtgärderna i Rosendalsvägen omfattar omasfaltering av hela körytan på en sträcka av 140 meter samt anläggande av 3 planteringsytor med träd, buskar och perenner till en uppskattad kostnad om drygt 2,5 mnkr. Ursprungliga syftet med utökningen av Rosendalsvägen var att kompensera då den nya lokalgatan inom projektet inte kunde genomföras i enlighet med detaljplanen på grund av en ledning varför åtgärderna inom Rosendalsvägen skulle kompensera för detta. Sent i projektet ändrades dock förutsättningarna och både den nya lokalgatan och Rosendalsvägen kan få en grön och genomförd gestaltning – men bara en av åtgärderna ryms inom exploateringsavtalet. Åtgärderna inom Rosendalsvägen kommer att öka krontäckningsgraden i området, ge ett behagligare mikroklimat, fördröja dagvatten, reducera fordonshastigheten på Rosendalsvägen och minska upplevelsen av trafiken från Stockholmsvägen. Projekteringen har exploatören bekostat.

Andra orsaker till de ökade utgifterna i projektet är det förändrade marknadsläget som har inneburit ökade materialkostnader samt att åtgärder som tidigare utelämnats från kalkylen såsom kostnader för sanering, förberedande arbeten och belysningsåtgärder inkluderats i den nya kalkylen.

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

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Kalkyl objektsgodkännande, prisläge sep. 2021	Utfall t.o.m. 2025-03-01	Ny prognos, prisläge februari 2025
Gatukostnadsersättning från exploatör	6 000	2 002	13 500
Summa inkomster	6 000	2 002	13 500
<i>Allmän platsmark</i>			
Entreprenad	-3 870	0	-9 200
Byggledning	-100	0	-200
Projektering	-500	-1 259	-1 400
<i>Kvartersmark</i>			
Myndighetsutövning	-30	-48	-48
<i>Gemensamma utgifter</i>			
Hantering av massor under MKM	-80	0	-300
Hantering av massor över MKM	-20	0	-500
Intern tid	-300	-1 050	-1 300
Utredningar	0	-4	-52
Oförutsett	-1 100	0	-3 000
Utrangering		87	
Summa utgifter	-6 000	-2 274	-16 000
Projektnetto	0	-272	-2 500

Mathilda Jägryd

Projektleddare, Exploateringsenheten, Stadsutvecklingsavdelningen