



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-08-15

Vår referens

Mathilda Linnéa Jägryd

Ingenjör

mathilda.jagryd@malmo.se

Utökat Objektsgodkännande projekt 8717 Skjutskontoret TN-2025-955

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om utökat objektsgodkännande för genomförandet av detaljplan 5557 som vann laga kraft 2020-01-10. Syftet med projektet är att omvandla ett verksamhetsområde i kollektivtrafik- och servicenära läge till blandade stadskvarter som bland annat möjliggör för uppförandet av cirka 400 nya bostäder samt anläggning av anslutande allmänna gator.

Beslut om objektsgodkännande för projektet fattades av tekniska nämnden i oktober 2021 (TN-2020-2587). Beslutet innebar ett godkännande av en investeringsutgift för projektet om 6 mnkr och driftkostnader om 390 tkr (brutto). 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.

Projektets totalram beräknas till detta utökade objektsgodkännande uppgå till totalt 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.

Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till har ökat till ca 1,2 mnkr brutto per år. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge februari 2025.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att ansöka hos kommunstyrelsen om investeringsutgift för projekt 8717 Skjutskontoret till en beräknad investeringsutgift om 16 mnkr, och därmed en totalutgift för hela projektet om 16 mnkr samt totala driftkostnader om 1,2 mnkr (brutto) per år.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 250826 - Utökat objektsgodkännande för projekt 8717 Skjutskontoret, Dp 5557



- Underlag objektsgodkännande för projekt 8717 Skjutskontoret(TN-2020-2587-5) (0)
- Underlag utökat Objektsgodkännande Skjutskontoret 8717

Beslutsplanering

Tekniska nämndens arbetsutskott 2025-08-12

Tekniska nämnden 2025-08-26

Ärendet

Projektet Skjutskontoret 8717 är beläget i Kirseberg på Lundavägen och omfattar genomförandet av detaljplanen 5557 Skjutsstallslyckan 20 m.fl. i Kirseberg i Malmö. Detaljplanen vann laga kraft i december 2019 och möjliggör en omvandling av verksamhetsområde i kollektivtrafik- och servicenära läge till blandade stadskvarter med bostäder och en viss andel centrumfunktioner. Ikano bostad, som från början ägde all mark, har initierat förändringen och arbetet med DP 5557. Ett exploateringsavtal rörande ansvar för kostnader och genomförandet av detaljplanen beslutades i Tekniska nämnden år 2019.

Ikano bostad har sålt vidare två av fastigheterna inom området till MKB Fastighets AB samt till K-Fast Skjutskontoret 3 AB (tidigare bolagsnamn Skjutsstallslyckan 18 Fastighets AB).

Totalt kommer exploateringen inom projektet att resultera i ett tillskapande av cirka 580 lägenheter och 5 lokaler, samt utbyggnad och utveckling av anslutande allmän plats.

Investeringen i projekt 8717 omfattar utbyggnation av allmän platsmark så att planområdet kan utvecklas enligt detaljplanens intentioner. Det innebär byggnation av en ny lokalgata, Skjutsstallsgatan, och nya infarter från allmän platsmark till de nya bostadskvarteren. Därtill ska kvalitetshöjande åtgärder på angränsande Lundavägen och Rosendalsvägen genomföras i form av trädplanteringar och nya gångbanor.

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 i oktober 2021.

Projektets totalram beräknas till detta utökade objektsgodkännande uppgå till totalt 16 mnkr vilket är en ökning med 10 mnkr mot tidigare beslut om 6 mnkr. De bedömda inkomsterna som består av gatukostnadsersättning från privat exploatör beräknas till 13,5 mnkr, vilket ger ett projekt netto om -2,5 mnkr.

Orsakerna till de utökade utgifterna i projektet är flera men beror främst på att projektets omfattning föreslås utökas genom att Rosendalsvägen byggs om i sin helhet på vägsträckan som angränsar till exploateringsprojektet. 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. 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 nu



inkluderats. De utökade åtgärderna har i sin tur medfört högre kostnader för projektering och intern tid.

De förhöjda utgifterna finansieras till största delen av gatukostnadsersättningen, en mindre del åligger Malmö stad.

Som en följd av de ökade utgifterna samt höjd internränta har driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till ökat från 390 tkr brutto per år till ca 1,2 mnkr brutto per år. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge februari 2025. Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av Fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör