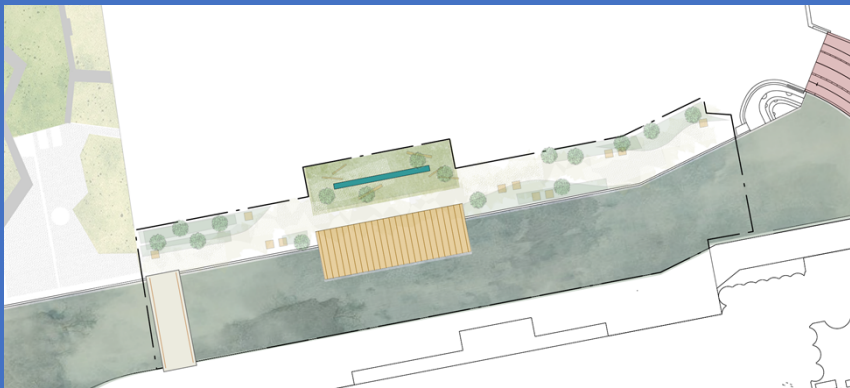


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Kaj 22 och bro vid Solhöjdsparken

Projektnummer: XXXX

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2025-06-15

Kategori: Exploatering

Projektledare: Jens Larsen

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.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	5
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
3.6 Potentiella föroreningar.....	6
3.7 Osäkerhet och risker.....	7
4. Tidplan.....	7
5. Ekonomi.....	7
5.1 Projektkalkyl.....	7
5.1.1 Utgifter.....	8
5.1.2 Inkomster.....	8
5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen (endast för exploatering, övriga kategorier tar bort rubrik).....	8
5.2 Likviditet.....	9
5.3 Driftkonsekvenser.....	9
5.4 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

Av Varvsstadens ca 1000 meter kajstråk återstår det 200 m att renovera och färdigställa för att skapa ett sammanhängande kajstråk från Klaffbron i nordöst till Neptunibroarna i sydväst. Kajen som kvarstår, Kaj 22, går från Styrmansbron väster ut mot Solhöjdsparken och är i dag i dåligt skick.

Kaj 22 är tänkt att inte bara koppla ihop Styrmansbron med Solhöjdsparken och bli den sista delen i ett längre sammanhängande kajstråk utan kajen ska också bli ett grönt rekreativt stråk med möjligheter till vattenkontakt genom en gradäng. I projektet ingår också en liten park och en kranbana som bevaras. Kajrenoveringen är en förutsättning för att kunna exploatera området norr om kajen.

Mellan västra Bassängkajen vid Lantmännens fastighet Triton 7 och Solhöjdsparken i Varvsstaden planeras en gång- och cykelbro.

Syftet med projektet är att genom att renovera den sista delen av Varvsstadens kajer skapa ett sammanhängande kajstråk och möjliggöra för framtida bostadsbyggande norr om kajen. Bron binder ihop stadsdelarna och skapar trygga, gröna gång- och cykelstråk och bidrar till att tillgängliggöra Solhöjdsparken för fler malmöbor.

De totala utgifterna för projektet beräknas till 103 mnkr och avser byggnation av kaj, kajplan och bro inom projektområdet. Totala inkomster från gatukostnadsersättning och investeringsbidrag bedöms till 98 mnkr, vilket ger ett projekt netto på -5 mnkr.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 7,5 mnkr brutto som netto. Projektets bedömda utgifter och intäkter finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge mars 2025. Den totala resultatpåverkan uppgår till 98 mnkr som avser gatukostnader och investeringsbidrag dessa resultatförs under åren 2025-2029.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Projektet kommer att bidra till ett sammanhängande kajstråk i Varvsstaden och ytterligare en bro över varvskanalen. Kajstråket och bron förbinder Solhöjdsparken med östra delarna av stadsdelen och söderut mot centrum samtidigt som det skapas gröna mötesplatser. Precis norr om kaj 22 förväntas Varvsstaden AB bygga bostäder när Lantmännen avetablerat sin verksamhet vid Neptunigatan/Bassängkajen.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring exploatering av privatmark och utbyggnad av allmän platsmark.

Projektet bedöms bidra till kommunfullmäktiges mål:

Malmö är en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser och är en klimatneutral stad 2030. Genom att krävställa att miljöcement används i all betong förväntas projektet kunna reducera sina utsläpp av växthusgaser.

Malmö stad arbetar för ökad biologisk mångfald och ett ökat utbud av gröna miljöer i Malmö. Fler träd planteras på kajplanet och i den lilla parken samtidigt som bron tillgängliggör Solhöjdsparken och möjliggör ett grönt stråk från centrala Malmö ut till Scaniabadet.

2.3 Leveransmål

Projektet ska leda till:

- Ca 200 m nyrenoverad kaj.
- Ca 600 kvm gradäng.
- Ca 3700 kvm kajplan reglerad som gågata.
- Ca 900 kvm park vid en bevarad kranbana.
- Renovering av en kranbana.
- En gång- och cykelbro mellan Solhöjdsparken och Bassängkajen.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Kaj 22 går från Styrmansbron och fortsätter västerut till Solhöjdsparken. Landområdena utgörs av fastigheten HAMNEN 21:149 som ägs och förvaltas av Varvsstaden AB. Vattenområdet, HAMNEN 21:138 ägs och förvaltas av Malmö stad.

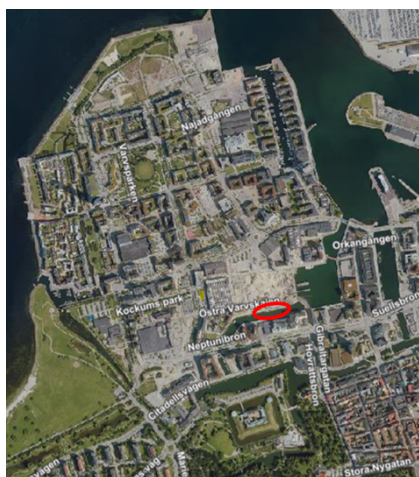


Bild 1. Orienteringsbild.

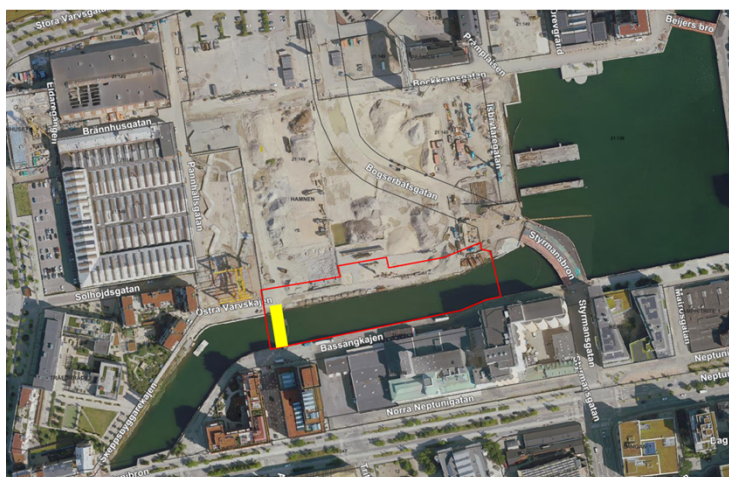


Bild 2. Projektområdets ungefärliga utbredning i rött. Brons tänkta placering i gult.

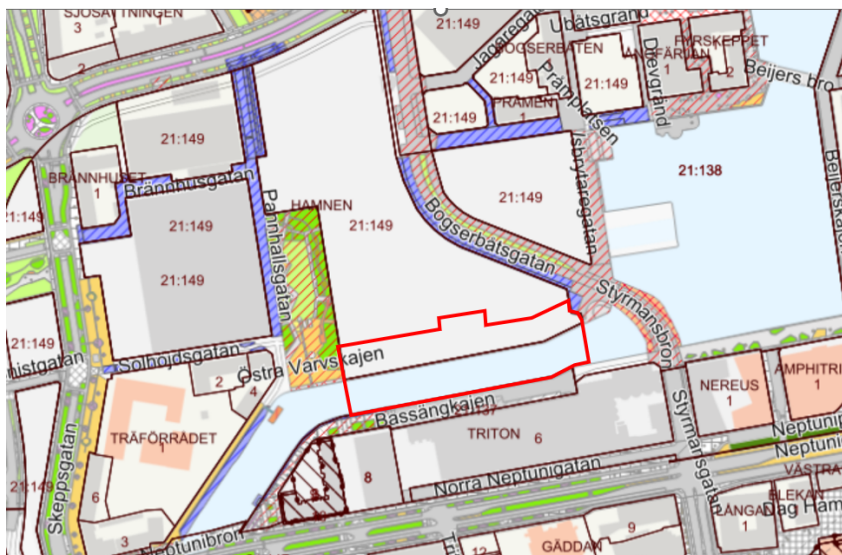


Bild 3. Projektområdets ungefärliga utbredning i rött.

3.2 Detaljplan

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett allmänt kajstråk, en mindre grönyta och ett vattenområde som i ett visst läge får överbyggas med en gång- och cykelbro. Syftet är även att bevara och skydda en kranbana från tidigare varvsindustri. Beställare är Varvsstaden AB. Samråd för planen ägde rum i mars 2024 och granskningen var klar i april 2025.

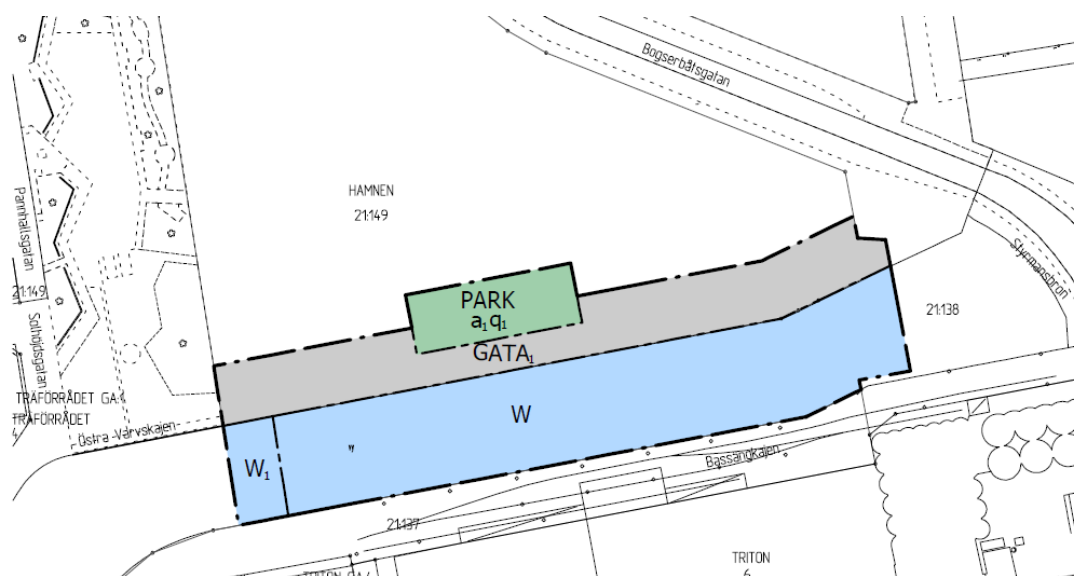


Bild 4. Förslag på plankarta. W₁ tänkt plats för G/C-bro.

3.3 Kopplingar till andra projekt/linjen

Projektet bedöms inte vara kopplade till eller påverka/-s av andra projekt i närheten. Arbetet med detaljplan 5886 pågår i nordväst (blåmarkerat bild 5) om projektområdet. I öster på andra sidan Varvsbassängen påbörjas nästa år arbetet med att renovera Beijerskajen, rödmarkerat på bild 5. I norr pågår arbetet med detaljplan 5697 (grönmarkerat) med byggstart tidigast 2027 och entreprenadstart av gata och torg ett par år senare.

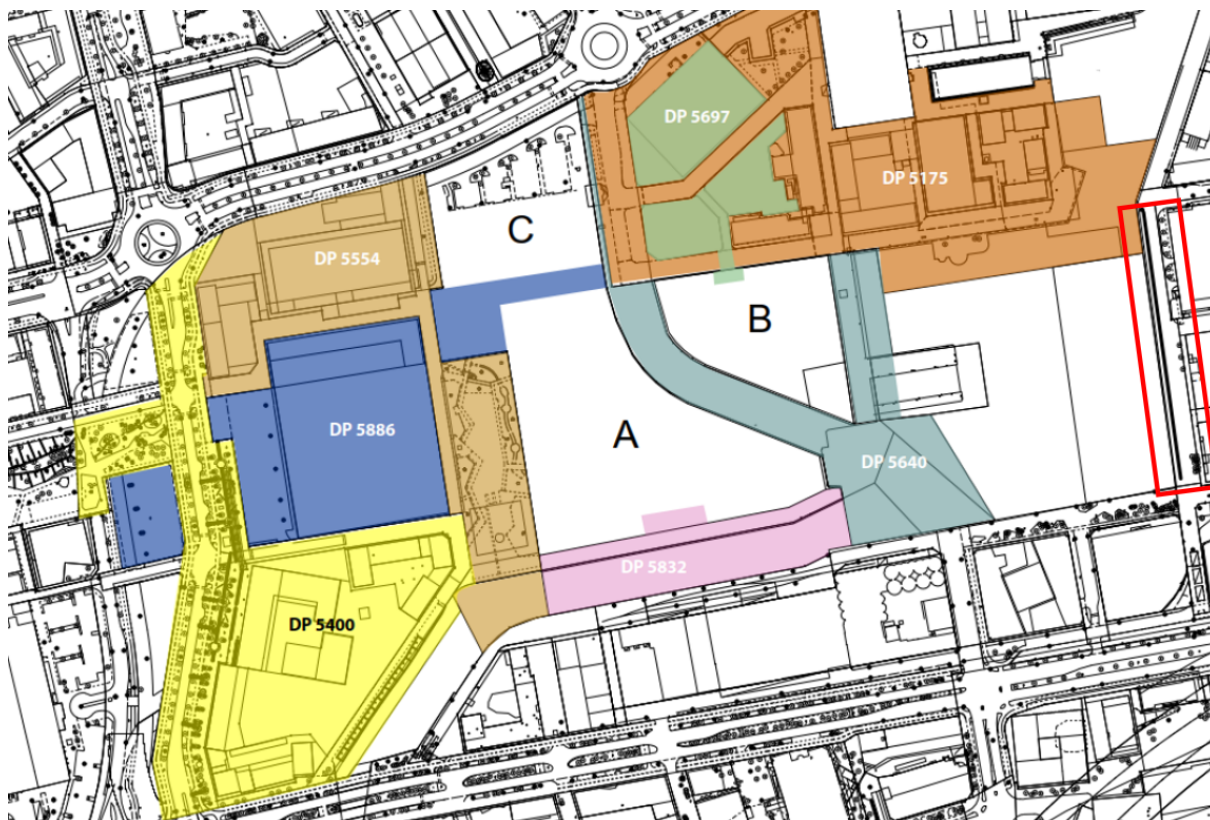


Bild 5. Karta över detaljplaner i Varvsstaden. Aktuell plan- och projektområde i rosa.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektiv beslutat av avdelningschef i maj 2025.

3.5 Genomförande

Investeringen omfattar en renovering av 200 m kaj och ett färdigställande av kajplanet. I anslutning till kajplanet skapas en mindre park, ca 900 kvm runt en kranbana som renoveras. Kajen är också tänkt att gå ner mot vattnet på delar av sträckan.

I investeringen ingår också en delfinansiering av en gång- och cykelbro i stål, ungefär 5 m bred och 30 m lång som förbinder Bassängkajen med Solhöjdsparken.

I dagsläget är Kaj 22 i dåligt skick och i stort behov av renovering. Varvsstaden AB har planer på en tillfällig gångväg med god marginal norr om kajkanten för att säkerställa en koppling mellan Styrmansbron och östra Varvsstaden med Solhöjdsparken och de västra delarna av stadsdelen.

Tanken är att projektet ska ta fram en förprojektering på en enkel gång/cykelbro och en teknisk beskrivning för en kajrenovering. Både bro och kajrenovering handlas sen upp i en totalentreprenad.

3.6 Potentiella föroreningar

Varvsstaden AB ansvarar för sanering av området enligt ramavtal.

3.7 Osäkerhet och risker

En risk är omvärldsläget där stålpriset påverkas avsevärt. Projektet anser dock att 20% för kostnadsdelen *oförutsett* bör vara tillräckligt för att hantera den risken. Det finns en risk att saneringsarbetena bakom den gamla kajkonstruktionen tar längre tid än beräknat vilket kan försena entreprenaden.

4. Tidplan

Detaljplanen har gått igenom granskningen och nu återstår det att ta fram ett exploateringsavtal som kan bli helt klart när projektet godkänts av KF i slutet av året. Det är också då detaljplanen kan vinna laga kraft.

Planering och förstudier har påbörjats och fortsätter under hösten 2025 samt förprojektering under våren 2026. Upphandling av totalentreprenad planeras till hösten 2026 och önskad entreprenadstart är i slutet av 2026. Entreprenadfasen beräknas till lite mer än två år dvs under hela 2027 och 2028 med avslut våren 2029.

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Maj 2025
Antagande av detaljplan	Vinter 2025
Förprojektering	Vår 2026
Entreprenad	2026-2029
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	2029
Garantifas	2029-2034

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna för projektet beräknas till 103 mnkr. Totala inkomster från gatukostnadsersättning och investeringsbidrag bedöms till 98 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -5 mnkr. Vissa poster i totalkalkylen är inte 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 ca 7,5 mnkr brutto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Investeringsbidrag	5 000
Gatukostnadsersättning från exploatör	93 000
Summa inkomster	98 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-77 000
Byggledning	-2 300
Projektering	-3 900
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Intern tid	-4 400
Oförutsett	-15 400
Summa utgifter	-103 000
Projektnetto	-5 000

5.1.1 Utgifter

Den totala utgiften för detta objektsgodkännande beräknas till 103 mnkr, med prisläge mars 2025.

Byggnation av kaj mellan Styrmansbron väster ut mot Solhöjdsparken utgör den största kostnaden i projektet, utgifter för kajplan och gångata samt belysning och en liten park ingår också i projektutgifterna. Byggnation av en gång- och cykelbro mellan västra Bassängkajen och Solhöjdsparken i Varvsstaden ingår även i projektet. Än så länge är inga utgifter upparbetade i projektet.

5.1.2 Inkomster

I enlighet med exploateringsavtal finansieras utgifterna avseende kaj och kajstråk av exploatör vilket innebär beräknade intäkter för gatukostnadsersättning på 93 mnkr. Investeringsbidrag för del av gång- cykelbro uppgår till 5 mnkr.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan hur tekniska nämndens resultatram för exploatering kommer att påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till 98 mnkr där intäkterna resultatförs mellan åren 2025-2029.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	Totalt
Köpeskilling	0	0	0	0	0	0
Gatukostnadsersättning från exploatör	1 100	12 200	39 400	25 700	14 600	93 000
Investeringsbidrag	0	0	0	5 000	0	5 000
Summa intäkter	1 100	12 200	39 400	30 700	14 600	98 000
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	0	0	0	0
Plankostnader	0	0	0	0	0	0
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0	0	0	0
Hantering av massor över MKM	0	0	0	0	0	0
Provisorier	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	0	0	0	0	0	0

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2025	1 100	-1 100	0
2026	12 200	-12 200	0
2027	39 400	-39 400	0
2028	30 700	-35 700	-5 000
2029	14 600	-14 600	0
			0
Summa	98 000	-103 000	-5 000

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
År	Intäkt	Kostnad	Intäkt	
2029		-7 500		-7 500
				0
				0
Summa	0	-7 500	0	-7 500

Driftkonsekvenserna beräknas till 7,5 mnkr brutto som mnkr netto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd kaj, kajplan och bro som beräknas aktiveras 2029.

Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 120 år för bro, 80 år för kaj och 40 år för resterande investeringsutgifter. För internränta har nuvarande internräntesats 2,5 procent använts och för drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp.

5.4 Budgetavstämning

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