



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-09-22

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Utökat Objektsgodkännande för projekt 8717 Skjutskontoret - tekniska nämnden STK-2025-1269

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med en ansökan om utökat objektsgodkännande för projekt 8717, Skjutskontoret. Projektet avser utbyggnation av allmän platsmark 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. Projektets bruttoutgift beräknas uppgå till 16 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar tekniska nämnden utökat objektsgodkännande för projekt 8717 till en beräknad bruttoutgift om 16 mnkr, vilket är en ökning med 10 mnkr.
2. Kommunstyrelsen godkänner årliga driftkonsekvenser om 1,2 mnkr brutto, vilket är en ökning med 0,8 tkr. Detta under förutsättning att driftkonsekvenserna ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden beslut 250826 § 184
- Tjänsteskrivelse fastighets- och gatukontoret
- Underlag utökat Objektsgodkännande Skjutskontoret 8717
- Underlag objektsgodkännande för projekt 8717 Skjutskontoret



- G-Tjänsteskrivelse KSAU 251006 Utökat Objektsgodkännande för projekt 8717 Skjutskontoret Tekniska nämnden

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-10-06

Kommunstyrelsen 2025-10-15

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Tekniska nämnden beslutade om objektsgodkännande för genomförandet av projektet i oktober 2021 med en total investeringsutgift för projektet beräknad till 6 mnkr. Vid revidering av projektet under 2025 har investeringsutgiften ökat så att gränsen om 15 mnkr överskrids. Tekniska nämnden har därför inkommit med en ansökan om utökat objektsgodkännande

Projektet

Projektet Skjutskontoret 8717 är beläget på Lundavägen i Kirseberg och omfattar genomförandet av detaljplanen 5557 Skjutsstallslyckan 20 med flera. 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 detaljplan 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.

Orsakerna till de ökade 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 på Rosendalsvägen omfattar omasfaltering av hela körytan på en sträcka av 140 meter samt anläggande av tre 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 ökade åtgärderna har i sin tur medfört högre kostnader för projektering och intern tid.

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

Ekonomi

Prognosen för investeringsutgifterna har ökat från 6 mnkr till 16 mnkr. Utgifter i projektet består främst av entreprenadkostnader, projekteringskostnader, hantering av förorenade massor och intern tid.

I det ursprungliga objektsgodkännandet uppskattades intäkten till 6 mnkr och var beräknad i september 2021 års prisläge. Intäkten utgörs av gatukostnadsersättning från exploatör. Ny beräkning av gatukostnadsersättning uppgår till 13,5 mnkr.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken, förutom de extra åtgärderna som föreslås genomföras på Rosendalsvägen, finansieras till 100% av exploatörerna genom en gatukostnadsersättning som regleras i ett exploateringsavtal från november 2019.

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. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år. För internränta har nuvarande internräntesats om 2,5 procent använts. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. Anledningen till ökade driftskonsekvenser jämfört med vid objektsgodkännandet beror på att internräntan har höjts från 1,25 procent till 2,5 procent samt att totala utgifter i projektkalkylen ökat med 10 mnkr.



Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge februari 2025. Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av tekniska nämndens ekonomiska plan.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att investeringen i projektet Skjutskontoret 8717 i Kirseberg beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare
Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör