

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande

Projekt 8717 Skjutskontoret



Projektnamn: Skjutskontoret

Projektnummer: 8717

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 250826

Kategori: Exploatering

Projektledare: Mathilda Jägryd

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte	3
2.1 Geografisk avgränsning.....	4
3. Nuläge.....	6
3.1. Budget	8
3.2 Tidplan	8
4. Ekonomi.....	8
4.1 Projektkalkyl.....	8
3.1.1 <i>Utgifter</i>	9
3.1.2. <i>Inkomster</i>	10
4.2 Driftkonsekvenser	10
4.3 Budgetavstämning.....	10

1. Sammanfattning

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 projektnetto om -2,5 mnkr.

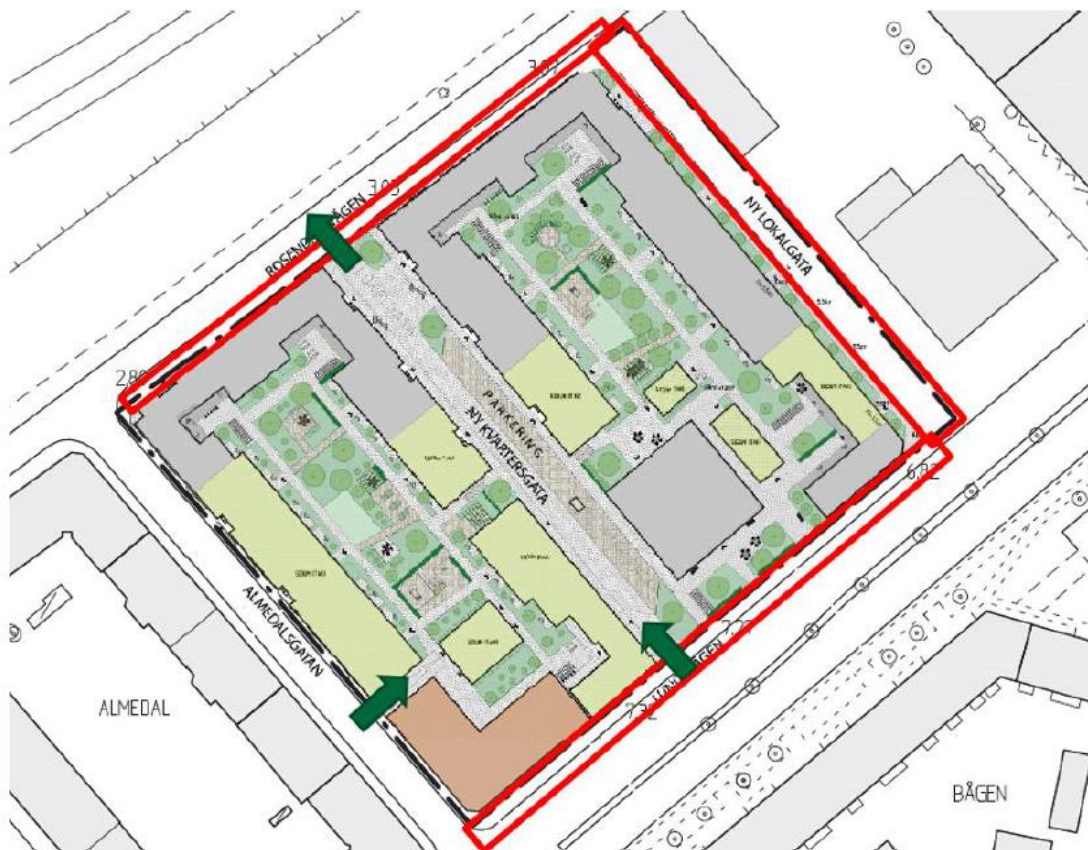
De ökade utgifterna i projektet beror dels på att projektets omfattning föreslås utökas genom att Rosendalsvägen delvis byggs om, dels för att innehållet i kalkylen setts över och dels för att marknadsförutsättningarna ändrats. De förhöjda utgifterna finansieras till största delen av gatukostnadsersättningen, en mindre del åligger Malmö stad.

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

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.

2. Bakgrund och syfte

Exploateringsprojektet Skjutskontoret, projektnummer 8717, är beläget i Kirseberg och omfattar två kvarter placerade mellan infartsvägarna Stockholmsvägen och Lundavägen. Projektet omfattar genomförandet av detaljplan 5557 - *Detaljplan för fastigheten Skjutsstallslyckan 20 m.fl. i Kirseberg i Malmö*, med syftet att omvandla ett verksamhetsområde i kollektivtrafik- och servicenära läge till blandade stadskvarter med bostäder, centrumfunktioner och möjlighet till vårdboende. Plankartan och illustrationsplanen för DP 5557 visas i Figur 1 nedan.



Figur 2. Anläggningar på allmän platsmark inom- och i anslutning till Dp5557 som ingår i objektsgodkännandet.

Planområdet omfattar fastigheterna Skjutskontoret 1, 2, 3 och 4 samt del av fastigheten Kirseberg 30:2 som ägs av Malmö stad. I Figur 3 redovisas aktuella fastighetsgränser inom planområdet.

Samtliga fastigheter ägdes, när exploateringsavtalet undertecknades, av exploatören Ikano men idag ägs endast fastigheterna Skjutskontoret 1 och 2 av Ikano Bostad Öresund AB. Skjutskontoret 1 är bebyggt sedan tidigare med ett flerbostadshus som ska bevaras.

Skjutsstallslyckan Fastighets AB (nuvarande bolagsnamn MKB Skjutskontoret 4 AB) har sedan exploateringsavtalet undertecknats förvärvat av MKB Fastighets AB och de äger fastigheten Skjutskontoret 4. Skjutsstallslyckan 18 Fastighets AB har sedan exploateringsavtalet undertecknats förvärvat av K-Fast Skjutskontoret 3 AB som äger fastigheten Skjutskontoret 3.



Figur 3. Projektområdet i ljusblått med aktuella fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar.

3. Nuläge

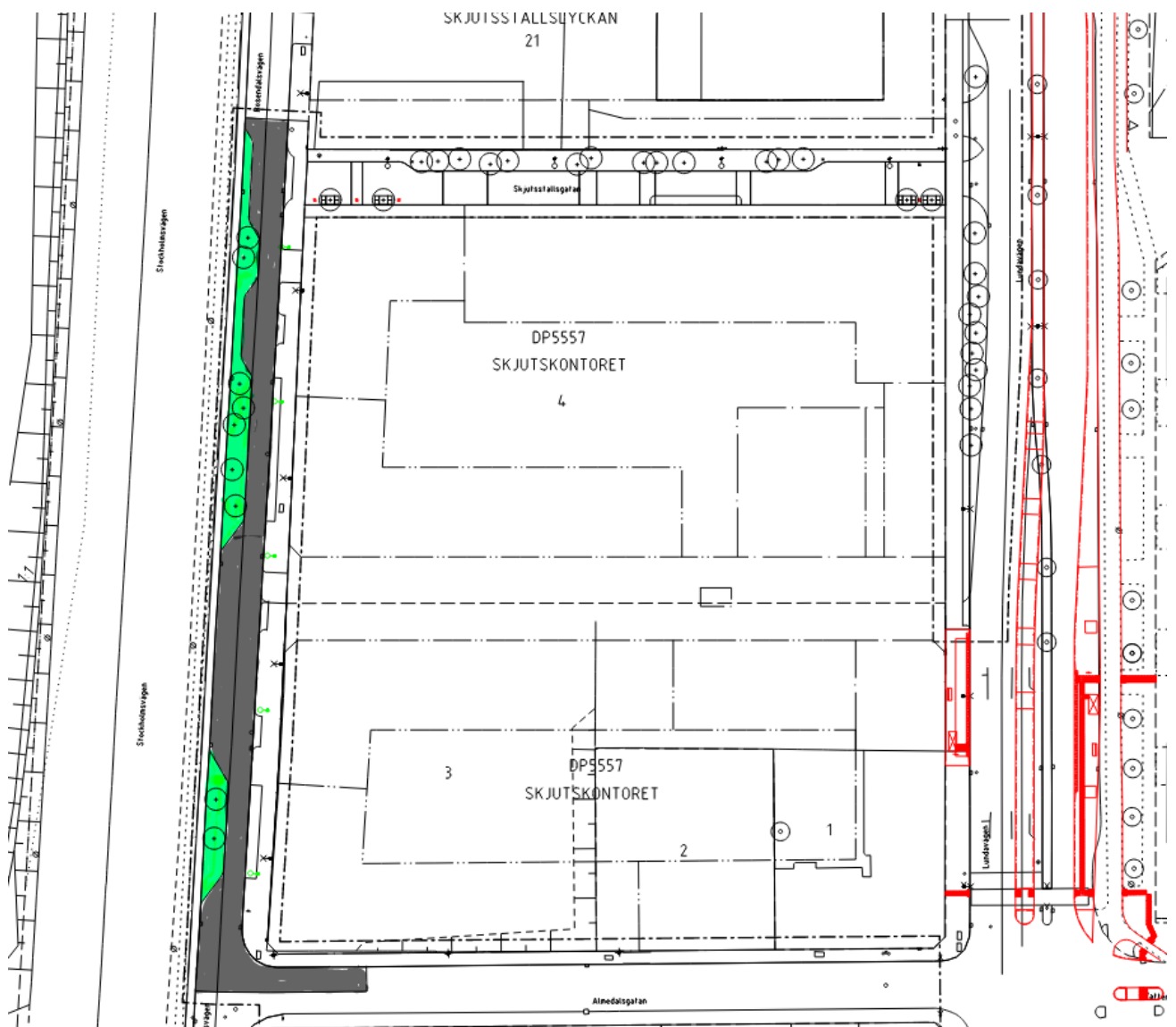
Enligt objektsgodkännandet planerades utbyggnaden inom MKBs fastighet, Skjutskontoret 4, komma igång under 2022 och pågå fram till 2024 och Ikano som då ägde fastigheterna Skjutskontoret 2 och 3 låg cirka ett år efter MKB i produktionen. Byggstart för deras husbyggnation beräknades ske 2023 och pågå fram till 2025.

Sedan objektsgodkännandet togs har Ikano sålt vidare fastigheten Skjutskontoret 3 till K-fast Skjutskontoret 3 AB vilket är ett bolag inom K-fastigheter. Under 2022 var marknaden svag för husproduktion och detta har påverkat projektets tidplan. MKB och K-fastigheters husbyggnationer pågår men exploaterarnas tidplaner har förskjutits. MKB påbörjade byggnationen i januari 2024 och den beräknas vara klar för etappvis inflyttning under 2026-2027. K-fastigheter påbörjade byggnationen under december 2024 och beräknas vara klara i början av 2027.

Sedan exploateringsavtalet undertecknande framkom att det finns en vibrationskänslig fjärrvärmeledning nära fastighetsgränsen till den nya lokalgatan, belägen inom grannfastigheten Malmö Skjutsstallslyckan 21. Detta medförde bland annat att kommunens möjlighet att bygga ut lokalgatan i enlighet med detaljplanen och exploateringsavtalet var begränsad.

För att kompensera för den begränsade utbyggnaden av den nya lokalgatan slöts en överenskommelse med exploitören om att de istället skulle finansiera åtgärder inom Rosendalsvägen. 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 rymms 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 varför båda åtgärderna nu föreslås genomföras. Totalt är entreprenadkostnaden för de extra åtgärderna på Rosendalsvägen beräknade till 2,5 mnkr som föreslås finansieras av Malmö Stad.

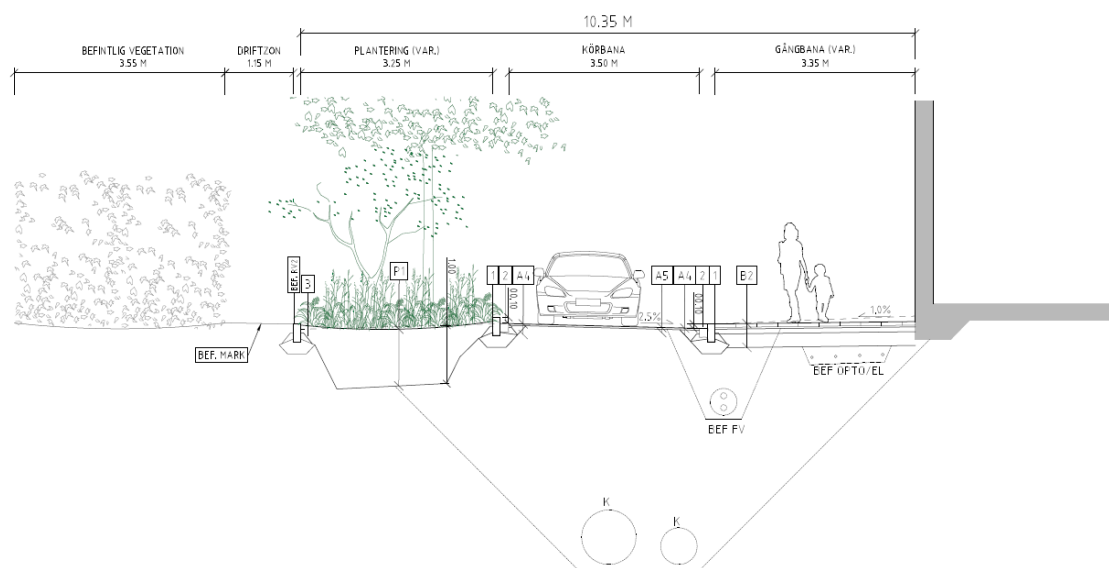
En detaljprojektering av åtgärderna på allmän plats handlades upp och genomfördes under 2023-2024. I projekteringen ingick de extra åtgärderna som avtalats i tilläggsavtalet på Rosendalsvägen och dessa bekostas av exploitören.



Figur 4. Markerade åtgärder utgörs av en utökning av åtgärderna i Rosendalsvägen som föreslås finansieras av Malmö Stad.

SEKTION E-E

SKALA 1:50
ROSENDALSVÄGEN



Figur 5. En sektion som visar nytt utformningsförslag för Rosendalsvägen.

3.1. Budget

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. Den nya bedömningen innebär en ökning från 6 mnkr till 16 mnkr.

Ökningen beror främst på att projektets omfattning har ökat och åtgärder som tidigare utelämnats från kalkylen såsom kostnader för rivning och förberedande arbeten, belysningsåtgärder samt markmiljöprovtagning och sanering har inkluderats i den nya kalkylen.

Kalkylen till exploateringsavtalet togs fram i ett tidigt skede och föregicks inte av någon förprojektering. Därför har en hel del åtgärder och kostnadsposter utelämnats på grund av brist på kännedom.

Kostnadsökningen i projektet beror också på det förändrade marknadsläget som medfört ökade materialkostnader.

3.2 Tidplan

Utbyggnaden av allmän platsmark ska anpassas efter exploatörernas byggtakt.

Färdigställandet av allmän platsmark kommer att handlas upp i en entreprenad och utföras i två etapper. I etapp 1 som ska utföras under 2026 färdigställs Skjutsstallsgatan (utom plantering) och i etapp 2 som utförs under 2027 färdigställs övriga gator inom projektet inklusive plantering i Skjutsstallsgatan (etapp 1).

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

För projektet finns ett objektsgodkännande som antogs i Tekniska nämnden i oktober år 2021. I det uppskattades intäkterna till 6 mnkr och utgifterna till 6 mnkr. Projektets bedömda utgifter från godkänt objektsgodkännande kommer överstiga budgeten i sådan omfattning att det föranleder en ansökan om ett utökat objektsgodkännande för projektet. Beslut kommer att fattas i Kommunstyrelsen då den nya kalkylen överstiger 15 mnkr.

I tabellen 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.

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

3.1.1 Utgifter

Prognosen för investeringsutgifterna har ökat från 6 mnkr till 16 mnkr. Utökningen av utgifter i projektet består främst av entreprenadkostnader, projekteringskostnader, hantering av förorenade massor och intern tid. De bedömda inkomsterna beräknas till 13,5 mnkr. Detta ger ett projektnetto om -2,5 mnkr.

De ökade utgifterna i projektet beror på åtgärder i Rosendalsvägen, ny belysning i gatorna runt kvarteren, höjdupptagning med stödkonstruktion i Skjutsstallsgatan och förorenade massor i Rosendalsvägen och Lundavägen. Kostnadsökningen beror också på det förändrade marknadsläget som medfört ökade materialkostnader. De ökade åtgärderna har i sin tur medfört högre kostnader för projektering och intern tid.

Utgifterna är bedömda i prisläge i februari 2025.

3.1.2. Inkomster

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 i Rosendalsvägen finansieras till 100% av exploatörerna genom en gatukostnadsersättning som regleras i ett exploateringsavtal från november 2019.

4.2 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknades vid objektsgodkännandet till 390 tkr per år brutto och 160 tkr netto.

Som en följd av de ökade utgifterna har driftkonsekvenserna brutto ökat från 390 tkr per år till ca 1,2 mnkr brutto och netto per år. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats. 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 driftkonsekvenser 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.

4.3 Budgetavstämning

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