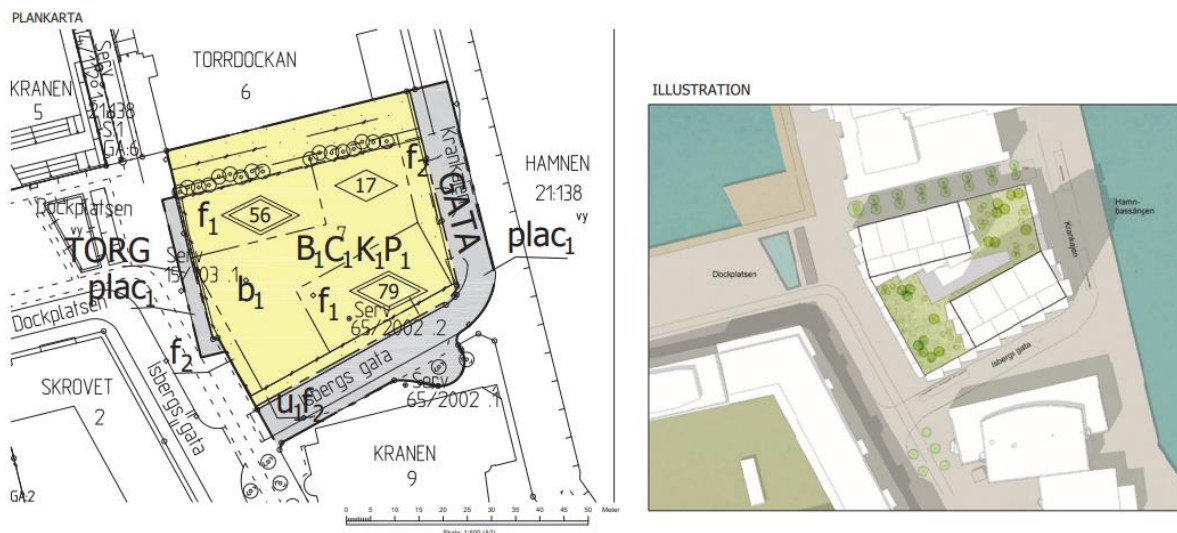


Figur 1. Områdets lokalisering i Malmö



Figur 2. DP 5529, plankarta och illustration.

Ekonomisk bedömning

Projektkalkyl och ekonomiska konsekvenser

I det beslutade objektsgodkännandet för projektet uppskattades intäkterna till 7,5 mnkr och utgifterna till 7,5 mnkr i prisläge för augusti 2020. 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 1,7 mnkr och består främst av konsultkostnader för detaljprojektering och intern tid.

Aktualisering av kalkyler under sommaren 2025, i samband med kommande upphandling av entreprenadarbetena för allmän platsmark, visar att de bedömda utgifterna för de kommande entreprenadarbetena överstiger kalkylen i antaget objektsgodkännande. Den nya bedömningen innebär en ökning av projektets totalram från 7,5 mnkr till 14,6 mnkr. De bedömda inkomsterna som består av gatukostnadsersättning från privat exploatör beräknas till 14,6 mnkr. Exploatören är informerad om kostnadsökningen i projektet.

De ökade utgifterna i projektet beror främst på att kommande entreprenadarbeten för utbyggnaden av allmän platsmark överstiger kalkylen i antaget objektsgodkännande. De ökade kostnaderna beror dels på att utformningen av Isbergs gata och Krankajen har ändrats. Istället för en mer traditionell utformning av gatorna med separerad köryta och gångbanor har den allmänna platsmarken utformats som gator på gåendes villkor, gångfartsområden, med en möblering av gaturummen i form av planteringsytor och sittplatser. Denna utformning av gatorna resulterar i en mer inbjudande miljö för gående, en ökad krontäckningsgrad i området och reducerad hastighet för fordonstrafik. Den ändrade utformningen innebär att entreprenaden måste utföras i flera olika etapper.

Kostnadsökningen beror också på att entreprenaden på allmän platsmark inte kunde genomföras samtidigt som husbyggnationen pågick inom fastigheten Torrdockan 7 som ursprungligen planerat samt ökade materialpriser till följd av ett ändrat världsläge. Den tillfälliga omledningsvägen för fordonstrafik på kvartersmarken mellan Sigmahuset och Docks kunde inte nyttjas för kommunens entreprenad som det ursprungligen var planerat.

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

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Kalkyl objektsgodkännande, prisläge aug. 2020	Utfall t.o.m. 2025-10-01	Ny prognos, prisläge sep. 2025
Gatukostnadsersättning från exploatör	7 500	1 390	14 600
Summa inkomster	7 500	1 390	14 600
<i>Allmän platsmark</i>			
Entreprenad	-3 400	0	-9 000
Byggledning	-650	0	-650
Projektering	-550	-1 067	-1 100
<i>Kvartersmark</i>			
Kreditivränta	-150		
<i>Gemensamma utgifter</i>			
Hantering av massor under MKM			-200
Hantering av massor över MKM			-300
Intern tid	-550	-630	-850
Oförutsett	-2 200		-2 500
Utrangering		45	50
Summa utgifter	-7 500	-1 652	-14 550
Projektnetto	0	-262	50

Mathilda Jägryd

Projektledare, Exploateringsenheten, Stadsutvecklingsavdelningen