



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-11-06

**Vår referens**

Mathilda Linnéa Jägryd

Ingenjör

mathilda.jagryd@malmo.se

## Utökat Objektsgodkännande projekt 8959 Torrdockan 7

**TN-2025-1916**

### Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om utökat objektsgodkännande för genomförandet av detaljplan 5529 som vann laga kraft 2020-06-11 samt för genomförandet av en mindre del av detaljplan 4704 som vann laga kraft 2003-04-22. Syftet med projektet är att utveckla Västra hamnen från industri- och hamnområde till en blandad stad. Projektet möjliggör för upprättandet av en byggnad med cirka 160 bostäder samt 17 780 m<sup>2</sup> BTA kontor och centrumverksamhet samt ombyggnation av anslutande allmän platsmark. Den nya byggnaden är ett landmärke som ramar in- och markerar Dockanområdet.

Beslut om objektsgodkännande för projektet fattades av tekniska nämnden i december 2020 (TN-2020-2903). Beslutet innebar ett godkännande av en investeringsutgift för projektet om 7,5 mnkr och driftkostnader om 600 tkr (brutto). Aktualisering av kalkyler under 2025, i samband med kommande upphandling av entreprenadarbetena för allmän platsmark, 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 14,6 mnkr. De bedömda inkomsterna som består av gatukostnadsersättning från privat exploatör beräknas till 14,6 mnkr. Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till har ökat till 1,1 mnkr brutto per år. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge september 2025.

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna investeringsutgift för projekt 8959 Torrdockan 7 till en beräknad investeringsutgift om 14,6 mnkr, och därmed en totalutgift för hela projektet om 14,6 mnkr samt totala driftkostnader om 1,1 mnkr (brutto).



## Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 251125 - Utökat objektsgodkännande projekt 8959 Torrdockan 7
- Underlag utökat Objektsgodkännande Torrdockan 7 251013
- Underlag objektsgodkännande för projekt 8959 Torrdockan 7, Dp 5529

## Beslutsplanering

Tekniska nämndens arbetsutskott 2025-11-11

Tekniska nämnden 2025-11-25

Tekniska nämnden 2025-11-25

## Ärendet

Projektet Torrdockan 7 8959 är beläget i Dockanområdet i Västra hamnen mellan gatorna Isbergs gata och Krankajen. Projektet omfattar genomförandet av detaljplanen Dp 5529 Torrdockan 7 Hamnen i Malmö samt den yttre delen av Krankajen öster om planområdet vars ombyggnad regleras i detaljplanen Dp 4704 (lagakraftvunnen 2003). Detaljplan 5529 vann laga kraft 2020-06-11 och möjliggör för uppförandet av en byggnad på fastigheten Torrdockan 7 med cirka 160 bostäder samt 17 780 m<sup>2</sup> BTA kontor och centrumverksamhet i bottenvåningen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en fortsatt utveckling av Västra hamnens omvandling från industri- och hamnområde till en blandad stad. Den nya byggnaden, som färdigställs under hösten 2025, är ett landmärke som ramar in- och markerar Dockanområdet.

Projektområdet består av två fastigheter, Torrdockan 7 och Hamnen 21:138 som ägs av respektive JM AB och Malmö kommun.

JM AB ansvarar för att bygga ut kvartersmarken inom Dp 5529. Malmö stad ansvarar för anläggandet av allmän platsmark inom och i anslutning till detaljplaneområdet i samråd med exploatören.

Investeringen i projekt 8959 innefattar ombyggnation av allmän platsmark inom Dp 5529 vilket innefattar en del av torgytan vid Dockplatsen väster om den nya byggnaden, gata och gångbana på Isbergs gata söder om den nya byggnaden samt gata och gångbana på Krankajen öster om den nya byggnaden. I projektet ingår även ombyggnation av en mindre del allmän platsmark inom Dp 4704 längs den yttre delen av Krankajen.

Utredningar togs fram i tidigt skede med tillhörande kalkyl som la grunden för projektets investeringsbeslut (OG antagen 2020-12-15 av TN, 2020-2903).

En detaljprojektering av ytorna inom projektområdet genomfördes sen under år 2021.

Aktualisering av kalkyler under 2025, i samband med kommande upphandling av entreprenadarbetena för allmän platsmark, visar att de bedömda utgifterna för projektet



överstiger den kalkyl som gjordes i samband med beslut om objektsgodkännande i december 2020.

Projektets totalram beräknas till detta utökade objektsgodkännande uppgå till totalt 14,6 mnkr vilket är en ökning med 7,1 mnkr mot tidigare beslut om 7,5 mnkr. Kostnaderna för iordningställandet av den allmänna platsmarken inom projektet finansieras till 100 procent av exploatören Dockan Exploatering AB, som ägs av Wihlborgs fastigheter AB, JM AB och Peab AB, enligt exploateringsavtal som beslutades i Tekniska nämnden i februari 2019 (TN, 2018–3510). Exploatören är informerad om kostnadsökningen i projektet.

Direkt resultatpåverkandekostnader innefattar hantering av massor över MKM och uppgår till 300 tkr. Direkt resultatpåverkande intäkter uppgår till 14,6 mnkr och avser gatukostnadsersättning.

De utökade utgifterna inom projektet beror främst på att kommande entreprenadarbeten för utbyggnaden av allmän platsmark överstiger kalkylen i antaget objektsgodkännande. De ökade kostnaderna beror dels på en ändrad utformning av allmän platsmark som innebär att entreprenaden måste utföras i flera olika etapper, dels 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.

Som en följd av de ökade utgifterna samt höjd internränta har driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till ökat från 600 tkr brutto per år till 1,1 mnkr brutto per år. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge september 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