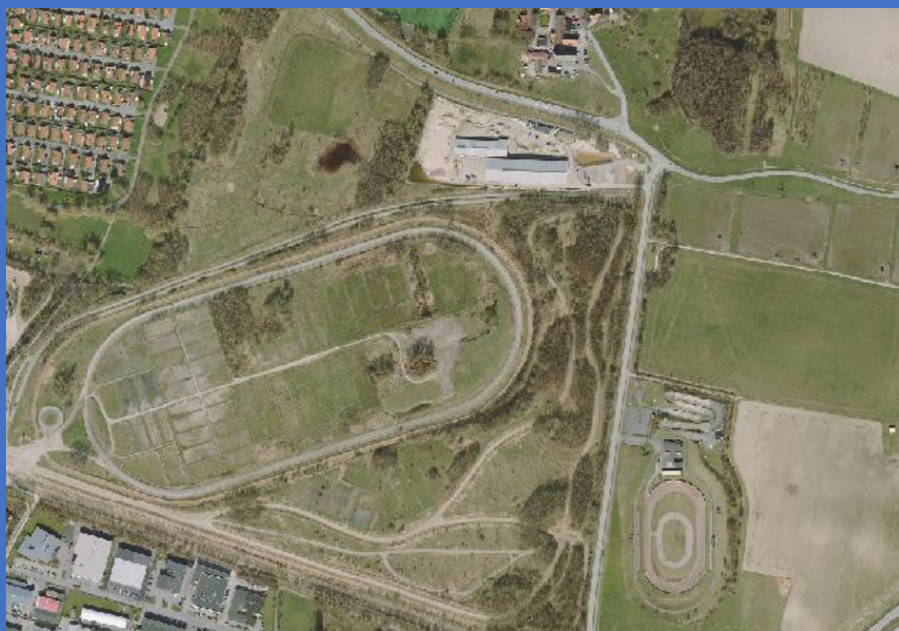


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Jägersro hästcenter
Projektnummer: 8721
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-09-28
Kategori: Exploatering
Projektledare: Anna Jönsson

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning.....	5
3.2 Befintliga förutsättningar.....	6
3.2 Detaljplan.....	7
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	9
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	9
3.5 Genomförande.....	9
3.6 Potentiella föroreningar.....	9
3.7 Osäkerhet och risker.....	10
4. Tidplan.....	10
5. Ekonomi.....	11
5.1 Projektkalkyl.....	11
5.1.1 <i>Utgifter</i>	11
5.1.2 <i>Inkomster</i>	12
5.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i>	12
5.2 Likviditet.....	12
5.3 Driftkonsekvenser.....	12
5.4 Budgetavstämning.....	13

1. Sammanfattning

Ny detaljplan DP 5653 möjliggör för uppförandet av ett nytt Jägersro hästcenter som ska vara en besöksanläggning för trav samt rekreativsmöjligheter för Malmöborna. Detta första projekt är en fysisk start på utveckling av hela Jägersroområdet som ett levande handelscentrum med blandad stadsbebyggelse enligt gällande översiktsplan.

Projektet genomförs med start under 2023 genom förberedande arbeten. Utbyggnad av både allmän plats och kvartersmark planeras ske mellan 2024 och 2025. Ett färdigställande av allmän plats i sin helhet uppskattas ske till år 2027.

Projektdirektiv är godkänt och undertecknat av avdelningschef daterat 2021-08-25.

Exploateringsavtal godkänt i TN daterat 2022-06-16. Avtalet reglerar kostnadsfördelningen mellan kommunen och aktören. Detaljplan för Jägersro hästcenter genom DP 5653 antogs i SBN 2022-06-21.

De totala utgifterna inom projektet beräknas till -50 mnkr och avser markförvärv och utbyggnad av all allmän plats inom DP 5653 samt anläggning av gång- och cykelväg inom DP 4775. Totala intäkter inom projektet beräknas till 18,5 mnkr och utgörs av gatukostnadsersättning från exploatör. Detta ger ett projektnetto om -31,5 mnkr. Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -3,2 mnkr brutto.

Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge juni år 2022.

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

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Detaljplanen DP 5653 för del av fastigheten Rosengård 130:406 m.fl. behandlar uppförandet av Jägersro Hästcenter, en häst- och besöksanläggning för bl.a. travsport. Skånska Travsällskapet (STS) som äger marken har initierat förändringen och arbetet med detaljplanen. Det finns behov av en modernare och mindre ytkrävande anläggning än dagens, som dessutom uppfyller internationell standard med en 1400-metersbana för travsport. Det finns dessutom ett behov av att omlokalisera befintliga Jägersro Trav och galopp för att staden ska kunna växa inom befintliga stadsgränser. Detaljplanen möjliggör att ett större samlat hästkluster i östra Malmö skapas, med olika hästverksamheter, som kan bli en målpunkt för både Malmöbor och besökare ifrån hela regionen. Allmän platsmark inom detaljplanen består av ett naturområde på ca tio hektar och en lokalgata som sträcker sig diagonalt genom området.

Exploateringsavtalet är taget i Malmö stads tekniska nämnd och reglerar kostnadsfördelningen mellan kommunen och aktören.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).

2.3 Leveransmål

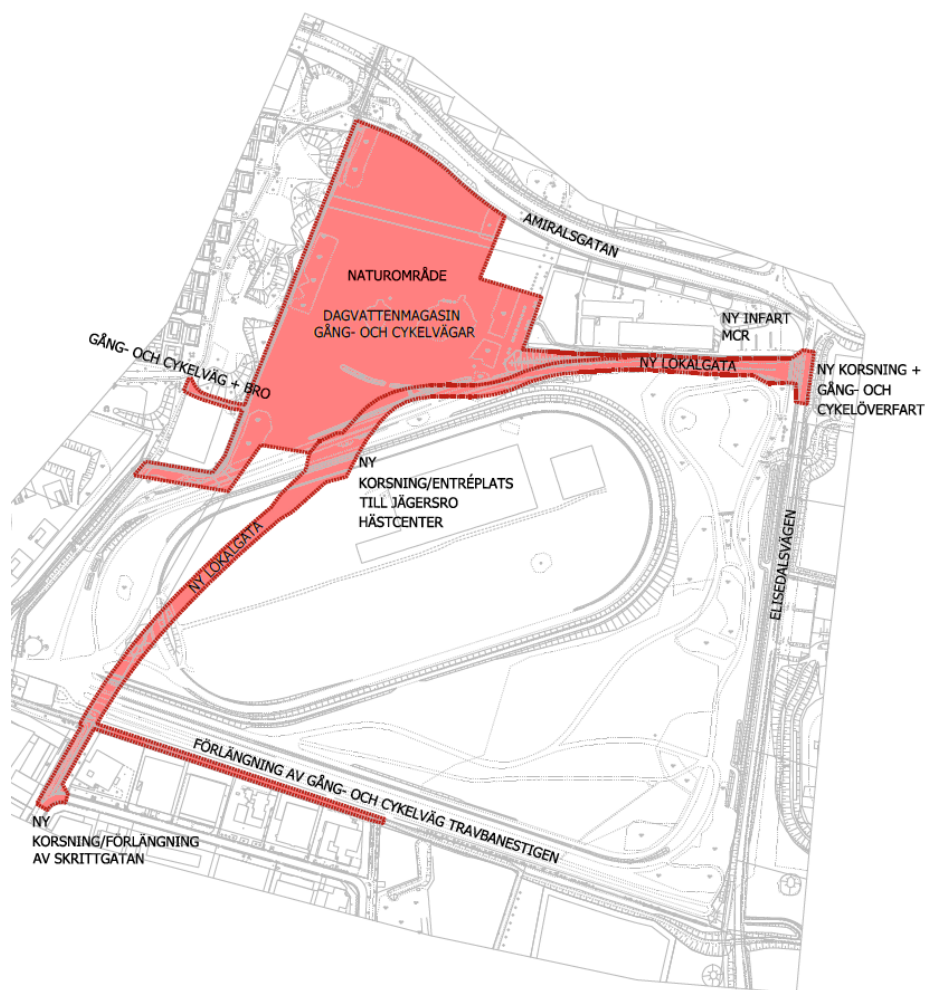
Utbyggnation i enlighet med DP 5653 för att möjliggöra besöksanläggningar och hästverksamhet:

- 1200 m förlängning av befintlig gata Skrittgatan.
- 10 hektar allmänt naturområde. Naturområdet ska innehålla dagvattendammar och ytor för lek och rekreation.
- 180 meter gång- och cykelväg i östvästlig riktning över Risebergabäcken. En brolösning över Risebergabäcken ska utföras.
- Förlängning av gång- och cykelvägen längs Travbanestigen så att den kopplar samman med den nya lokalgatans och Jägersrostigens gång- och cykelstråk. Åtgärden ingår i DP 4775 från 2003 men är ej ännu genomförd.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Geografisk avgränsning för de åtgärder som ingår i projekt 8721 illustreras i kartbilden nedan.



Figur 1. Geografisk avgränsning för åtgärder som ingår i projektet för utbyggnad av allmän plats.

3.2 Befintliga förutsättningar

Projektområdet är beläget i Elisedal i den sydöstra delen av Malmö, se figur 2. Direkt söder om planområdet ligger Elisedals industriområde med blandade verksamheter och småindustri. Öster om planområdet och Elisedalsvägen börjar det öppna jordbrukslandskapet med åkermark, hagar och gårdar. Direkt öster om Elisedalsvägen finns Malmö motorstadion och BMX-bana. Norr om planområdet ligger Amiralsgatan och Malmö Civila ryttsförenings nya anläggning. Norr därom ligger Kvarnby med bl.a. Husie kyrka, Husiegårds idrottsplats och Husie boställe. Väster om planområdet breder stadsdelen Jägersro ut sig med Jägersro villastad och nuvarande Jägersro Trav och Galopp. Längs med planområdets västra del rinner även Risebergabäcken som leder norr ut till Sege å.



Figur 2. Planområdet inom röd markering på flygfoto från 2020. Projektområdet rymms till största del inom planområdet.

Planområdet innefattar till störst del av den privata fastigheten Rosengård 130:406 som ägs av Skånska Travsällskapet. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft erhåller kommunen ny allmän plats genom naturmark och gata med hänvisning till figur 3 nedan.

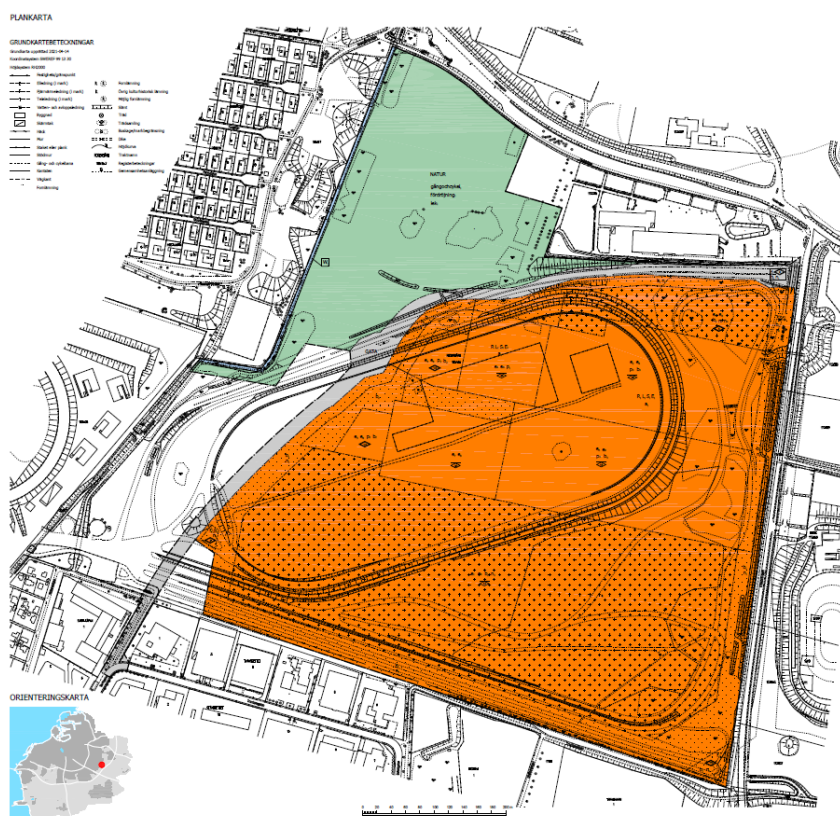
Inom området finns idag en befintlig träningsanläggning för hästsport med travbana och rakbana. Där finns även hagmark och ängsmark samt träningslingor i form av grusvägar.

3.2 Detaljplan

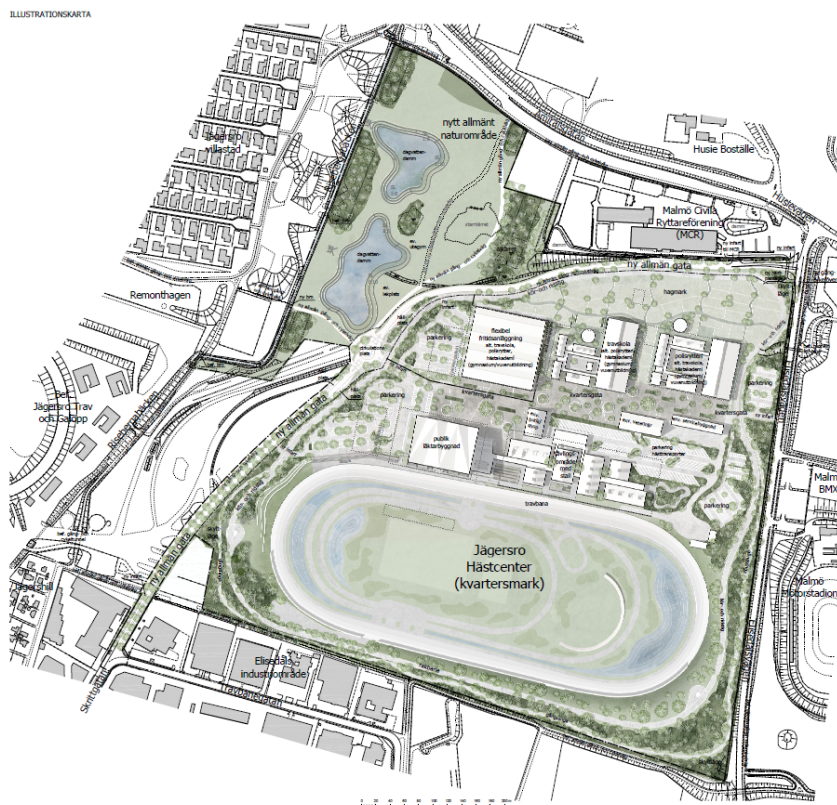
Detaljplanen DP 5653, se figur 3, för del av fastigheten Rosengård 130:406 m.fl. behandlar uppförandet av Jägersro Hästcenter, en häst- och besöksanläggning för bl.a. travsport med tävlings- och träningsbana, polisrytteri, gymnasium/vuxenutbildning, besöks-/fritidsanläggning och tillhörande faciliteter såsom stall, hagar, läktare och parkering på en yta om ca 40 ha. I planförslaget föreslås därutöver drygt 10 ha sammanhängande allmän plats i form av en ny allmän gata som kopplar samman Elisedals industriområde med Elisedalvägen i nordöst samt ett naturområde i anslutning till Risebergabäcken som kan tillvarata områdets befintliga naturvärden, säkerställa dagvatten- och skyfallshanteringen inom hela planområdet samt trygga tillgängligheten till området via gång- och cykelvägar. Totalt medger planförslaget cirka 66 800 kvm BYA för byggnader för olika typer av hästverksamhet, varav cirka 11 000 kvm BYA kan utnyttjas för en bredare form av fritidsändamål inom besöksintensiv verksamhet.

DP 5653 är uppdelat på ett allmänt naturområde (allmän plats, NATUR) i väst och nordväst och kvartersmark i öster. Mellan dessa två områden planeras en ny allmän gata (allmän plats, GATA) som kopplar samman befintlig gatustruktur utanför planområdet. Den nya gatan kopplar samman Skrittgatan och Travbanegatan i söder och sträcker sig sedan med en böj mot Elisedalvägen i nordöst.

Den illustrationsplan som är framtagen i samband med detaljplanearbetet redovisas i figur 4.

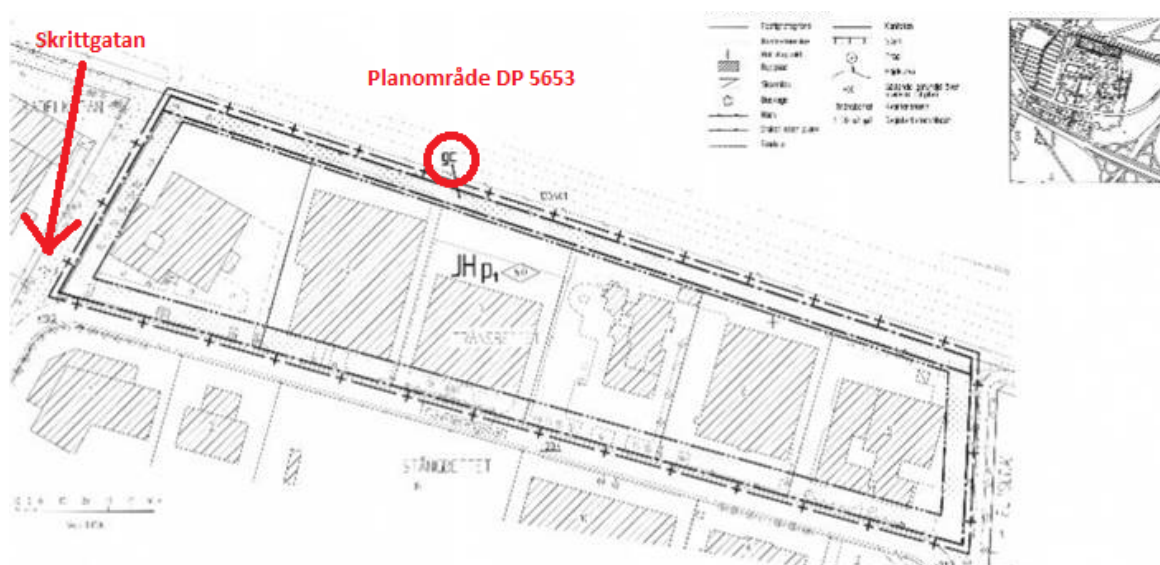


Figur 3. Plankarta till antagandehandling DP 5653. Ny kvartersmark är markerad i orange, ny gata på allmän platsmark i grått och nytt naturområde på allmän platsmark i grönt.



Figur 4. Illustrationsplan till samrådshandling DP 5653.

Förlängningen av gång- och cykelbanan Travbanestigen regleras i detaljplan DP 4775 söder om aktuellt planområde. Den planen vann laga kraft 2003 och innehåller en planbestämmelse om en gång- och cykelväg som ska knyta samman Travbanestigens gång- och cykelstråk. Stråket omnämns som planerat huvudcykelstråk i översiktsplanen. Detta arbete utförs i samband med förverkligande av aktuell plan som avses i detta objektgodkännande, se figur 5.



Figur 5. Gällande DP 4775, söder om planområdet för DP 5653. Gång- och cykelvägen som angränsar till planområdet och utpekats som huvudcykelstråk i översiktsplanen blev aldrig byggd och utförs i samband med entreprenad för genomförande av allmän plats i aktuell DP 5653.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Sydväst om planområdet pågår FGK projekt 6660 Elisedal, exploatering av kommunal mark. Fastigheten Travbanan 1 söder om Travbanestigen är den fastighet som ligger närmst DP 5653. Fastigheten Travbanan 1 kommer liksom resterande fastigheter att säljas till verksamheter som önskar etablera sig i Elisedal. Det är oklart exakt vilken verksamhet det blir inom just den fastigheten men det som tillåts enligt detaljplan är icke-störande industri.

Pågående fördjupad översiktsplan för Jägersro ansluter till aktuellt planområde. Eventuella anpassningar i ett tidigt skede kan behöva ske för framtida detaljplaners genomförbarhet. Detta kommer innebära behov av fortsatt intern samordning samt med andra intressenter som påverkas av detta.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Inom ramen för projektet har ett antal tidigare beslut tagits. I nuläget finns både kommande samt avslutade ärenden kopplade till projektet. Följande ärenden kopplar till tidigare och kommande beslut vilka är:

- Projektdirektiv godkänt och undertecknat av avdelningschef daterat 2021-08-25.
- Exploateringsavtal för projekt 8721 Jägersro hästcenter med godkännande i TN daterat 2022-06-16. Avtalet reglerar kostnadsfördelningen mellan kommunen och aktören.
- Detaljplan för Jägersro hästcenter genom DP 5653 antogs i SBN 2022-06-21.

3.5 Genomförande

Kvartersmarken kommer byggas ut i etapper med start våren 2023. Denna anläggning ska innehålla bland annat travbana, publik byggnad med läktare, restauranger, tävlingsstallar, hästklinik och kvartersgata. Exploatören önskar inviga verksamheten sommaren 2025.

Utbyggnad av allmän plats genom förlängning av Skrittgatan ska i sin helhet vara färdigställd i samband med planerad invigning. Skrittgatan förlängs i en första etapp söderifrån fram till planerad cirkulationsplats innehållande all erforderlig infrastruktur. Gatan förlängs sista biten och ansluter mot befintlig gata i nordöst i en andra etapp.

Åtgärder i detaljpanelagt naturområde genom framför allt anläggande av dagvatten- och skyfallsmagasin ska genomföras i ett tidigt skede för att tillgodose behovet av omhändertagande av regnvatten från både kvartersmark och allmän plats.

Utbyggnation av allmän plats kommer behöva ske i flera etapper och genom olika entreprenader med hänvisning till angiven tidplan.

3.6 Potentiella föroreningar

Exploatören Skånska Travsällskapet har låtit utföra översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Resultaten indikerar inte någon omfattande föroreningsituation inom blivande allmän platsmark. Ställvis har dock förhöjda halter av bland annat arsenik påvisats.

Genom en översiktlig miljö- och hälsoriskbedömning är det visat att föroreningarna inte bör medföra oacceptabla risker med nuvarande markanvändning. Om anläggningsarbeten planeras i anslutning till områdena med förhöjda halter behöver dock föroreningssituationen beaktas.

Riskbedömningen har förankrats med miljöförvaltningen och miljöförvaltningen delar bedömningen att det i dagsläget inte föreligger något åtgärdsbehov men att föroreningar behöver utredas ytterligare vid anläggning av till exempel lekplats, utegym och gångstigar.

Kompletterande provtagning och utredning behöver utföras i samband med projektering av utbyggnad av allmän plats. Dels för att säkerställa att planerad markanvändning är lämplig i förhållande till eventuella markföroreningar, dels för att säkerställa en miljömässigt lämplig masshantering och ett korrekt omhändertagande av de överskottmassor som kan uppstå. Den övergripande målsättningen bör dock vara att uppnå massbalans inom området. Kommande utredningar ska ske i dialog med miljöförvaltningen för att gemensamt komma fram till den bästa hanteringen av eventuella markmiljörisiker.

3.7 Osäkerhet och risker

Osäkerheter och risker som identifierats är flertaliga. Utifrån rådande världsläge finns det stora osäkerheter gällande kommande entreprenadkostnader. Projektets faktiska utbyggnadstakt är osäker på grund av aktuell exploatörs internt olösta frågor. Påverkan på utbyggnadstakt inom kvartersmark påverkar i sin tur möjligheten att förverkliga utbyggnad av allmän plats enligt uppsatt tidplan. Anläggande av dagvatten- och skyfallsmagasin kan behöva anläggas i ett tidigare skede för att uppnå teknisk funktion för områdets omhändertagande av regnvatten; detta anläggande uppskattas vara tidskritiskt utifrån uppsatt tidplan.

Utförda miljötekniska markundersökningar är översiktliga och det går inte att utesluta att kommande undersökningar kan visa på en allvarligare föroreningssituation.

Det finns också en risk att dispens från strandskydd och biotopskydd inte godkänns vilket försvårar eller stoppar framdrift i projektet.

4. Tidplan

Nedan redovisas projektets förväntad tidplan på en övergripande nivå.

Händelse	Tidpunkt
Undertecknat exploateringsavtal i TN	Juni 2022
Lagakraftvunnen detaljplan	Augusti 2022
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	September 2022
Projekteringsstart	Februari 2023
Entreprenadstart	Mars 2024
Slutbesiktning för samtliga entreprenader	Juli 2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	September 2025
Garantifas	2025–2027

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till -50 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 18,5 mnkr, vilket ger ett projektnetto om -31,5 mnkr. Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassas som en investering respektive en inkomst på balansräkningen, utan istället som en intäkt och kostnad på resultaträkningen (driften). Dessa redovisas specifikt under rubrik 5.1.3.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -3,2 mnkr brutto som netto. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge juni år 2022.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör DP 5653	18 500
Summa inkomster	18 500
Allmän platsmark DP 5653	
Entreprenad lokalgata, gc-stråk, gc-bro, naturområde och lekplats	-28 100
Byggprojektledning	-600
Projektering	-2 800
Intern tid	-1 400
Oförutsett	-6 300
Sanering under MKM	-500
Förvärv	-5 800
Fastighetsreglering	-200
Totalsumma allmän plats DP 5653	-45 700
Allmän platsmark DP 4775	
Entreprenad Travbanestigen	-1 400
Projektering	-200
Intern tid	-100
Byggprojektledning	-100
Sanering under MKM	-500
Sanering över MKM	-1 000
Utredningar	-400
Oförutsett	-600
Totalsumma allmän plats DP 4775	-4 300
Summa utgifter	-50 000
Projektnetto	-31 500

5.1.1 Utgifter

Investeringsutgifterna för projektet som helhet beräknas till -49 mnkr och avser enbart allmän plats. Övriga kostnader om -1 mnkr avser hantering av förorenade massor över MKM (Mindre känslig Markanvändning). Avsättning för denna kostnad kommer att göras i samband med att beslut om detta objektsgodkännande är taget.

Allmän platsmark inom DP 5653 avser iordningställandet av ett naturområde om ca. 10 ha som sträcker sig längs den östra sidan om Risebergabäcken. Utgiften för naturområdet bedöms till ca. 7 mnkr. För den nya lokalgatan bedöms utgiften till ca. -28,7 mnkr. Lokalgatan sträcker sig från Jägersrovägen och ansluter till Elisedalsvägen via en ny korsning i nordost. Kopplat till den nya lokalgatan ska även en huvudinfart till nya hästanläggningen bildas och en busshållplats ska iordningställas. Inom projektet planeras ytterligare två nya gång- och cykelvägar. Bedömda utgifter för gång- och cykelbanor samt bro uppgår till ca. -4 mnkr. Hittills beskrivna utgifter för DP 5653 uppgår till -39,7 mnkr och ska till 47% finansieras av exploatör enligt exploateringsavtal.

Projektets bedömda utgifter består av entreprenad, projektering, intern tid, byggprojektledning och sanering. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft överlåter exploatören till kommunen ett område om ca. 119 000 m² av fastigheten Rosengård 130:406, som ska utgöra allmän platsmark. Kommunen ska till exploatören erlägga ett belopp om -5,8 mnkr som ersättning för markområdet. Förvärv och fastighetsreglering bedöms till totalt -6 mnkr.

Åtgärderna som ingår i DP 4775 avser förlängning av en gång- och cykelväg längs Travbanestigen som kopplas samman med den nya lokalgatan. Totala utgiften för travbanestigen bedöms till -4,3 mnkr.

5.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 18,5 mnkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatör. Utgiften för den allmänna platsen inom DP 5653 finansieras till 47% av exploatören Skånska Travsällskapet, enligt exploateringsavtal.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Den ändrade klassningen av vissa poster i totalkalkylen som tidigare klassats som inkomster eller utgifter och fördelats som driftintäkter och driftkostnader över fler år, klassas istället som intäkt/kostnad och ska resultatföras i sin helhet året de inkommer.

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan hur tekniska nämndens Resultatram för exploatering kommer att påverkas till följd av detta projekt.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026-	Total
Gatukostnadsersättning från exploatör	1 500	2 000	7 000	4 000	4 000	18 500
Summa intäkter	1 500	2 000	7 000	4 000	4 000	18 500
Sanering över MKM	-1 000					
Summa utgifter	-1 000	0	0	0	0	0
Totalt	500	2 000	7 000	4 000	4 000	18 500

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utbetalning	Inbetalning	Summa
-2021	-100		-100
2022	-6 700	400	-6 300
2023	-5 000	2 500	-2 500
2024	-25 000	10 000	-15 000
2025	-12 000	5 000	-7 000
2026-	-1 200	600	-600
Summa	-50 000	18 500	-31 500

5.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -3,2 mnkr.

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2025		-3 200	-3 200
Summa	0	-3 200	-3 200

Investeringsutgiften för utbyggnad av allmän platsmark uppgår till -49 mnkr och utgörs av utgifter för Naturområdet, nya lokalgata, två nya gång- och cykelvägar samt förlängning av gång- och cykelväg längs Travbanestigen. Entreprenaden för den allmänna platsen kommer att pågå

under åren 2024–2025 och bedöms aktiveras år 2025. För beräkning av drift- och underhållskostnader av allmän plats har en schablon tagits upp motsvarande 2,75 procent. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 1,25 procent använts.

5.4 Budgetavstämning

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