

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande



Projektnamn: Trollhättan

Projektnummer: 5336

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-04-25

Kategori: Exploatering

Projektledare: Oskar Berglund

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	3
2.1 Geografisk avgränsning.....	4
3. Nuläge.....	5
3.1 Tidplan genomförande.....	7
4. Ekonomi.....	8
4.1 Projektkalkyl.....	8
4.1.1 Utgifter.....	8
4.1.2 Inkomster.....	9
4.2 Driftkonsekvenser.....	9
4.3 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

Projekt Trollhättan omfattar fastigheterna Trollhättan 4, 6 och 7 samt angränsande allmän plats norr och väster om kvarteret Trollhättan. Den allmän plats som ingår i projektet utgörs av Beijerskajen och Anckargripsgatan. I projektets inledningsfas ägdes fastigheterna Trollhättan 4, 6 och 7 av kommunen och var upplåtna till Skanska med tomträtt. Skanska har sedan friköpt Trollhättan 6 och 7.

Efter att detaljplanen, dp 5274, vann laga kraft upprättades ett objektsgodkännande för utbyggnad av allmän plats. Objektsgodkännandet godkändes av kommunstyrelsen 2018 och syftade till att anlägga ett nytt kajplan på den befintliga kajen samt en standardhöjning av Anckargripsgatan. Investeringsutgiften uppskattades till 25,6 mnkr och de bedömda intäkterna till 72,9 mkr vilket gav ett beräknat projektnetto på 47,3 mnkr.

Under projektets gång har det framkommit att kajens tekniska skick är sämre än förväntat. De befintliga dragstagen har en beräknad kvarvarande livslängd på ca. 20 år. Vidare har det framkommit att kajens spont, som anlades på 60-talet kan ha en kvarvarande teknisk livslängd på ca 20 år. En ny spont behöver anläggas ungefär två meter utanför den befintliga vilket förändrar det kajplan som är planerat att genomföras.

Utifrån ovan är projektets inriktning därför att renovera kajen i sin helhet, med nya dragstag och ny spont, vilket beräknas ge en teknisk livslängd på 120 år. Efter det anläggs kajplanet i två etapper. Etapp 1 är i anslutning till Trollhättan 4 och 7 och etapp 2 genomförs efter det att byggnation på fastigheten Trollhättan 6 är klar. Kajplanet är tänkt att utformas ungefär som kajplanet på angränsande Bassängkajen. Tekniska nämndens arbetsutskott informerades 2022-12-06 om de nya förutsättningarna i projektet.

Nedan är en bedömning av de sammanlagda kostnaderna för genomförandet av allmän plats enligt nuvarande inriktning. De utökade kostnaderna härrör sig till:

- Renovering av kaj (spont och stag): ca 210-220 tkr/m dvs. ca 40-42 mnkr
- Ny brygga: 3 mnkr
- Ändrat prisläge jämfört med då objektsgodkännandet godkändes
- Oförutsedda kostnader: 12 mnkr

De upparbetade utgifterna i projektet är 5,6 mnkr och intäkterna 119,3 mnkr.

Totalt innebär det en ny totalt uppskattad kostnad på ca 90 mnkr inklusive kostnader för revidering av projekterade handlingar. Intäkterna beräknas till 119,3 mnkr vilket ger ett projektnetto på 29,3 mnkr. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge december år 2022.

Driftskonsekvenserna beräknas till 6,4 mnkr brutto.

2. Bakgrund och syfte

Projekt Trollhättan omfattar fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7 samt angränsande allmän plats norr och väster om kvarteret Trollhättan. I projektets inledningsfas ägdes fastigheterna av kommunen och var upplåtna till Skanska med tomträtt. Skanska har sedan friköpt Trollhättan 6 och 7.

Skanska tog initiativ till en ny detaljplan, dp 5274, som vann laga kraft 2016-07-22. Detaljplanen möjliggör ca 130 lägenheter och 15 000 kvm BTA kontor. Byggnaderna på Trollhättan 4 och 7 är

tagna i bruk. Byggrätten på Trollhättan 6 som möjliggjordes i detaljplanen är inte realiserad utan i stället pågår ett nytt detaljplanearbete för fastigheten där tanken är att riva befintlig byggnad och uppföra i huvudsak bostäder.

Genomförandet av detaljplanen kräver investering i allmän plats. Efter att detaljplanen vann laga kraft upprättades ett objektsgodkännande för utbyggnad av allmän plats. Investeringsutgiften uppskattades till 25,6 mnkr och de bedömda intäkterna till 72,9 mnkr vilket gav ett beräknat projektnetto på 47,3 mnkr.

Syftet med projektet är oförändrat i förhållande till det ursprungliga objektsgodkännandet som beslutades i kommunstyrelsen 2018 och lyder:

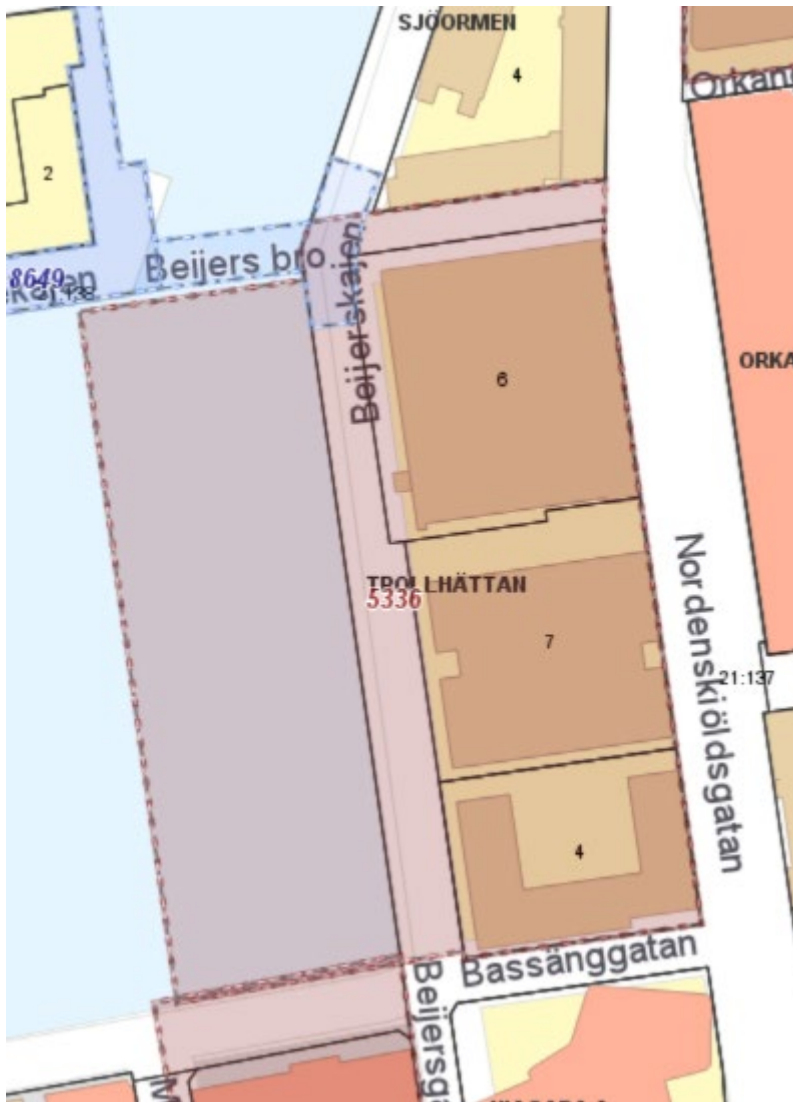
- Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser samt att anlägga allmän plats i anslutning till kvartersmark.
- Detaljplanen medger byggnation av ca 130 lägenheter och 15 000 kvm BTA kontor och verksamhetslokaler.
- Syftet med objektsgodkännandet är att möjliggöra ett genomförande av allmän plats i anslutning Trollhättan 4,6 och 7.

I anslutning till projektet pågår ett arbete med uppgrundning av Varvsbassängen.

Kajkonstruktionernas livslängd i hamnbassängen bedöms påverkas positivt av en uppgrundning genom att tryckbelastningen minskar. Vad gäller Beijerskajen så har den redan idag en begränsad livslängd om 20 år (se vidare kapitel 3 nedan) och den är inte dimensionerad enligt dagens normer och krav. Den utformning och användning av kajen som planeras väntas även ge en högre belastning på kajen än tidigare. Dessutom hamnar befintliga dragstag i konflikt med hur den planerade kajen är utformad. Bedömning är således att även om uppgrundningen väntas öka Beijerskajens livslängd så är en kajreovering nödvändig för att kunna bygga kajen så som planerat och att möta dagens normer och krav.

2.1 Geografisk avgränsning

Objektsgodkännandet avser anläggande av allmän plats inom och i anslutning till detaljplanen. Malmö kommun är ägare till den mark som är utlagd som allmän plats i detaljplanen. Skanska är ägare till Trollhättan 6 och 7. Trollhättan 4 ägs av kommunen och är upplåten med tomträtt till Skanska. Projektets geografiska avgränsning framgår av figuren nedan.



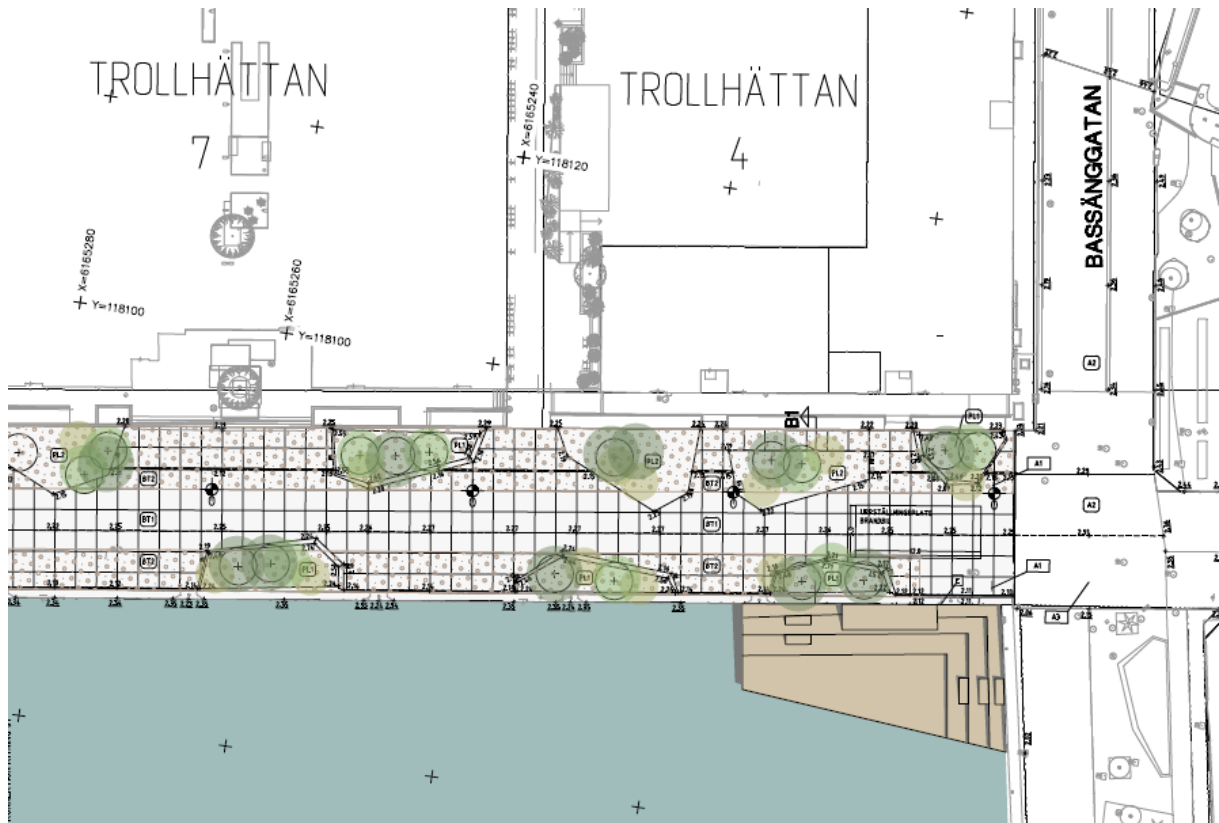
Figur 1: Projekt 5336 markerat med röd linje.

3. Nuläge

Under projektets gång har det framkommit att kajens tekniska skick är sämre än förväntat. De befintliga dragstagen har en beräknad kvarvarande livslängd på ca. 20 år. Vidare har det framkommit att kajens spont, som anlades på 60-talet kan ha en kvarvarande teknisk livslängd på ca 20 år. En ny spont behöver anläggas ungefär två meter utanför den befintliga vilket förändrar det kajplan som är planerat att genomföras.

Utifrån ovan är projektets inriktning därför att renovera kajen i sin helhet, med nya dragstag och ny spont, vilket beräknas ge en teknisk livslängd för kajen på 120 år. Efter det anläggs kajplanet i två etapper. Etapp 1 är i anslutning till Trollhättan 4 och 7 och etapp 2 är i anslutning till Trollhättan 6 och genomförs efter det att byggnation på fastigheten är klar. Kajplanet är tänkt att utformas ungefär som kajplanet på angränsande Bassängkajen.

För att skapa bättre kontakt till vattenrummet planeras en tillgänglighetsanpassad brygga att anläggas vid Beijerskajens södra del. Bryggan kommer hamna i ett fint läge och väntas bidra till att stärka Beijerskajens attraktivitet. Bryggan är inte en del av det gällande objektsgodkännandet men finns illustrerad i detaljplanens illustration. Den brygga som planeras nu är mindre än den som illustreras i detaljplanen.



Figur 2: Ny brygga i södra delen av Beijerskajen

Eftersom genomförandet av Beijerskajen kommer långt efter det att fastigheterna Trollhättan 4 och 7 är inflyttade valde projektet att genomföra tillfälliga åtgärder (plantering, möblering etcetera) på kajen vilket bland annat lett till att antalet kundtjänstarenden angående kajen har minskat.



Figur 3: Fotot visar resultatet av de tillfälliga åtgärderna på Beijerskajen

I förhållande till tidigare beräkningar väntas projektet bli dyrare främst på grund av nedanstående orsaker:

- Kostnad för kajförstärkning vilket inte fanns med som en kalkylpost tidigare.
- Brygga i södra delen av området.
- Ökade projekteringskostnader på grund av nya förändrade förutsättningar samt omtag.

3.1 Tidplan genomförande

Tidplanen för projektet bedöms inte förskjutas avsevärt till följd av renovering av kajen då uppfyllningen av Varvsbassängen behöver bli klar innan kajrenoveringen kan starta.

- Q2 2023: Projektering klar
- Q3 2023: Utökad objektsgodkännande
- Q3-Q4 2023: Förfrågningsunderlag och upphandling entreprenad
- Q1-Q4 2024: Entreprenad (kajrenovering och kajplan etapp 1)
- Ca. 2028: Efter Skanskas byggnation av Trollhättan 6, Entreprenad kajplan etapp 2 och färdigställande av Anckargripsgatan

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

För projektet finns objektsgodkännande i kommunstyrelsen från januari 2018. I det uppskattades intäkterna till 72,9 mnkr och utgifterna till 25,6 mnkr vilket gav ett projektnetto på 47,3 mnkr.

Av utgifterna beräknades ca 24,6 mnkr avse allmän plats där 18 mnkr avsåg kaj, 5,6 mnkr Ankargripsgatan och 1 mnkr Nordenskiöldsgatan. Resterande 1 mnkr avsåg ingående markvärde och övergripande kostnader för kvartersmark. Hittills nedlagda utgifter består främst av projekteringskostnader, intern tid samt kostnader för tillfälliga åtgärder på kajen.

I nuvarande prognos beräknas intäkterna till 119,3 mnkr och utgifterna till 90 mnkr vilket ger ett projektnetto på 29,3 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Kalkyl objektsgodkännande	Utfall tom 2022-12-31	Ny prognos
Köpeskilling	57 600	105 896	105 900
Kapitaliserad avgäld	15 300	13 400	13 400
Summa inkomster	72 900	119 296	119 300
Allmän plats			
Entreprenad	-23 000	-2 553	-70 000
Byggprojektledning			-500
Projektering		-1 940	-3 000
Kreditivränta	-400	203	203
Oförutsett	-510		-12 040
Kvartersmark			
Markarbeten		-448	-448
Fastighetsbildning			
Kreditivränta	-40	56	56
Gemensamma utgifter			
Ingående markvärde	-160	-161	-161
Sanering under MKM	-1 000		-1 000
Sanering över MKM			
Intern tid	-400	-705	-3 000
Utredningar	-90	-107	-110
Summa utgifter	-25 600	-5 655	-90 000
Projektnetto	47 300	113 641	29 300

4.1.1 Utgifter

Hittills i projektet är 5,6 mnkr upparbetade. Utgifterna består främst av projekteringskostnader och den tillfälliga utformningen som Beijerskajens kajplan har fått, se fig. 2.

Utökning av kostnader i projektet består främst av kostnader kopplat till renovering av kajen. Ny prognos avseende utgifter uppgår till 90 mnkr. Prognosen är behäftad med osäkerhet då priser på material ökat under hösten 2022 och att det i tid är ett tag kvar för renovering och anläggande av kajen. Av den anledningen är posten oförutsett i kalkylen relativt stor.

Nedan är en bedömning av de sammanlagda kostnaderna för genomförandet av allmän plats enligt nuvarande inriktning. De utökade kostnaderna härrör sig till:

- Renovering av kaj (spont och stag): ca 210-220 tkr/m dvs. ca 40-42 mnkr
- Ny brygga: 3 mnkr
- Ändrat prisläge jämfört med då objektsgodkännandet godkände
- Oförutsedda kostnader: 12 mnkr

Totalt innebär det en ny totalt uppskattad kostnad på ca 90 mnkr inklusive kostnader för revidering av projekterade handlingar. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge december år 2022.

4.1.2 Inkomster

I det ursprungliga objektsgodkännandet uppskattades intäkterna till 72,9 mnkr. En del av intäkten bestod i kapitaliserad tomträttsavgäld för Trollhättan 6. Trollhättan 6 har efter att det ursprungliga objektsgodkännandet godkändes friköpts. Detta har medfört en lägre kapitaliserad avgäld men en högre köpeskilling jämfört med tidigare bedömning. Nuvarande utfall uppgår till 119,3 mnkr. Några ytterligare intäkter i projektet förväntas ej.

4.2 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenserna beräknas till 6,4 mnkr brutto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 80 år för de utgifter som berör kaj och enligt schablon på 40 år på övriga utgifter. För internränta har nuvarande internräntesats 2,5 procent använts. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. I tidigare objektsgodkännande beräknades driftkonsekvenserna till 2,3 mnkr brutto och 1,2 mnkr netto.

4.3 Budgetavstämning

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