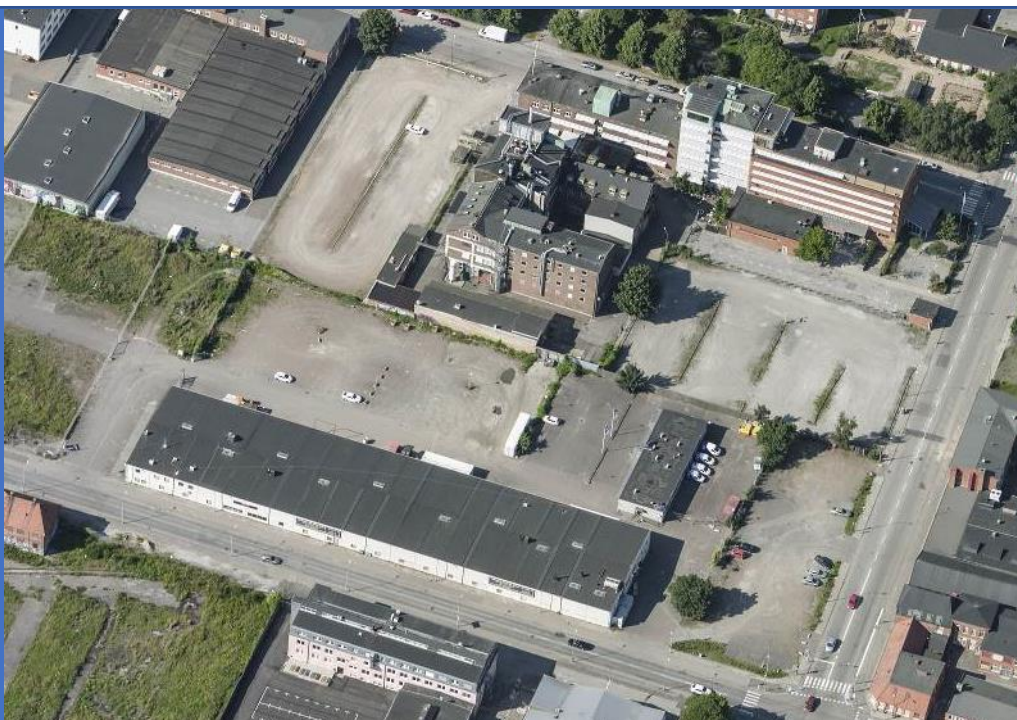


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Kv Smedjan Dp 5460

Projektnummer: 8063

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 25 augusti 2020

Kategori: Exploatering

Projektledare: Annika Selander

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	7
3.6 Tidplan.....	7
3.7 Potentiella föroreningar.....	7
3.8 Osäkerhet och risker.....	7
4. Ekonomi.....	8
4.1 Projektkalkyl.....	8
4.1.1 <i>Utgifter</i>	8
4.1.2 <i>Inkomster</i>	9
4.2 Likviditet.....	9
4.3 Driftkonsekvenser.....	9
4.4 Budgetavstämning.....	10

1. Sammanfattning

Projektet innebär ett genomförande av den detaljplan, Dp 5460, som håller på att tas fram för östra delen av kv Smedjan och som medför en omvandling av ett gammalt industriområde till att bli en del av innerstaden med cirka 350 bostäder, en förskola och centrumfunktioner. I grunden finns ett planprogram för hela området Sorgenfri från år 2008, Norra Sorgenfri pp6020. Den nya detaljplanen syftar till att förverkliga intentionerna i planprogrammet.

All mark inom projektområdet ägs av privata aktörer som gemensamt har ansökt om den nya detaljplanen. Exploateringsavtal som reglerar uttag av gatukostnadsersättning, marköverföring med mera är upprättade med fastighetsägarna och beslutades i tekniska nämnden den 12 juni 2020.

De kostnader som uppstår i projektet är anläggandet av allmän plats (lokalgator och park) och den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till -22 300 tkr. Inkomsterna i projektet utgörs av den gatukostnadsersättning som exploatörerna betalar enligt exploateringsavtalen och de bedöms uppgå till cirka 54 000 tkr. Detta ger ett projektnetto om 31 700 tkr.

Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -1 840 tkr brutto och -615 tkr netto.

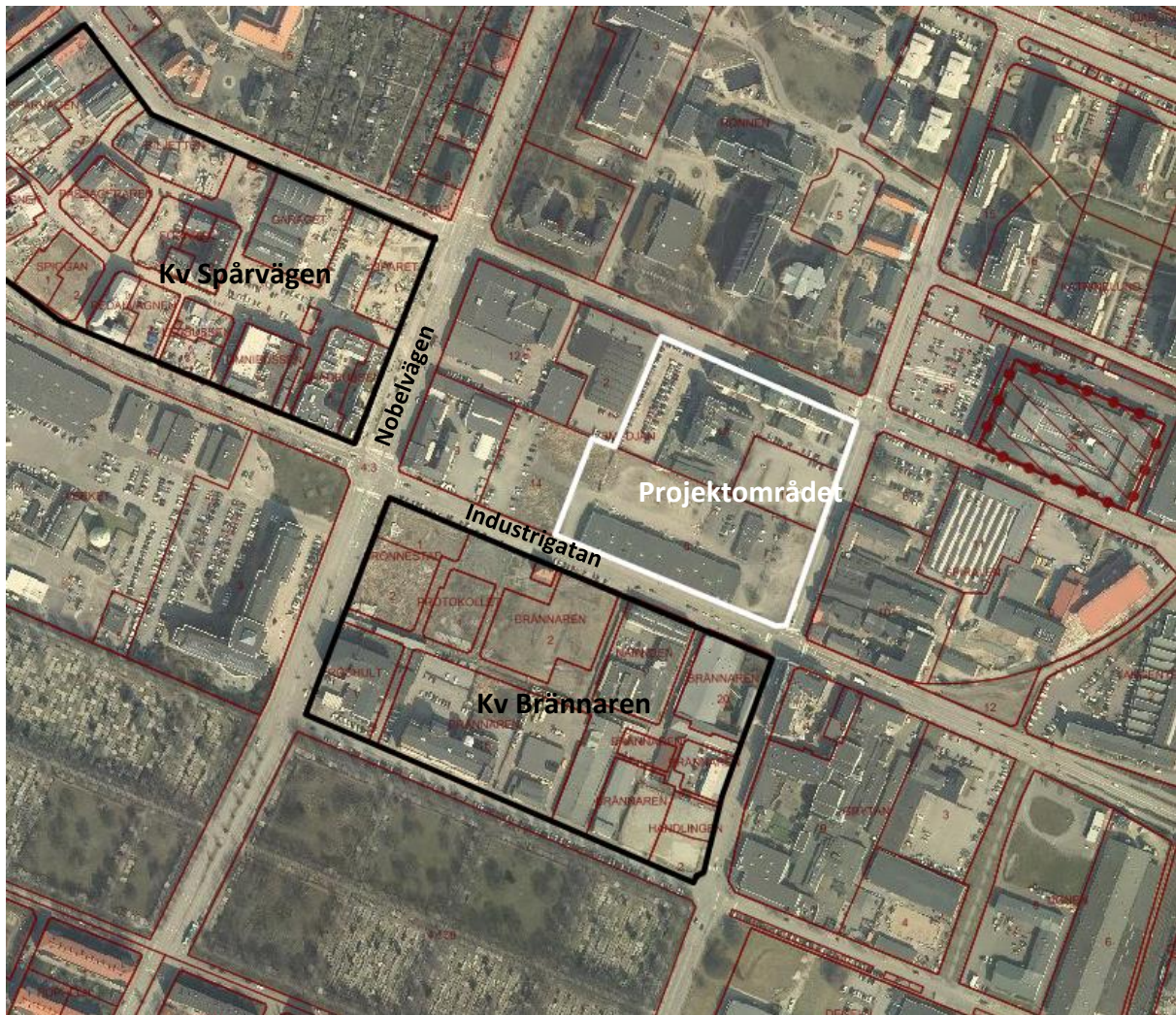
Detaljplanen förväntas antas hösten 2020 och utbyggnaden av bygggator planeras till år 2021. Färdigställande av gatorna och parken sker först efter att kvartersmarken är utbyggd. Projektet bedöms ha en genomförandetid som sträcker sig till och med år 2026

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

För området Sorgenfri finns ett planprogram från år 2008, Norra Sorgenfri pp6020 som syftar till att möjliggöra en omvandling av Malmös äldsta industriområden till att bli en del av innerstaden. Aktuellt projektområde ligger i Sorgenfri och utgörs av den östra delen av kvarteret Smedjan. Syftet med detaljplanen för projektområdet är att förverkliga intentionerna i planprogrammet.

Närliggande områden, som även dem innefattas av planprogrammet Norra Sorgenfri, har redan påbörjat sin omvandling. Väster om projektområdet finns kv Spårvägen som är det område i Sorgenfri som kommit längst i sin omvandling. Där har boenden redan börjat flytta in. Söder om projektområdet finns kv Brännaren där exploatörerna är i bygglovsskedet. Näst på tur är alltså del av kv Smedjan. Här förväntas bli bostäder, förskola och centrumfunktioner. Som det ser ut i dagsläget kommer det vara en privat förskola.



Projektområdets lokalisering norr om Industrigatan och öster om Nobelvägen.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 2).

Projektet bedöms även bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med cirka 350 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde.

2.3 Leveransmål

När projektet är klart kommer ett industriområde vara omvandlat till ett bostadsområde med förskola, centrumfunktioner, lokalator och en park.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

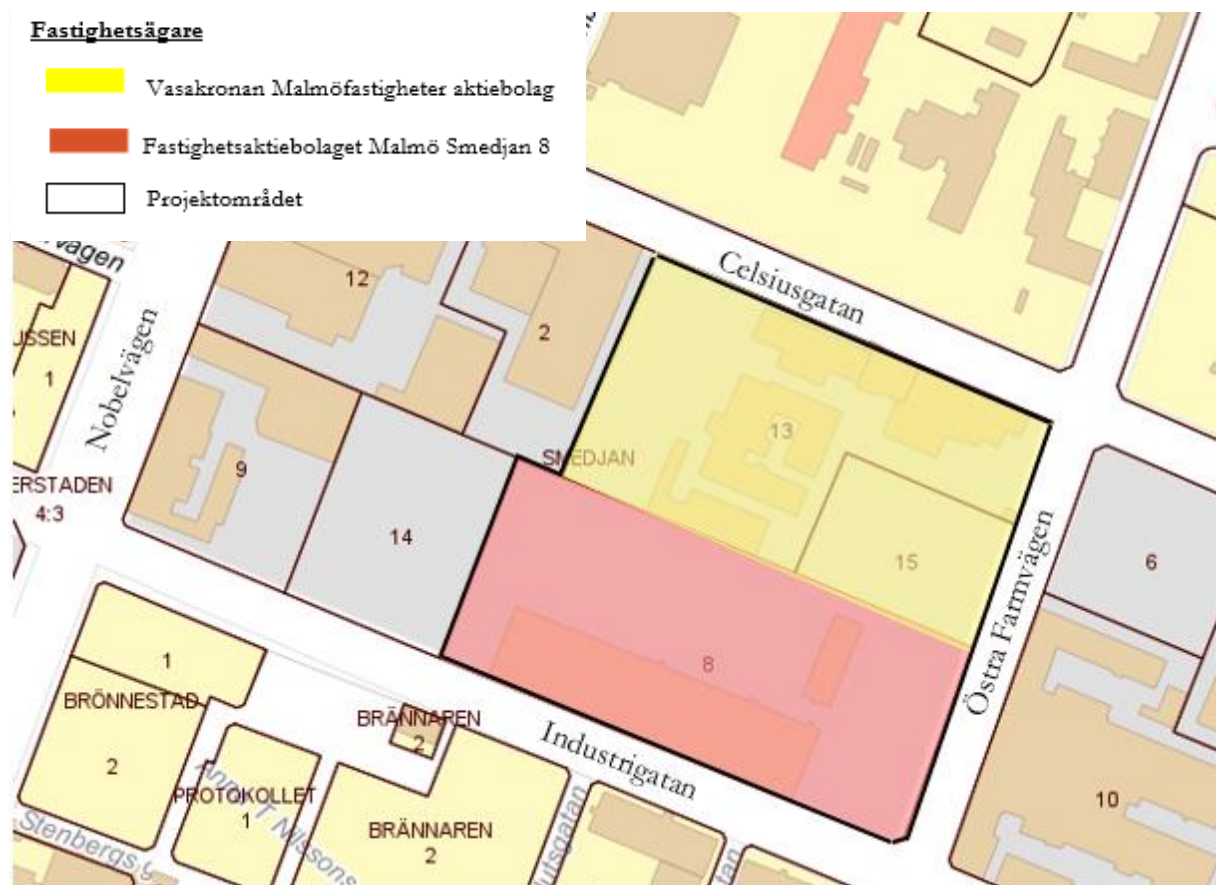
Projektområdet är totalt ca 28 000 kvm och utgörs av fastigheterna:

- Malmö Smedjan 8, ägare: Fastighetsaktiebolaget Malmö Smedjan 8 (Arwidsro)

- Malmö Smedjan 13, ägare: Vasakronan Malmöfastigheter aktiebolag
- Malmö Smedjan 15, ägare: Vasakronan Malmöfastigheter aktiebolag

I samband med detaljplanens antagande kommer Smedjan 13 och Smedjan 15 att överlätas. Vasakronan har överlåtit fastigheterna till Trianon och i exploateringsavtalet som finns upprättat med Vasakronan har detta hanterats på så sätt att Trianon har godkänt avtalet och så länge de ställer godtagbar säkerhet för erläggandet av gatukostnadsersättningen, tar de över ansvaret som exploatör i exploateringsavtalet.

Malmö stad äger ingen mark inom kvarteret Smedjan idag.



Projektområdet markerat i färg och efter fastighetsägare.

3.2 Detaljplan

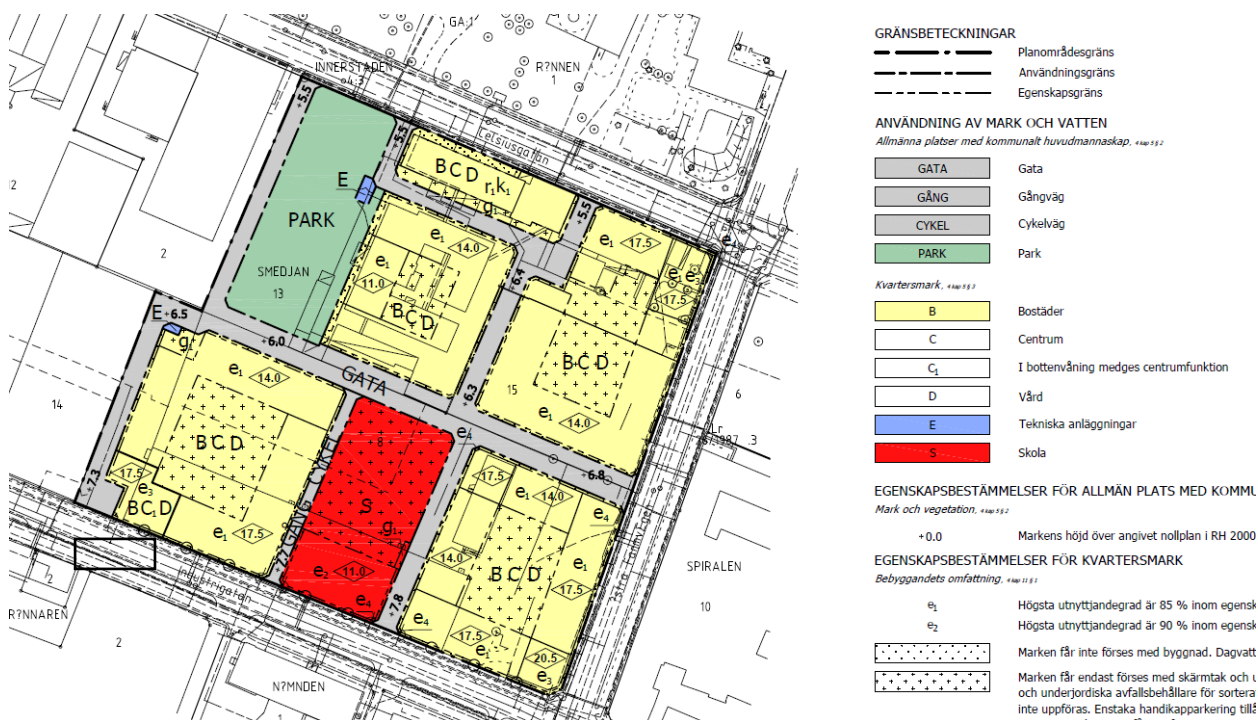
Exploateringen kräver ny detaljplan och fastighetsägaren av Smedjan 8 och fastighetsägaren av Smedjan 13 och 15 har gemensamt lämnat in ansökan om ny detaljplan år 2015. Arbetet med detaljplanen (Dp 5460) har pågått sedan dess. Detaljplanen var ute för granskning under september 2018 och den förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden under hösten år 2020.

Planförslaget möjliggör ca 350 bostäder och centrumfunktion samt en förskola för ca 80 barn. Förskolan kommer drivas i privat regi som det ser ut i dagsläget. Total BTA i detaljplanen är ca 47 000 kvm och förutom mark utlagd som förskola tilläts bostäder, vård och centrum i alla kvarter vilket innebär att antalet bostäder kan öka om andelen centrumfunktioner minskar. Detta är upp till exploatörerna och fastställs i kommande bygglov.

Den allmänna platsmarken kommer att utgöras av lokalgator samt en park på cirka 3000 kvm. Gatorna planeras att utformas som gångfartsområde och utmed östvästliga gatan föreslås en trädrad, planteringar och bänkar.

Parken kommer vara belägen i den nordvästra delen av projektområdet och kommer att fungera som fördröjningsmagasin för dagvatten och som översvämningssyta vid skyfall. Då det är ont om parker i Sorgenfri är det viktigt att parken ges goda förutsättningar för att bli en aktiv plats som uppfyller många olika funktioner såsom plats för lek och sittplatser med stor andel grönska, träd och buskar.

Det finns inget parkeringshus i detaljplanen utan parkering kan lösas genom det parkeringshus som finns detaljplanlagt i kv Brännaren söder om kv Smedjan (är ej uppfört) alternativt genom andra samlade parkeringsanläggningar eller genom underbyggnad av fastigheterna.



Senaste förslag till plankartan för projektområdet, mottagen från stadsbyggnadskontoret i maj 2020.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Det pågår flera projekt i närområdet men det projekt som har en direkt koppling till kv Smedjan är ombyggnaden av den del av Industrigatan som ligger mellan Nobelvägen och Östra Farmvägen, dvs vägen söder om projektområdet.

Väster om Nobelvägen är Industrigatan redan ombyggd. Ombyggnationen av delen söder om kv Smedjan innebär en förlängning av den redan färdiga delen och kommer utgöras av grönska och god anpassning till cykel- och gångtrafikanter. Detaljprojektering pågår och entreprenad för färdigställande planeras efter att närliggande områden är utbyggda. Kostnaderna för ombyggnaden av denna väg ingår alltså inte i detta projekt.

Resterande projekt i närområdet bedöms inte påverka eller påverkas av detta projekt.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Beslut har fattats gällande projektdirektiv den 13 maj 2020.

Tekniska nämnden har den 12 juni 2020 antagit de två exploateringsavtal som finns för projektområdet, diarienummer TN-2020-1450 och TN-2020-1451.

3.5 Genomförande

Den föreslagna investeringen kopplat till detta objektsgodkännande omfattar anläggandet av den allmänna platsmarken inom projektområdet.

Malmö stad äger ingen mark inom projektområdet idag. När detaljplanen vunnit lagakraft ska fastighetsbildning genomföras så att den allmänna platsmarken (lokalgator och park) i Dp 5460 överförs till kommunens ägo. Detta sker med stöd av dem två exploateringsavtal som är upprättade med fastighetsägarna (exploatörerna) och där det regleras att ingen ersättning ska utgå för marken.

I exploateringsavtalen regleras även att områdena som överförs till kommunen ska vara fria från byggnader, ledningar, hinder i mark och övrigt som kan inskränka kommunens möjligheter att iordningsställa området till lokalgator och park. Markföroreningar och arkeologiska förhållanden som inskränker i kommunens möjligheter att använda området till lokalgator och park ska ombesörjas och bekostas av exploatörerna.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats (lokalgator och park) och kommer att ske i samordning med exploatörerna och deras utbyggnad av kvartersmarken. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansieras av exploatörerna genom en gatukostnadsersättning som regleras i exploateringsavtalen.

3.6 Tidplan

AKTIVITET	TID
Exploateringsavtal antas i tekniska nämnden	Juni 2020
Detaljplan laga kraft	Höst 2020
Fastighetsbildning	2021
Projektering av allmän platsmark	Start höst/vinter 2020
Utbyggnad av allmän plats (byggator)	Start 2021
Byggstart kvartersmark	Start 2021
Kvartersmark färdigbyggd	2025
Färdigställande av allmän plats (lokalgator och park)	2025–2026

3.7 Potentiella föroreningar

Malmö stad äger idag ingen mark inom projektområdet. Den mark (allmänna platsmarken) som kommer överförs till kommuns ägo ska, när den överförs, vara klar för att kunna iordningställas för ändamålet enligt detaljplanen vilket innebär att kostnader för till exempel sanering och rivning av byggnader ska exploatörerna stå för i enlighet med exploateringsavtalen.

3.8 Osäkerhet och risker

De risker och osäkerheter som bedöms finnas för projektets genomförande är:

- Detaljplanen blir överklagad.
- Markmiljön medför att sanering tar lång tid.

- Entreprenadkostnader blir högre än kalkylerat pga. konjunkturberoende.
- Viss osäkerhet i de ekonomiska kalkylerna.
- Beslut från kommunstyrelsen senareläggs.

Konsekvensen av att detaljplanen blir överklagad, beslut från kommunstyrelsen senareläggs eller att saneringen tar lång är att tidplanen förskjuts. För att minimera de risker som detta i sin tur kan leda till, i form av att exploatörernas utbyggnad av kvartersmark sker samtidigt som utbyggnaden av allmän platsmark, krävs en tät dialog med exploatörerna så att en samordning kan ske.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till -22 300 tkr och är räknat i 2020 års prisnivå medan de bedömda inkomsterna beräknas till 54 000 tkr räknat i 2020 års prisnivå. Detta ger ett projektnetto om 31 700 tkr. Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -1 840 tkr brutto och -615 tkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	54 000
Summa inkomster	54 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-16 000
Projektering	-1 600
Tjänster övr (bygglledning, olika typer av konsulttjänster)	-700
Intern tid	-800
Kreditivränta	0
Oförutsett	-3 200
Summa utgifter	-22 300
Projektnetto	31 700

4.1.1 Utgifter

Utgifterna för detta objektsgodkännande beräknas till -22 300 tkr och är beräknade i 2020 års prisnivå.

De kostnader som uppstår är kostnaderna för anläggandet av den allmänna platsmarken i förslaget till detaljplan Dp 5460 och som utgörs av lokalgator och en cirka 3000 kvm stor park. De kostnader som hittills är upparbetade består endast av intern tid.

Den sanering som krävs för användandet av marken i enlighet med detaljplanen, dvs park och lokalgator, ska exploatörerna stå för och bekosta enligt exploateringsavtalen.

Alla kostnader, dvs kostnaderna för anläggandet av allmän plats, finansieras av exploatörerna genom en gatukostnadsersättning som regleras i exploateringsavtalen, se mer nedan i avsnitt 4.1.2.

4.1.2 Inkomster

Den inkomst som finns i projektet är de gatukostnader som exploatörerna ska betala. Gatukostnadsersättningen beräknas enligt tekniska nämnd beslut 2010-06-23, Dnr TN-GK-2010-00885. Beslutet innebär att all gatukostnadsersättning inom området Sorgenfri (det område som ligger inom planprogrammet, Norra Sorgenfri pp6020) ska tas ut enligt en gemensam modell som innebär att fastighetsägare ska bidra med gatukostnadsersättning om 1000 kr/kvm BTA för nya byggrätter samt 500 kr/kvm BTA för befintlig byggnad men med ny användning. Uppräkning av kostnaden ska ske med en faktor motsvarande förändringen av entreprenadindex E84 för vägentreprenader grupperna 211, 231, 233 och 241 för tidsperioden 2010-06-01 och betalningsdagen.

I detta projekt innebär det en gatukostnadsersättning på cirka 47 000 tkr i 2010 års prisnivå, vilket motsvarar cirka 54 000 tkr i 2020 års prisnivå. Beroende på hur många kvm BTA varje bygglov genererar kan denna bli lägre då ersättning utgår efter hur många kvm BTA som tillåts i respektive bygglov. Exploatören betalar in gatukostnadsersättning allt eftersom respektive bygglov vunnit laga kraft vilket bedöms generera inkomster under åren 2021–2022.

Den gatukostnadsersättning från exploatörerna som överstiger utgifterna för allmän plats i detta projekt kommer att bidra till utbyggnaden av övrig allmän platsmark i Sorgenfri i enlighet med tekniska nämnd beslut 2010-06-23, Dnr TN-GK-2010-00885 så som tex anläggandet av en större park och utbyggnad av gator.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2020	-500		-500
2021	-8 800	34 000	25 200
2022	-3 000	20 000	17 000
2025	-7 000		-7 000
2026	-3 000		-3 000
Summa	-22 300	54 000	31 700

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2025	676	-1 015			-339
2032	549	-825			-276
Summa	1 225	-1 840	0	0	-615

Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -1 840 tkr brutto och -615 tkr netto. Drift och underhåll har räknats med en schablon på 2,75 %. För kapitalkostnaderna har 3 % i internränta använts och för avskrivning har 2,5% använts, motsvarande 40 år.

4.4 Budgetavstämning

Utgifterna för detta projekt om -22 300 tkr bedöms rymmas inom den totala budgetramen för exploateringsutgifter. De framtida driftskonsekvenserna om -1 840 tkr bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftskonsekvenser.