



Datum
2023-05-24
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om utökat objektsgodkännande för kvarteret Trollhättan, Dp 5274 STK-2023-732

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om utökat objektsgodkännande för kvarteret Trollhättan, Dp 5274, till en beräknad bruttoutgift om 90 mnkr, vilket är en utökning med 64,4 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden utökat objektsgodkännande för kvarteret Trollhättan med 64,4 mnkr till en total beräknad bruttoutgift om 90 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 6,4 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Karta - Trollhättan 6 m.fl
- Bilaga 1 till objektsgodkännande Trollhättan 2017
- Objektsgodkännande Trollhättan år 2017
- Utökat objektsgodkännande för kv. Trollhättan, dp 5274, projekt 5336
- Tjänsteskrivelse från fastighets- och gatukontoret
- Tekniska nämnden beslut 230425 § 90
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230529 Ansökan från tekniska nämnden om utökat objektsgodkännande för kvarteret Trollhättan, Dp 5274

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-05-29
Kommunstyrelsen 2023-06-07
Kommunfullmäktige 2023-06-21

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för kvarteret Trollhättan.

Bakgrund

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 tidigare planerats 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.

För att skapa bättre kontakt till vattenrummet planeras en tillgänglighetsanpassad brygga att anläggas vid Beijerskajens södra del.

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.

Byggnationsstart är planerad till 2024 och arbetet beräknas pågå till och med 2028.

Ekonomi

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

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.

De ökade 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 tidigare objektsgodkännande
- Oförutsedda kostnader: 12 mnkr

Totalt innebär det en ny totalt uppskattad kostnad på ca 90 mnkr inklusive kostnader för revidering av projekterade handlingar, vilket är en ökning med 64,4 mnkr. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge december år 2022.

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 köpeskillning jämfört med tidigare bedömning. Nuvarande utfall uppgår till 119,3 mnkr. Några ytterligare intäkter i projektet förväntas ej.

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.

Stadskontorets bedömning

Att byta ut en kaj med en kvarvarande livslängd på 20 år medför ökade kostnader för Malmö stad i förtid. Om kajen kostar 42 mnkr ger det årliga driftkonsekvenser på 2,7 mnkr, enligt ovanstående beräkningsmodell, som Malmö stad skulle kunna lägga på annan verksamhet under de närmaste 20 åren. Stadskontoret förutsätter dock att tekniska nämnden gjort bedömningen att behovet av att genomföra ombyggnationen nu, medför sådana fördelar att det motiverar de ökade kostnaderna.

Stadskontoret föreslår att investeringen i kvarteret Trollhättan beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att beloppen ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser och ramen för investeringar för gällande år för tekniska nämnden.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör