



Datum

2023-04-12

Vår referens

Oskar Berglund

Exploateringsingenjör

Oskar.Berglund@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om utökat objektsgodkännande för kvarteret Trollhättan, Dp 5274 TN-2023-713

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om utökat objektsgodkännande för utbyggnad av allmän plats till en beräknad bruttoutgift om 90 mnkr. Den totala investeringsutgiften för hela projektet blir därmed 90 mnkr.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att ansöka hos kommunfullmäktige om utökat objektsgodkännande för projekt 5336 Trollhättan till en beräknad investeringsutgift om 64,4 mnkr och därmed en totalutgift för hela projektet om 90 mnkr samt totala driftkostnader om 6,4 mnkr (brutto).

Beslutsunderlag

- Objektsgodkännande Trollhättan år 2017
- Bilaga 1 till objektsgodkännande Trollhättan 2017
- G-Tjänsteskrivelse TN 230425 - Objektsgodkännande för projekt 5336, Trollhättan
- Trollhättan 6 m.fl. nämndskarta
- Underlag utökat objektsgodkännande Trollhättan

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2023-04-25

Ärendet

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 mnkr 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.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef
Anna Modig Avdelningschef
Tobias Nilsson Direktör