

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Naffentorp
Projektnummer: 8949
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023 03 27
Kategori: Exploatering
Projektledare: Martin Åslund

Innehållsförteckning

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

1. Sammanfattning

Malmö Stad har under 2022 fått en förfrågan från Tullverket angående en arrendeyta för deras verksamhet, detta med anledning av att de blivit uppsagda från sin nuvarande lokalisering vid Olleboterminalen. Anläggningen vid Olleboterminalen har haft diverse sanitära problem och problem med köbildningar vilket gör att staden ser positivt på en omlokalisering. Staden har därför erbjudit Tullverket att arrendera en personbilsparkering söder om Svågertorps station. Lokaliseringen vid Svågertorps station ska ses som en tillfällig lösning i väntan på att en permanent lösning kan skapas.

Ytan vid svågertorp, ca 11 000 kvm, måste förstärkas och infartsvägar ses över för att klara Tullverkets verksamhet. Staden har åtagit sig att åtgärda ytan mot att Tullverket står för samtliga kostnader för iordningställandet.

Iordningställandet beräknas kosta 18 mnkr vilket finansieras av Tullverket via avtal. Inkomsterna bedöms till 19,5 mnkr och består av investeringsbidrag på 17 mnkr och kapitaliserat arrende på 2,5 mnkr, vilket ger 1,5 mnkr i projektnetto.

Utgifterna är bedömda i prisläge november 2022. Utöver detta får staden ett bortfall av jordbruksarrende och ett tillskott från det arrendavtal som tecknas med Tullverket. Tullverket kommer att sköta drift och underhåll på arrendestället.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 900 tkr brutto och ett positivt driftskonsekvensnetto om 445 tkr.

Projektet bedöms rymmas inom den begärda årsramen för kategorin.

Projektet ska vara avslutat i september 2023.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Tullverket bedriver idag verksamhet i Ollebo på en hyrd privat fastighet. Upplåtelseavtalet med fastighetsägaren är uppsagt för avflyttning till 30 juni 2023, dock har arrendet förlängts till den sista oktober 2023. Tullverket har därför frågat staden om en ny yta för verksamheten och den plats som uppfyller kriterierna ligger i Naffentorp. Platsen har tidigare nyttjats som parkering och upplag.

Tullverksamheten är en samhällsviktig funktion. Ytan ska användas för klarering av tunga fordon som kommer via Öresundsbron och via färjan till Trelleborg och Ystad.

Lokaliseringen vid Naffentorp station är en tillfällig lösning i väntan på att en permanent lösning kan skapas. En permanent lösning förslås utredas inom kommande detaljplan för nytt verksamhetsområdet vid Ingvalla.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till att uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för § 4 Exploatering av mark inom kommunen genom iordningställande och avyttring av byggklar mark till näringsverksamheter.

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål avseende att;

Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med byggklar mark för etablering av verksamhet och därigenom ett ökat antal arbetstillfällen.

2.3 Leveransmål

Inom projektet skall;

en förstärkt yta skapas vilken kan arrenderas ut till Tullverket och som uppfyller de krav som Tullverket ställt upp.

samt

åtgärder utföras på tillfartsväg till området från yttre ringleden.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Området på ca 11 000 kvm är beläget söder om yttre ringleden vid Svågertorps station och är markerat med svart färg i figur 1 nedan. Fastigheten Naffentorp 26:1 ägs av Malmö stad. Ytan har tidigare dels nyttjats som parkeringsyta och upplag och är till större delen belagd med asfalt och upplyst, dels arrenderats ut som jordbruksmark. Tullverkets verksamhet behöver dock en kraftigare underbyggnad då de hanterar fler, större och tyngre fordon. Området kommer att arrenderas av Tullverket efter projektets genomförande. Tullverket hanterar tillstånd och skyltning för verksamhetens behov.



Figur 1

Delar av området är idag utarrenderad som jordbruksmark. Jordbruksarrendet kommer sägas upp i denna del.

3.2 Detaljplan

Området omfattas inte av detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Tullverket kommer att flytta sin verksamhet från Ollebotalterminalen där de finns idag. Det kommer att påverka möjligheterna att detaljplanelägga och omvandla Ollebo.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektiv beslutades den 23 januari. Ett arrendeavtal har tecknats med Tullverket och arrendet med jordbruksarrendatorn är omförhandlat. Ett förslag till avtal om kostnadstäckning med Tullverket för iordningställandet av området är upprättat vilket reglerar att tullverket står för samtliga kostnader. Avtalet är beslutsplanerat till Tekniska nämndens sammanträde den 28 mars 2023.

3.5 Genomförande

Idag är området en parkering för personbilar. De åtgärder som ska genomföras är ombyggnation och förstärkning av vägnätet på Lockarps kyrkoväg, förstärkning och utökning av underbyggnad på arrendeområdet samt framdragande av diverse media.

3.6 Potentiella föroreningar

Området är idag personbilsparkering och jordbruksmark. Det förväntas inte finnas föroreningar i parkeringsytan då den iordningställdes under 2000 talet. Det kommer dock under projekteringen genomföras markmiljöundersökningar för att säkerställa detta.

3.7 Osäkerhet och risker

Riskerna ligger huvudsakligen i tidplan och kostnad. För att ha en yta redo när Tullverket måste flytta från området i Ollebo måste både projektering och entreprenad ske enligt planerat.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Februari 2023
Projektering	Januari - April 2023
Entreprenad	Juni-September 2023
Arrendeavtal tillträde	Augusti 2023
Inflyttning	November 2023
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	December 2023
Garantifas	2023-2025

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Totala utgifter för projektet bedöms till 18 mnkr, medan inkomsterna bedöms till 19,5 mnkr och består av investeringsbidrag på 17 mnkr och kapitaliserat arrende på 2,5 mnkr, vilket ger 1,5 mnkr i projektnetto. En riskpeng gällande oförutsedda kostnader relaterade till markföroreningar på 1 mnkr vilket inte täcks av Tullverket finns med i kalkylen.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 900 tkr brutto och ett positivt driftskonsekvensnetto om 445 tkr.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Investeringsbidrag	17 000
Arrende kapitaliserad avgäld	2 500
Summa inkomster	19 500
Entreprenad	-12 000
Markarbeten	-500
Projektering	-1 000
Intern tid	-500
Oförutsett	-4 000
Summa utgifter	-18 000
Projektnetto	1 500

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna bedöms till 18 mnkr och avser att skapa en förstärkt yta för kontroller av tunga fordon som kommer via Öresundsbron och via färjan från Trelleborg och Ystad, samt ombyggnation och förstärkning av vägnätet till området. Malmö stad är markägare och området är inte planlagt. Samtliga poster i kalkylen avser investeringsutgifter. Utgifterna är bedömda i prisläge november 2022.

5.1.2 Inkomster

Inkomster består av investeringsbidrag från Tullverket. I posten för oförutsett i kalkylen ingår 1 mnkr för att täcka eventuella utgifter för markmiljö och dessa ska staden finansiera enligt avtal, men utöver detta täcker bidraget investeringen. Därtill ska Tullverket arrendera området till en avgift av 495 tkr per år. Kapitaliserat ger det ett värde motsvarande 2,5 mnkr. Då har nuvärdesberäkning gjorts med en ränta på 2,5 procent och ett slutvärde på 660 tkr vilket är värdet på jordbruksmark för ytan som ingår i projektet.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

I projektet ingår inga resultatpåverkande poster.

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2023	17 000	-18 000	-1 000
Summa	17 000	-18 000	-1 000

5.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 900 tkr brutto och ett positivt driftskonsekvensnetto om 445 tkr.

Driftkonsekvenser Tkr

Kvartersmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2023	1 345	-900	445
Summa	1 345	-900	445

Anläggningen planeras att slutbesiktigas och tas i bruk under kvartal 3 2023, vilket ger upphov till kapitalkostnader på 900 tkr. Arrendeområdet driftas av Tullverket.

Från augusti 2023 träder avtal med Tullverket i kraft avseende årligt arrende på 495 tkr. Det periodiserade investeringsbidraget uppgår till 850 tkr vilket tillsammans med arrendet ger totala intäkter på 1 345 tkr.

Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 2,5 procent använts.

5.4 Budgetavstämning

Projektet bedöms rymmas inom den begärda årsramen för kategorin.