

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Rosengård C
Projektnummer: 6666
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-09-25
Kategori: Exploatering
Projektledare: Jonas Persson

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	5
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning.....	5
3.2 Detaljplan.....	8
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	9
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	9
3.5 Genomförande.....	10
3.6 Potentiella föroreningar.....	10
3.7 Osäkerhet och risker.....	11
4. Tidplan.....	11
5. Ekonomi.....	11
5.1 Projektkalkyl.....	11
5.1.1 Utgifter.....	12
5.1.2 Inkomster.....	12
5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen.....	12
5.2 Likviditet.....	13
5.3 Driftkonsekvenser.....	13
5.4 Budgetavstämning.....	13

1. Sammanfattning

Som en del av gällande planprogram genomgår Rosengård en stor omvandling och utveckling med stora infrastrukturella om- och nybyggnader med kringliggande bebyggelse. Rosengård C ingår som en del i denna ombyggnad där fastighetsbolaget Trianon kommer att bygga enligt gällande detaljplan. Nuvarande gator gränsande till denna detaljplan är av äldre standard och saknar många viktiga funktioner som exempelvis separerade säkra gång- och cykelbanor. Nya framtida kopplingar till Amiralsgatan kommer att ha stor påverkan på området då de planskilda korsningarna runt Rosengård C rivs i kommande projekt.

Investeringen innefattar ombyggnad av von Rosens väg där en ny gatusektion byggs innehållande separerade GC-banor och grönska längs hela gatan i form av träd och buskplanteringar. En mindre del av von Lingens väg berörs där det idag saknas gångbana vilken kommer att byggas och anpassas till den nya kommande bebyggelsen. Två nya infarter till befintligt garage från Frölichs väg byggs.

I von Rosens väg kommer viss sanering att krävas då man hittat bärlager indränkt i stenkolstjära (PAH). Inga ytterligare investeringar i detta ärende kommer.

Tiden för en entreprenad beräknas till första halvan av 2025.

De totala utgifterna för projektet beräknas till 20 mnkr och innefattar entreprenad, oförutsett, intern tid, projektering, hantering av massor, byggledning, plankostnader och ingående markvärde. Totala inkomster för försäljning av fastighet uppgår till 21,2 mnkr vilket ger ett positivt projektnetto om 1,2 mnkr. Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 1,4 mnkr brutto.

Kostnad för hantering av förorenade massor över MKM (Mindre känslig Markanvändning) och plankostnader bedöms uppgå till 1,2 mnkr. Den totala resultatpåverkan uppgår till 19,6 mnkr där upparbetade intäkter har påverkat resultatet positivt medan 2025 kommer resultatet påverkas av kostnader. Investeringsutgifterna och intäkterna är bedömda i prisläge maj år 2023.

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

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Området ingår i utvecklingen av Rosengård och förtätning längs Amiralsgatan som även är en del av storstadspaketet. Rosengårds centrum är en viktig del där ombyggnaden av centrumet, och omkringliggande ytor och gator ska bidra till att komplettera området med fler funktioner samt uppnå en mer effektiv markanvändning.

Trianon Rosengård Centrum AB ska exploatera på fastigheterna norr och söder om Amiralsgatan, visade med blå färg i fig 1 på s 4. Fastigheterna omfattas av Dp5577 som vann laga kraft 2021-09-27. Planerad byggstart är 2025 vid Von Lingens väg i söder varefter byggnation i norr sker. Ytterligare exploatering av Rosengård C kommer att ske framöver.

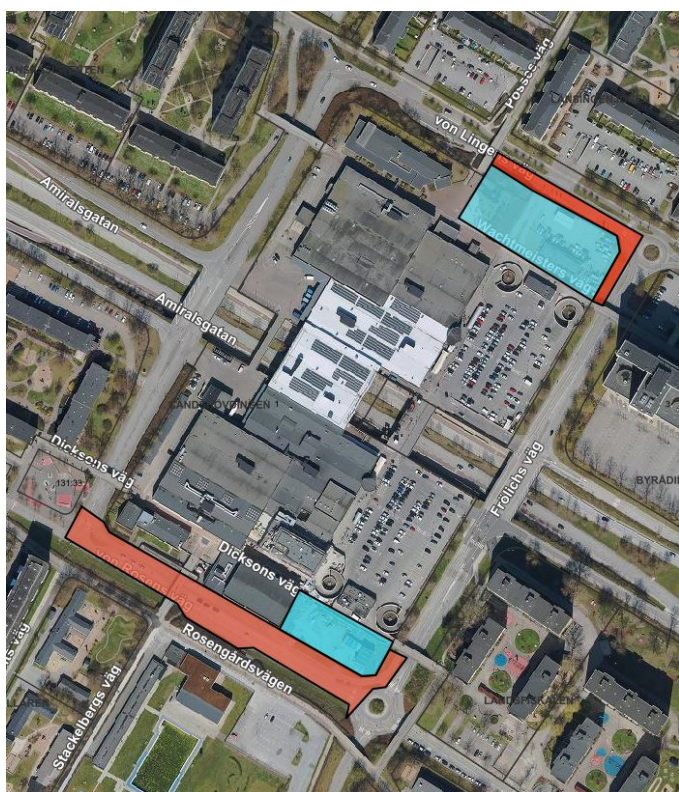
I samband med inflyttning i fastigheterna ska Malmö stad färdigställa angränsande allmän platsmark mot von Rosens och von Lingens väg. Markerat med rött i fig 1 på s 4.

Hela området kring Rosengård C berörs av förtätningen varför ombyggnad av dessa gator är ett naturligt steg i arbetet. Planområdet vid von Rosens och von Lingens väg omfattas av gällande planprogram *Planprogrammet för Herrgården och Rosengårdsfältet (Pp 6031)*. Planområdet omfattas också av *Planprogram för Amiralsgatan och Station Persborg (Pp 6051)*.

Projektet utgörs av Trianons exploatering, på mark friköpt av staden i juni 2020, samt Malmö stads ombyggnad av gatorna kring dessa fastigheter. Inom planområdet ska uppföras två nya byggnader som planeras innehålla bostäder, gymnasium/vuxenutbildning och förskola. Totalt kommer cirka 82 bostäder byggas.

Projektet omfattning innefattar projektering, entreprenad, hantering av massor, byggledning, intern tid, plankostnader, oförutsedda händelser, ingående markvärde samt markarbeten.

Detta objektsgodkännande gäller detaljprojektering och ombyggnad av von Rosens väg och von Lingens väg markerat med röd färg i fig 1 nedan.



Figur 1. Blåmarkerat är Trianons fastigheter. Dp 5577.
Rödmarkerat är ombyggnaden av gata i PL 882.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för:

§ 4 Exploatering av mark inom kommunen genom förvärv av kvartersmark samt iordningsställande av allmän plats.

§ 6 Förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark genom utveckling och förvaltning av allmän plats samt utveckling av kvartersmark.

§ 7 Kommunens trafik och infrastruktur genom utbyggnad och förbättring av gatu- och vägnätet.

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål: ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor” och ”Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation”.

Denna bedömning grundas på att antal planerade bostäder inom Storstadspaketets influensområde, i detta fall DP 5577, är 82 st.

2.3 Leveransmål

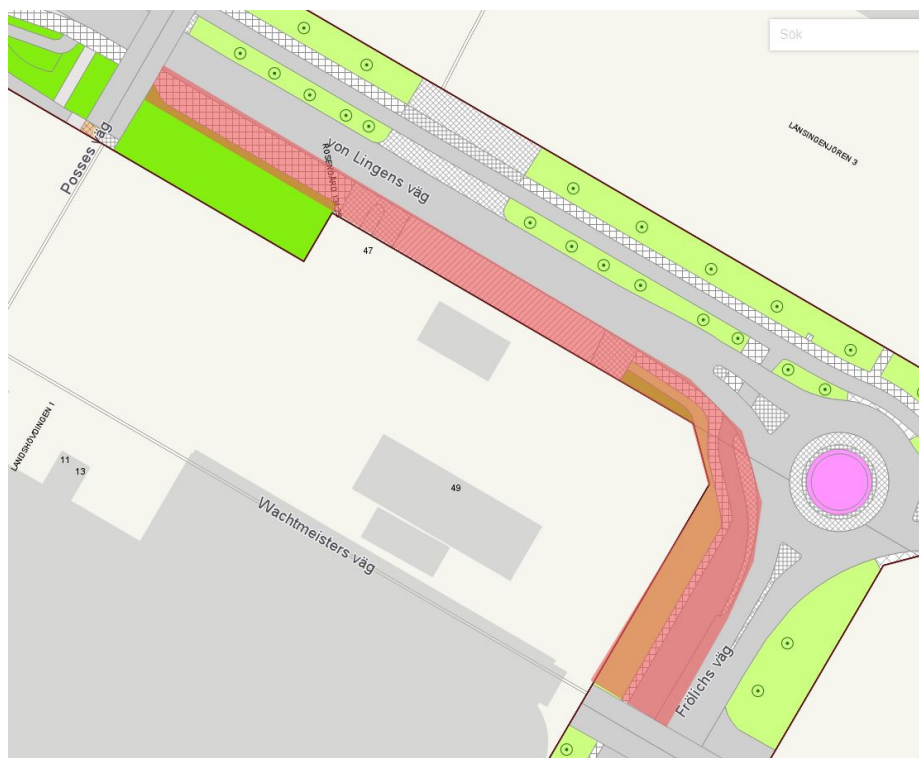
- Trafiksäker och funktionell gata med separerad gång- och cykelbana samt trädplanteringar.
- Gator samt gång- och cykelbanor som är anpassade till befintlig miljö och angränsande verksamheter.
- Trafiksäkra och anpassade lösningar för gång- och cykelanslutningar från, till och genom området.
- Dagvatten/skyfallshantering som är anpassad till befintliga och framtida förhållanden.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

I norr ansluter ombyggnaden mot Dp 5577 mellan befintlig cirkulation och bron (Posses väg). Ny gångbana anläggs på södra sidan av gatan och ansluter i väster mot befintlig gångbana och i öster mot cirkulationen och vidare ner en bit på Frölichs väg. Se röd markering i figur 2 s 6. Cirkulationen kan även behövas ses över gällande höjdsättning.

Frölichs väg kommer framöver att byggas om/sänkas för att ansluta mot Amiralsgatan i samma plan.

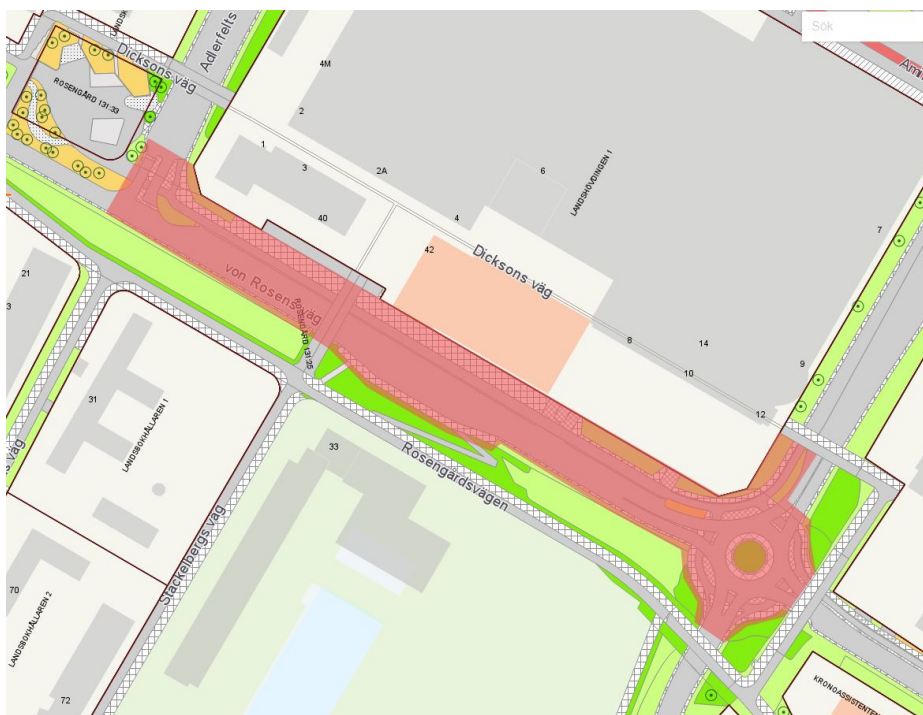


Figur 2. Område som berörs av projektet norr om Rosengård C.

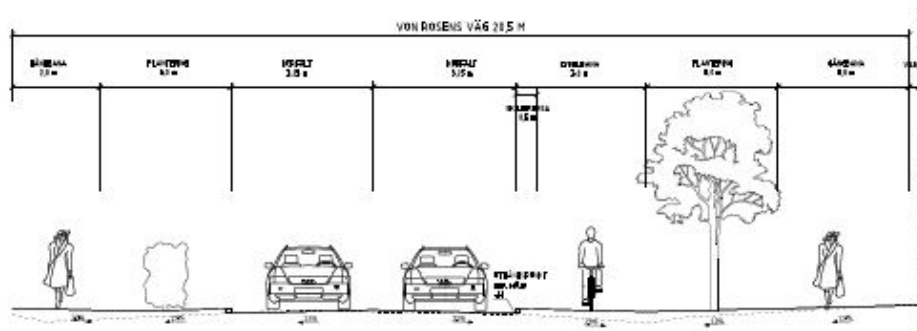


Figur 3. Befintlig sektion von Lingens väg sett västerut.

Söder om Rosengård C berörssträckan mellan Frölichs väg och Aderfelts väg. Anslutningarna till korsningen von Rosens väg/Aderfelts väg ses över gällande bl.a. höjdsättning liksom cirkulationen von Rosens väg/Frölichs väg. Cirkulationens utformning kvarstår i sin nuvarande utformning. Hela gatusektionen i von Rosens väg byggs om. Se röd markering figur 4 s 7.



Figur 4. Område som berörs av projektet söder om Rosengård C.



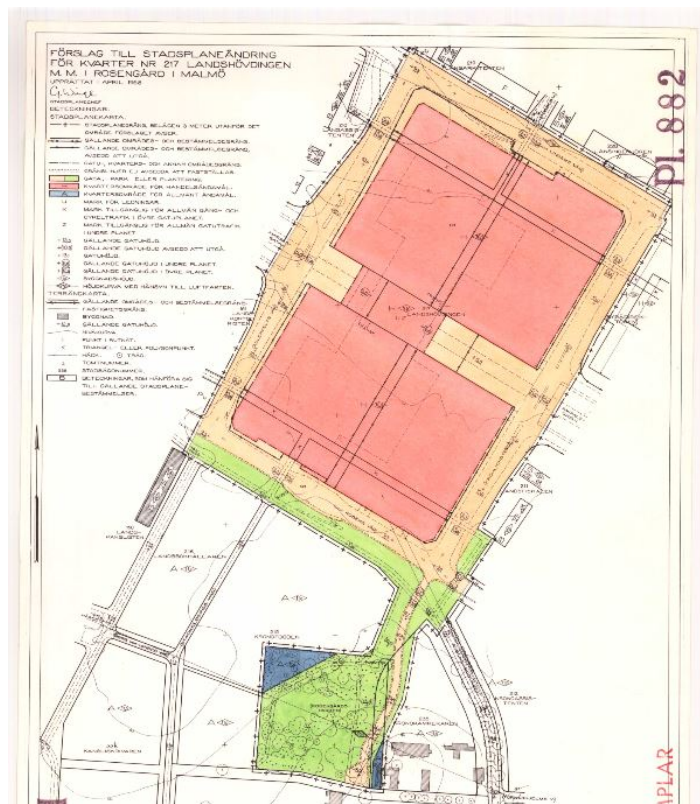
Figur 5. Framtida sektion von Rosen väg. Bild tagen från förprojektering.



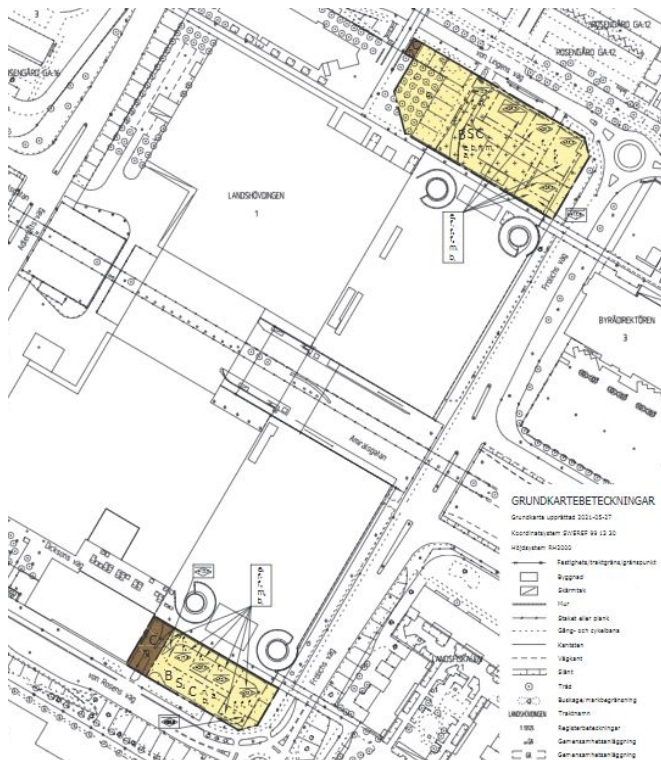
Figur 6. Befintlig sektion von Rosen väg sett västerut.

3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan PL882, fig 7 nedan, där området som berörs av Dp 5577 tidigare ingick. Projektet omfattar Dp 5577, fig 8 nedan, samt viss allmän plats från PL882.



Figur 7. Planutsnitt PL 882.

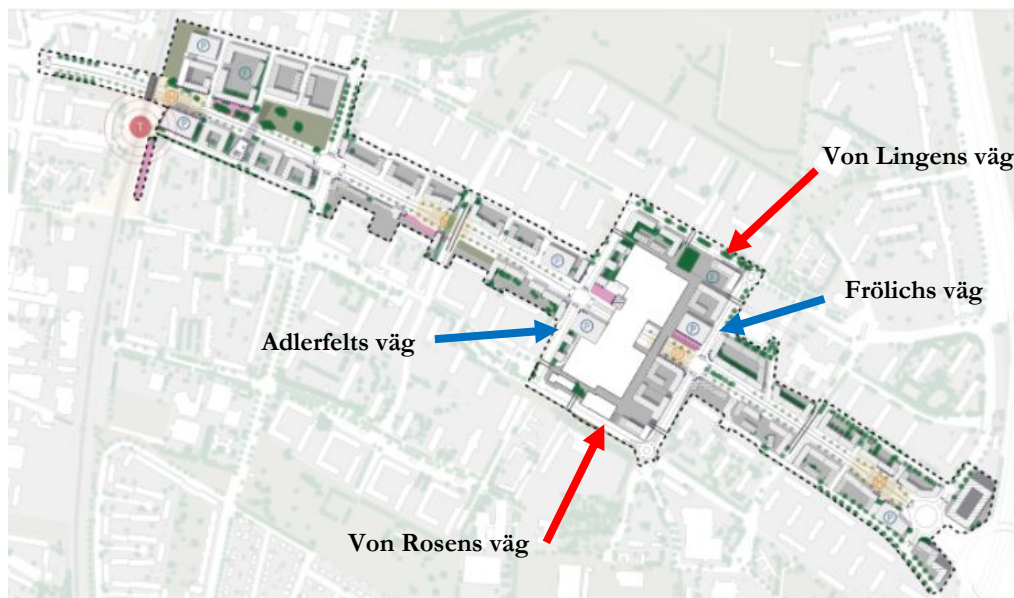


Figur 8. Planutsnitt Dp 5577.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Detta projekt angränsar direkt till ombyggnaden av Amiralsgatan där Frölichs väg och Adlerfelts väg byggs om in sin helhet. Se blå pilar i fig 9 nedan.

Figur 9 nedan visar utbredningen av Rosengårds framtida ombyggnad från Östra Farmvägen i väster till Inre Ringvägen i öster. De röda pilarna visar von Lingens väg i norr och von Rosens väg i söder.



Figur 9. Området för Amiralstadsens omdaning. Röda pilar pekar på von Rosens och von Lingens väg. Blå pilar pekar på Adlerfelts väg och Frölichs väg.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Undertecknat start-PM, daterat 2019-05-15, för exploatering av Rosengård C, Landshövdingen 1. Se fig 10 s.

Köpeavtal del av Landshövdingen 1 daterat 2020-06-01, rödmarkerat i fig 10 nedan.



Figur 10. Fastighet Landshövdingen 1.

3.5 Genomförande

Von Lingens väg:

På södra sidan byggs en gångbana som ansluter mot fastighetsgräns till Dp 5577. I väster ansluter gångbanan till befintlig gångbana vid bron (Posses väg). Idag utgörs större del av aktuell sträckning av infarter till befintlig bensinstation som kommer att rivas.

Österut ses cirkulationen över för att säkra höjdsättning gällande skyfallslösningar. Enligt skyfallsutredning utförd av Tyréns samlas vatten på von Rosens och von Lingens väg. För att hindra detta vatten att rinna ner på den framöver sänkta Frölichs väg kommer en lokal höjning av gatan anläggas mellan cirkulationerna och broarna i norr och i söder. Vidare anpassas GC-lösning vid cirkulationen för kommande ombyggnad av Frölichs väg.

Von Rosens väg:

Hela sträckningen mellan Frölichs väg och Adlerfelts väg byggs om med nya GC-banor och planteringar. Idag är detta en bred gata med begränsade utrymmen för gående och cyklister. Cirkulationen i öster blir kvar i sin nuvarande utformning men mindre justeringar kan förekomma. Anpassning för skyfallsvatten utförs som på von Lingens väg under rubriken ovan. Ombyggnad av gatan sker innan, och i samband med, att Trianons hus i södra delen av Dp 5577 färdigställs.

3.6 Potentiella föroreningar

Enligt FGK-kartan finns risk för förekomst av stenkolstjära (PAH) varför en markmiljöundersökning har utförts. Denna undersökning påvisade att asfalten i sig ej innehåller PAH men vissa områden har förorening i bärlagret.

Eftersom schaktarbete endast utförs vid kommande planteringar så kommer inga massor att hanteras eller återvinnas utan de kommer att köras på deponi. Ett provtagningsprogram för entreprenadskedet är framtaget av konsult och anmälan är gjord till Miljöförvaltningen vilka också fått ta del av framtagen undersökning.

Kostnader för deponi är inkluderad i kalkylen.

3.7 Osäkerhet och risker

Följande mer betydande risker kan identifieras i projektet:

Förekomst av s.k. PAH-asfalt.

Kan medföra en ökad kostnad för handhavande och deponi. Provtagning har skett men omfattningen är en osäkerhetsfaktor att beakta. Denna osäkerhet är upptagen i kostnadskalkylen.

Entreprenadkostnad.

Osäkert kostnadsläge kan innebära ökade entreprenadkostnader. Eventuellt behöver entreprenaden indelas i etapper för anpassning till Trianons exploateringstakt vilket innebär en ökad kostnad. En senarelagd etapp kan exempelvis innefatta färdigställandet framför nuvarande bensinmack i norr vilken ska rivas, samt de tillfälliga infarterna till parkeringsgaragen. I nuläget finns inga indikationer på när dessa arbeten kan påbörjas.

Denna osäkerhet är inräknad i kalkylen.

4. Tidplan

Upphandling av konsult är beräknad att ske i februari 2024 för detaljprojektering april 2024 - oktober 2024.

Upphandling av entreprenör sker under perioden oktober - december 2024 och entreprenad i december 2024 – juni 2025.

Händelse	Tidpunkt
Antagande av detaljplan	September 2021
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Augusti 2023
Projektering	April 2024
Entreprenad byggator	December 2024
Köpeavtal	-
Entreprenad färdigställande	Juni 2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Januari 2026
Garantifas	2025-2027

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna för projektet beräknas till 20 mnkr. Totala inkomster för försäljning av fastighet uppgår till 21,2 mnkr vilket ger ett positivt projektnetto om 1,2 mnkr. Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassa som en investering respektive en inkomst på balansräkningen, utan i stället som en intäkt och kostnad på resultaträkningen (driften). Dessa redovisas specifikt under rubrik 5.1.3.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 1,4 mnkr brutto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	21 200
Summa inkomster	21 200
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-12 700
Byggleddning	-600
Projektering	-900
Oförutsett	-2 900
<i>Kvartersmark</i>	
Markarbeten	-100
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Ingående markvärde	-400
Plankostnader	-400
Hantering av massor över MKM	-800
Intern tid	-1 200
Summa utgifter	-20 000
Projektnetto	1 200

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna för projektet beräknas till 20 mnkr och innefattar projektering, entreprenad, hantering av massor, byggleddning, intern tid, plankostnader, oförutsedda händelser, ingående markvärde samt markarbeten. Utgifterna är bedömda i prisläge maj 2023. Hittills upparbetade

utgifter i projektet är ca 1,7 mnkr och utgörs främst av plankostnader, ingående markvärde samt intern tid. Totala utgifter för allmän platsmark uppgår till 18,8 mnkr. Hantering av massor över MKM och plankostnader på totalt 1,2 mnkr klassas inte som investering och återfinns i stället under rubrik 5.1.3.

5.1.2 Inkomster

Upparbetade intäkter i projektet uppgår till 21,2 mnkr och avser köpeskilling för försäljning av delar av fastigheterna Landshövdingen 1 och Rosengård 131:25 som genomfördes 2021. Det prognostiseras inga fler intäkter i projektet.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Den ändrade klassningen av vissa poster i totalkalkylen som tidigare klassats som inkomster eller utgifter och fördelats som driftintäkter och driftkostnader över fler år, klassas istället som intäkt/kostnad och ska resultatföras i sin helhet året de inkommer.

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan att tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till ca 19,6 mnkr där åren till och med 2022 visar ett positivt resultat, år 2025 uppvisar mindre kostnader.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2022	År 2023	År 2024	År 2025	Totalt
Köpeskilling	21 223	0	0	0	21 223
Gatukostnadsersättning från exploatör	0	0	0	0	0
Summa intäkter	21 223	0	0	0	21 223
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	-408	0	0	0	-408
Plankostnader	-370	0	0	0	-370
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0	0	0
Hantering av massor över MKM	0	0	0	-800	-800
Provisorier	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-778	0	0	-800	-1 578
Totalt per år	20 445	0	0	-800	19 645

5.2 Likviditet

Ingående markvärde är inte likviditetspåverkande och är därför inte med i likviditetstabellen.

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
-2022	21 200	-1 070	20 130
2023		-400	-400
2024		-1 400	-1 400
2025		-15 930	-15 930
2026		-800	-800
Summa	21 200	-19 600	1 600

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2025		-1 440			-1 440
Summa	0	-1 440	0	0	-1 440

Driftkonsekvenserna beräknas till 1,4 mnkr brutto och netto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats som beräknas aktiveras under 2025. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 2,5 procent använts. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp.

5.4 Budgetavstämning

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