



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-10-02

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Utökat objektsgodkännande för utbyggnad av allmän platsmark kvarteret Smedjan, Dp 5460, tekniska nämnden

STK-2024-1249

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om ett utökat objektsgodkännande för utbyggnad av allmän platsmark Kvarteret Smedjan, Dp 5460. Förslaget är att kommunstyrelsen beviljar tekniska nämnden utökat objektsgodkännande om 40,7 mnkr, vilket är en utökning med 18,4 mnkr samt godkänner årliga driftkonsekvenser om 3,2 mnkr brutto, vilket är en utökning med 1,4 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar tekniska nämnden utökat objektsgodkännande för utbyggnad av allmän platsmark inom kvarteret Smedjan, Dp 5460, till en beräknad bruttoutgift om 40,7 mnkr, vilket är en utökning med 18,4 mnkr.
2. Kommunstyrelsen godkänner årliga driftkonsekvenser om 3,2 mnkr brutto, vilket är en utökning med 1,4 mnkr. Detta under förutsättning att driftkonsekvenserna ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden beslut 240827 § 181
- Tjänsteskrivelse fastighets- och gatukontoret
- Utökat objektsgodkännande Östra delen av Kv. Smedjan
- Underlag utökat objektsgodkännande för projekt 8063 kv. Smedjan
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 241007 Utökat objektsgodkännande för utbyggnad av allmän platsmark kvarteret Smedjan, Dp 5460, tekniska nämnden



Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-10-07

Kommunstyrelsen 2024-10-15

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Stadskontorets handläggare

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.

Bakgrund

Projektet innebär ett genomförande av detaljplan, Dp 5460, som avser den östra delen av kvarteret Smedjan. Den innebär 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.

Detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2021 och objektsgodkännandet beslutades 2021. I kalkylen för objektsgodkännandet uppskattades intäkterna till 54 mnkr och utgifterna till 22,3 mnkr. Under 2022/2023 detaljprojekterades den allmänna platsmarken inom kvarteret, i samband med detta konstaterades att kalkylen från objektsgodkännandet är för låg. Baserat på kalkylen från detaljprojekteringen, samt en indexuppräknning av befintliga kalkyl från objektsgodkännandet, uppskattas den nya projektprognosen till 40,7 mnkr.

Orsaken till de ökade utgifterna inom projektet är kopplad till kommande entreprenadarbeten för byggatorna samt färdigställande av allmän platsmark, parkmark samt gatemark som överstiger kalkylen i antagen objektsgodkännande. Anledning till de ökade kostnaderna beror delvis på ökade materialkostnader till följd av förändrat världsläge men även att träd- och buskplanteringar har tillkommit i större utsträckning än vad som beräknades i kalkylen vid objektsgodkännandet.

Entreprenadstart planeras till våren 2025. Färdigställande av gatorna och parken sker först efter att kvartersmarken är utbyggd. Projektet bedöms ha en genomförandetid som sträcker sig till och med år 2028. Det innebär en försening på cirka 2 år från den ursprungliga tidplanen.



Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas till 40,7 mnkr. Största utgiften avser entreprenad som är beräknad till 27,3 mnkr. Det är en utökning med 18,4 mnkr. De upparbetade investeringsutgifterna till är 3,3 mnkr och består av projektering och interntid.

I det ursprungliga objektsgodkännandet uppskattades intäkten till 54 mnkr, vilket var beräknad i 2020 års prisnivå. Nuvarande bedömning är att intäkterna uppgår till cirka 73 mnkr i 2024 års prisnivå.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansieras till 100% av exploatörerna genom en gatukostnadsersättning som regleras i exploateringsavtalen.

Driftkonsekvenserna beräknas till 3,2 mnkr brutto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år. 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 1,8 mnkr brutto.

Projektets bedömda utgifter och intäkter finns med i tekniska nämndens ekonomiska plan.

Utgifterna är bedömda i prisläge april 2024.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att det utökade objektsgodkännandet för utbyggnad av allmän platsmark inom kvarteret Smedjan 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

Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör