

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande



Projektamn: Jägersro Hästcenter
Projektnummer: 8721
Datum för ärende i Tekniska nämnden:
Kategori: Exploatering
Projektledare: Jonas Persson

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	3
2.1 Geografisk avgränsning.....	3
3. Nuläge.....	3
4. Ekonomi.....	3
4.1 Projektkalkyl.....	3
4.1.1 <i>Utgifter</i>	5
4.1.2 <i>Inkomster</i>	5
4.2 Driftkonsekvenser.....	6
4.3 Budgetavstämning.....	6

1. Sammanfattning

Detaljplanen Dp 5653 för del av fastigheten Rosengård 130:406 möjliggör för uppförandet av Jägersro Hästcenter, en häst- och besöksanläggning för bland annat travsport. Skånska Travsällskapet (STS) som äger marken har initierat förändringen och arbetet med detaljplanen. Det finns behov av en modernare och mindre ytkrävande anläggning än dagens, som dessutom uppfyller internationell standard med en 1400-metersbana för travsport.

Utbyggnation av allmän plats innefattar bland annat en lokalgata på ca 1200 m, ett system av gång- och cykelvägar, en gång- och cykelbro över Risebergabäcken och ett naturområde på ca 10 ha som ska innehålla bland annat dagvattenmagasin samt rekreativa funktioner. Därtill omfattar uppdraget även detaljprojektering av en förlängning av gång- och cykelvägen Travbanestigen enligt DP 4775.

Aktualisering av kalkyler i samband med detaljprojekteringen visar att de bedömda utgifterna för projektet överstiger den kalkyl som gjordes i samband med beslut om objektsgodkännande i TN-2021-2025 28 september 2022, och KF beslut 20 december 2022.

Projektets totalram beräknas till detta utökade objektsgodkännande uppgå till totalt ca 86 mnkr vilket är en ökning med 36 mnkr mot tidigare beslut om 50 mnkr. De bedömda inkomsterna som består av gatukostnadsersättning från privat exploatör beräknas till 39 mnkr, vilket ger ett projektnetto om ca 47 mnkr. Direkt resultatpåverkande kostnader uppgår till 1,2 mnkr och innefattar hantering av massor över MKM och myndighetsutövning. Direkt resultatpåverkande intäkter uppgår till 39 mnkr och avser gatukostnadsersättning.

De ökade utgifterna i projektet beror på att förutsättningarna för exploateringen inte var helt kända vid tillfället för den ursprungliga kalkylen varför man fått anta många poster vid beräkningarna. Markförutsättningarna med hänsyn till höjdsättning och byggbarhet var ej kända vilket har medfört högre mängder för schakt- och fyll för gatan. En längre sträcka av framtida gata har mycket dålig bärighet varför speciella kostsamma åtgärder har visat sig krävas. Vidare har kraven på växtbäddar och skelettjord ökat varför denna post blivit dyrare. Förberedande arbeten såsom rivning, avbaning av jord, provtagningar är mer omfattande liksom åtgärder och konstruktioner runt dagvattendammarna i området. Posten för skötsel av grönytor har också ökat då planteringarna är mer omfattande än i den tidiga kalkylen. De förhöjda utgifterna finansieras enligt exploateringsavtal till viss del av STS.

Den ökade omfattningen i entreprenadskedet har i sin tur medfört högre utgifter för även projektering och intern tid.

Som en följd av de ökade utgifterna samt höjd internränta har driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till ökat från 3,2 mnkr brutto och netto per år till ca 6,6 mnkr brutto och netto per år. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge november 2025. Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av Fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

2. Bakgrund och syfte

Bakgrund och syfte är oförändrade.

Detaljplanen Dp 5653 för del av fastigheten Rosengård 130:406 m.fl. behandlar uppförandet av

Jägersro Hästcenter, en häst- och besöksanläggning för bl.a. travsport. Skånska Travsällskapet (STS) som äger marken har initierat förändringen och arbetet med detaljplanen. Det finns behov av en modernare och mindre ytkrävande anläggning än dagens, som dessutom uppfyller internationell standard med en 1400-metersbana för travsport. Det finns dessutom ett behov av att omlokalisera befintliga Jägersro Trav och galopp för att staden ska kunna växa inom befintliga stadsgränser. Detaljplanen möjliggör att ett större samlat hästkluster i östra Malmö skapas, med olika hästverksamheter, som kan bli en målpunkt för både Malmöbor och besökare ifrån hela regionen. Allmän platsmark inom detaljplanen består av ett naturområde på ca tio hektar och en lokalgata som sträcker sig diagonalt genom området.

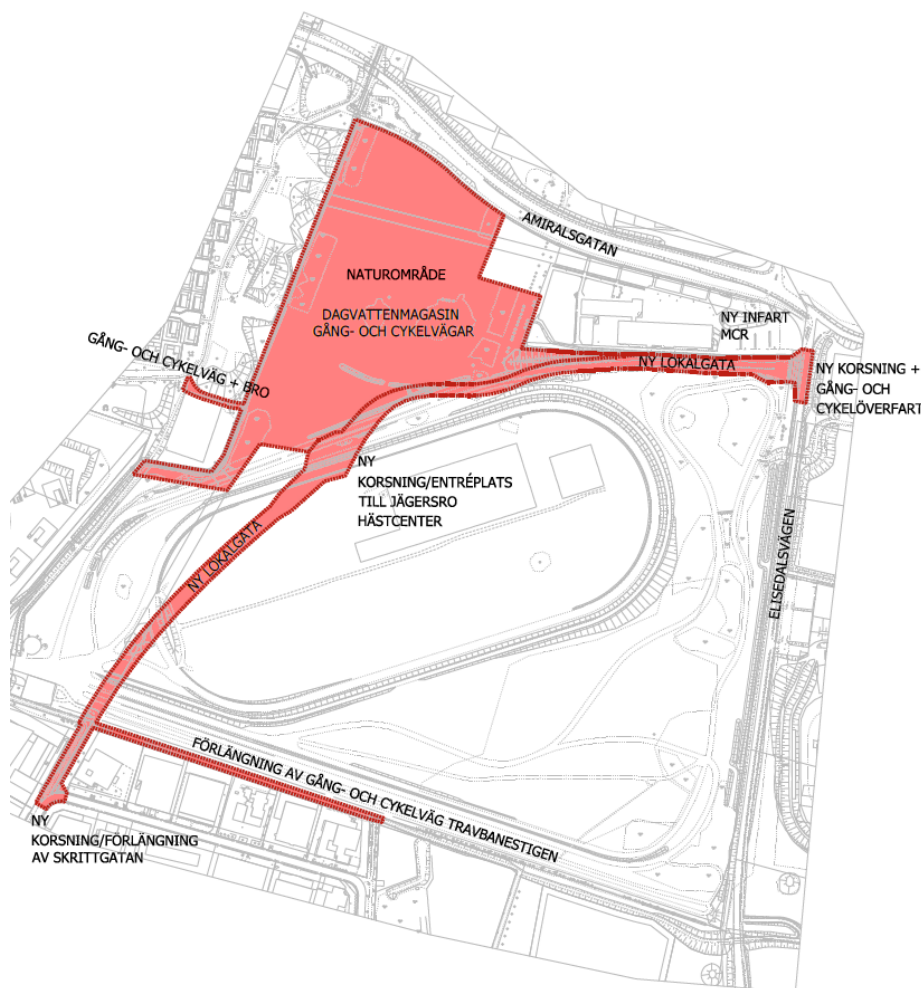
Exploateringsavtalet är taget i Malmö stads tekniska nämnd och reglerar kostnadsfördelningen mellan kommunen och STS

Objektsgodkännande antogs av Tekniska nämnden 28 september 2022, TN-2021-2025.

Skriftlig information lämnades till arbetsutskottet 11 november 2025 om utökad objektsgodkännande.

2.1 Geografisk avgränsning

Geografisk avgränsning för de åtgärder som ingår i projekt 8721 illustreras i kartbilden nedan.



Figur 1. Geografisk avgränsning för åtgärder som ingår i projektet för utbyggnad av allmän plats.

3. Nuläge

Detaljprojektering av allmän platsmark har färdigställts av upphandlad konsult liksom kostnadsberäkning på aktuell mängdförteckning. VA-syd är också klara med sina handlingar som ska ingå i upphandlingen av entreprenör.

STS har påbörjat sin entreprenad för färdigställande av den nya angränsande travanläggningen. Beräknat slutdatum för detta är årsskiftet 2027/2028.

Inom ramen för det förberedande arbetet inför upphandling av entreprenören har en uppdaterad kalkyl tagits fram som visa på en fördyring av investeringen, enligt tabellen under 4.1.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

För projektet finns ett objektsgodkännande som antogs i Tekniska nämnden i september år 2022. I det uppskattades intäkterna till 18,5 mnkr och utgifterna till 50 mnkr. Projektets bedömda utgifter från godkänt objektsgodkännande kommer överstiga budgeten i sådan omfattning att det föranleder en ansökan om ett utökat objektsgodkännande för projektet.

I tabellen nedan visas ny prognos samt avvikelser av kalkylen från det tidigare objektsgodkännandet. Hittills nedlagda kostnader uppgår till ca 13 mnkr och består främst av konsultkostnader för detaljprojektering, intern tid, entreprenad samt markförvärv av allmän platsmark.

Tabell 1. Tabellen visar kalkylen från det tidigare objektsgodkännandet, ny prognos samt hittills nedlagda kostnader.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Kalkyl objektsgodkännande	Utfall tom 2025-09-30	Ny prognos, prisläge okt 2025
Gatukostnadsersättning från exploatör	18 500	3 506	39 000
Summa inkomster	18 500	3 506	39 000
Allmän platsmark			
Entreprenad	-29 500	-163	-62 000
Byggprojektledning	-700	-9	-1 000
Projektering	-3 000	-4 810	-5 000
Gemensamma utgifter			
Förvärv	-5 800	-5 868	-6 000
Myndighetsutövning	-200	-145	-200
Sanering under MKM	-1 000		-1 000
Sanering över MKM	-1 000		-1 000
Intern tid	-1 500	-1 867	-2 800
Utredningar	-400		0
Oförutsett	-6 900		-7 000
Summa utgifter	-50 000	-12 862	-86 000
Projektnetto	-31 500	-9 356	-47 000

4.1.1 Utgifter

Prognosen för investeringsutgifterna har ökat från 50 mnkr till ca 86 mnkr. Utökningen av utgifter i projektet består främst av utökade entreprenadkostnader, projekteringskostnader, och intern tid. De bedömda inkomsterna beräknas till 39 mnkr. Detta ger ett projektnetto om ca 47 mnkr. Direkt resultatpåverkande kostnader uppgår till 1,2 mnkr och innefattar hantering av massor över MKM och myndighetsutövning. Direkt resultatpåverkande intäkter uppgår till 39 mnkr och avser gatukostnadsersättning

De utökade utgifterna inom projektet beror främst på att kommande entreprenadarbeten för utbyggnaden av allmän platsmark överstiger kalkylen i antaget objektsgodkännande. De ökade kostnaderna beror på mer omfattande masshantering, förberedande arbeten, dyrare växtbäddar, planteringar och provtagningar. Till följd av utökad omfattning av projektering och kommande entreprenad har projekteringskostnader och intern tid ökat.

Utgifterna är bedömda i prisläge för oktober2025

4.1.2 Inkomster

I det ursprungliga objektsgodkännandet uppskattades intäkten till 18,5 mnkr och var beräknad i juni 2022 års prisläge. Intäkten utgörs av gatukostnadsersättning från privat exploatör. Ny beräkning av gatukostnadsersättning uppgår till 39 mnkr. Hittills fakturerad gatukostnadsersättning uppgår till ca 3,5 mnkr.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken finansieras delvis av exploatören genom en gatukostnadsersättning som regleras i ett exploateringsavtal från juni 2022.

4.2 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknades vid objektsgodkännandet till 3,2 mnkr per år brutto och 3,2 mnkr netto.

Som en följd av de ökade utgifterna har driftkonsekvenserna brutto ökat från 3,2 mnkr per år till 6,6 mnkr brutto och netto per år. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år. För internränta har nuvarande internräntesats om 2,5 procent använts. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. Då internräntan har ökat från 1,25 procent till 2,5 procent samt att totala utgifter i projektkalkylen ökat med 36 mnkr är driftkonsekvenserna betydligt högre jämfört med vid objektsgodkännandet.

4.3 Budgetavstämning

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