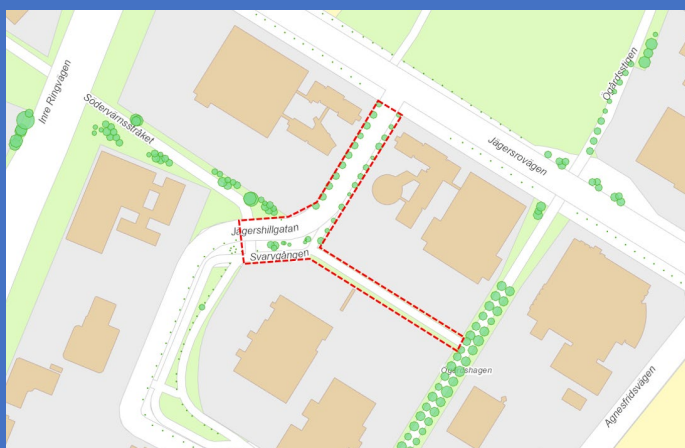


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Svarvgången  
Projektnummer: 6013  
Datum för ärende i Teknisk nämnd: 2020-03-24  
Kategori: Exploatering  
Projektledare: Anna Jönsson

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt.....	5
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	5
3.5 Genomförande.....	6
3.6 Tidplan.....	6
3.7 Potentiella föroreningar.....	6
3.8 Osäkerhet och risker.....	7
4. Ekonomi.....	7
4.1 Projektkalkyl.....	7
4.1.1 Utgifter.....	8
4.2 Likviditet.....	9
4.3 Driftkonsekvenser.....	9
4.4 Budgetavstämning.....	9

## 1. Sammanfattning

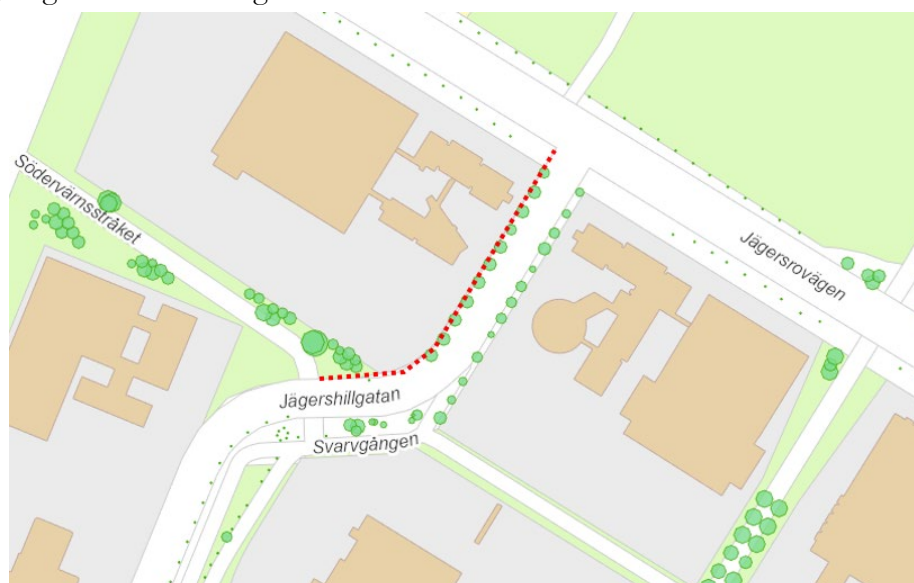
Under 2019 antogs detaljplan DP 5573. Denna detaljplan gör det möjligt att skapa ändamålsenliga industrifastigheter genom utökning av industrimark. Genom att planlägga Svarvgången, som är en allmän gång- och cykelväg, till kvartersmark för industri finns behovet av att anlägga en ny gång- och cykelväg längs Jägershillgatan för att sammankoppla befintliga cykelstråk. Ett exploateringsavtal, TN-2019-2797, som togs fram i samband med detaljplanen reglerar hur den planerade gång- och cykelvägen ska finansieras. Fastighetsägarna ska bekosta 70% av kostnaden för gång- och cykelvägen. Resterande kostnader finansieras av försäljning av mark och utökning av tomträtt. Projektet omfattar anläggning av en ny gång- och cykelväg längs Jägershillgatan mellan Södervärnsstråket och Jägersrovägen samt demontering av befintliga belysningsstolpar inklusive fundament och armatur längs Svarvgången. Borttagande av belysningsanordningar på kvartersmark bekostas av Malmö stad. Gång- och cykelvägen som planeras anläggas längs Jägershillgatan ska vara 4 meter bred och befintlig trädrad ska bevaras vilket innebär att körbanan blir 7 meter bred. Utförandetiden planeras ske september-december 2020.

Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till -2 850 tkr, medan de bedömda inkomsterna för projektet beräknas till 2 850 tkr. Detta ger ett projektnetto om 0 kr. Driftkonsekvenserna beräknas till -180 tkr brutto och -61 tkr netto. Saneringsutgifter över MKM för allmän plats har bedömts till -400 tkr. Saneringsutgifter som avser hantering av eventuellt förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) kommer att resultat föras.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Detaljplanen för del av Rosengård 130:400, DP 5573, antogs under 2019. Syftet med detaljplanen var att göra det möjligt att skapa ändamålsenliga industrifastigheter genom att planlägga Svarvgången, en allmän gång- och cykelväg, till kvartersmark för industri. Genomförandet av denna detaljplan medför ett behov av att genomföra en ombyggnad av Jägershillgatan där en gång- och cykelväg anläggs mellan Södervärnsstråket och Jägersrovägen; för att ersätta gång- och cykelvägen på Svarvgången (se figur 1). Ett exploateringsavtal togs fram i samband med detaljplanen och reglerar finansieringen av ombyggnaden. Exploateringsavtalet innehåller även en markförsäljning och en utökning av tomträtt.



Figur 1. Sträckning för ny gång- och cykelväg.

## 2.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål gällande att *”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”* samt att *”Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser”*. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra till ett mer hållbart resande samt att ett sammanhängande och trafiksäkert gång- och cykelnät anläggs.

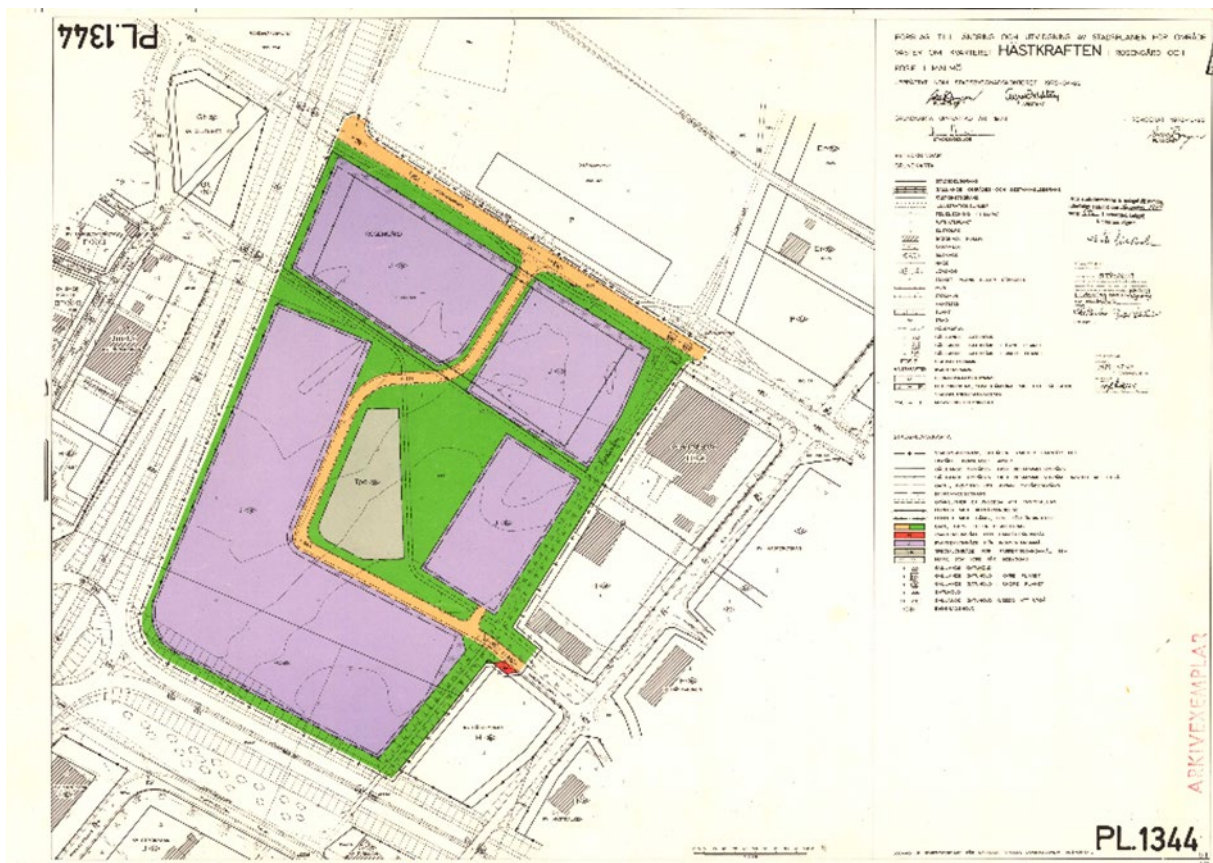
## 2.3 Leveransmål

Projektet ska leverera en ny gång- och cykelväg längs Jägershillgatan mellan Södervärnstråket och Jägersrovägen.

## 3. Projektets omfattning

### 3.1 Geografisk avgränsning

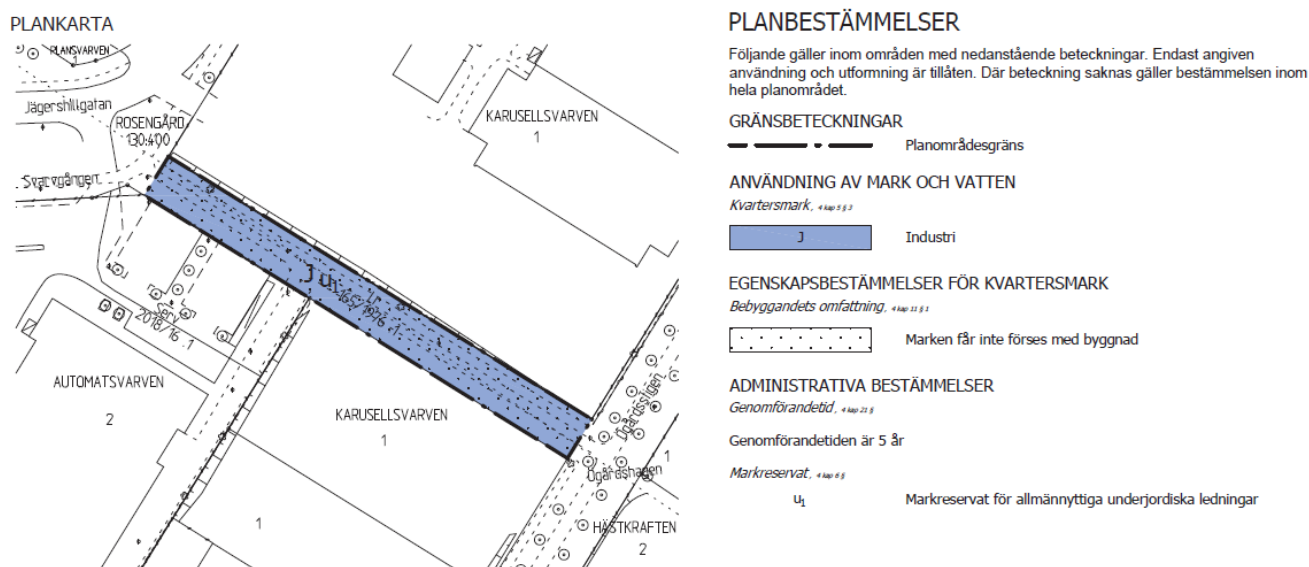
Fastigheter som berörs är Rosengård 130:400. Gällande detaljplan är PL 1344 från 1979 (se figur 2) inom vilken Jägershillgatan är planlagd för gata, park eller plantering.



Figur 2. Visar gällande detaljplan PL 1344 och hur ytor är planlagda utifrån användningsområde.

### 3.2 Detaljplan

Planerad gång- och cykelväg anläggs inom gällande detaljplan PL 1344 men till följd av avtal som ingåtts i ny detaljplan DP 5573 (se figur 3) som också är en del av fastighet Rosengård 130:400. Gång- och cykelvägen som ska anläggas längs Jägershillgatan är i gällande detaljplan planlagd för gata, park eller plantering.



Figur 3. Visar ny detaljplan DP 5573.

### 3.3 Kopplingar till andra projekt

Inga projekt i samband eller andra projekt är beroende av detta projekt. Anläggning av gång- och cykelväg längs Jägershillgatan är inte beroende av andra projekt utan är ett förslag som blivit resultat av att detaljplanarbetet för DP 5573 där markförsäljning och utökning av tomträtt utfördes. Detta resulterade i borttagande av en befintlig gång- och cykelväg som ska ersättas.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Tekniska nämnden har, 2019-08-27, tidigare beslutat om exploateringsavtal som reglerar finansieringen av den planerade ombyggnationen. Fastighetsägaren för Automatsvarven 2 ska ersätta kommunen med 70 % kostnaderna för projektering, upphandling och anläggande av gång- och cykelvägen. Exploateringsavtalet omfattar en markförsäljning samt en utökning av tomträtt, vilket innebär en inkomst till projektet som bedöms motsvara kommunens kostnader. Beslutet fattades i teknisk nämnd i augusti 2019. Inga ytterligare beslut, utöver planerade, och beslut om slutrapport behöver genomföras inom ramarna för projektet.

### 3.5 Genomförande

Anläggning av gång – och cykelväg längs Jägershillgatan ska ske i en etapp. Gång- och cykelvägen planeras vara en kombinerad gång- och cykelväg längs Jägershillgatans västra sida. Den ska vara 4 meter bred samt genomgående över utfarter. Den befintliga trädraden ska bevaras i största möjliga utsträckning. Ombyggnationen innebär att körbanan blir 7 meter bred.

Även befintliga belysningsstolpar med armaturer ska tas bort på Svarvgången som nu är kvartersmark. Borttagande av belysningsanordningar utförs och bekostas av Malmö stad.

### 3.6 Tidplan

Mars 2020	Objektsgodkännande
April-Juni 2020	Projektering
September-December 2020	Utförande

### 3.7 Potentiella föroreningar

En historisk genomgång av området visar att området norr om planlades i slutet på 1970-talet och verksamheterna norr och väster om började då anläggas. Söder och öster om planlades området samtidigt för ”gata, park eller plantering samt en stor yta för parkeringsändamål. År 2013 planlades området söder och öster om på nytt och parkeringsytan blev nu till största del industri. Den mindre detaljplan som även togs under 2019 var för utvidgning av industri. Ovanstående anläggningshistoria medför en måttlig risk för förorening då PAH asfalt inte kan uteslutas.

Idag finns två aktiva C-verksamheter en ytbehandlare med elektrokemisk/kemiska processer och en metallbearbetare i närheten; med C-verksamhet menas en verksamhet med mindre miljöpåverkan som kräver anmälan. Båda vilka kan ge upphov till miljöpåverkan i form av förorenat utsläpp till vatten i form av tex metaller eller till luft i form av stoft, rök eller flyktiga organiska ämnen. Till skillnad från ytbehandlare som historiskt använt klorerade lösningsmedel, där risken är stor för förorening, är föroreningspåverkan från ovanstående verksamheter, baserat på både verksamhetstid och potentiella utsläpp mycket lägre. Enligt MIFO databasen kan en av verksamheterna tidigare varit en grafisk industri men även sådan verksamhet ger, för verksamheter bedrivna efter 1970-talet, främst utsläpp till luft. Baserat på verksamhetshistorien är risken för utsläpp till mark låg.

Användande av PAH-asfalt kan inte uteslutas genom att studera de historiska kartorna. Ingen information kring ett anläggande eller ett eventuellt borttagande har påträffats vid den historiska genomgången. Eftersom PAH-asfalt inte kan uteslutas bör detta bekräftas eller dementeras innan eventuella arbeten påbörjas. Ingen förekomst eller förekomst av PAH-asfalt påverkar kostnaderna.

Om PAH asfalt finns och påverkat underliggande mark bedöms kostnader för sanering över MKM ske och denna kostnad är inkluderad i projektkalkylen.

### 3.8 Osäkerhet och risker

Osäkerheter och risker som kan förekomma för projektet är exempelvis att entreprenadkostnader blir högre än beräknat samt att oförutsedda faktorer såsom okända föroreningar uppstår. Det finns en risk att området som ska byggas om består av PAH-asfalt. Förekomst av PAH-asfalt påverkar och ökar kostnaderna eftersom det innebär att material och massor måste saneras över MKM.

## 4. Ekonomi

### 4.1 Projektkalkyl

Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till -2 850 tkr, även de bedömda inkomsterna för projektet beräknas till 2 850 tkr. Detta ger ett projektnetto om 0 kr.

Driftkonsekvenserna beräknas till -180 tkr brutto och -61 tkr netto.

<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Köpeskilling	570
Kapitaliserad avgäld	730
Gatukostnadsersättning från exploatör	1 550
<b>Summa inkomster</b>	<b>2 850</b>
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-1 200
Projektering	-500
Intern tid	-60
Kreditivränta	-40
Oförutsett	-180
Sanering över MKM	-400
<i>Kvartersmark</i>	
Markarbeten	-50
Kreditivränta	-20
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Övriga utgifter	-400
<b>Summa utgifter</b>	<b>-2 850</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>0</b>

#### 4.1.1 Utgifter

Utgifterna för detta objektsgodkännande beräknas till -2 850 tkr.

Utgifterna för allmän plats uppgår till -2 500 tkr, varav saneringsutgifter över MKM för allmän plats har bedömts till -400 tkr. Allmän platsmark avser i detta projekt en gång- och cykelväg mellan Södervärnsstråket och Jägersrovägen som ska ersätta gång- och cykelvägen på Svarvgången. Saneringsutgifter som avser hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) kommer att resultatföras.

Utgifterna för iordningsställande av kvartersmark beräknas till -350 tkr inkl. gemensamma utgifter och kreditivränta.

Vid fördelning av gemensamma övriga utgifter, har arealmodellen använts där 71% tillförts kvartersmark och resterande 29% allmän plats.

#### 4.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 2 850 tkr.

Totalt marknadsvärde av tomtmark inom projektet som kan säljas av kommunen, bedöms uppgå till 570 tkr. Exploateringsavtalet innehåller även en utökning av tomträtt där den kapitaliserade inkomsten beräknas till 730 tkr. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 70% av exploatören Automatsvarven 2 enligt exploateringsavtal. Gatukostnadsersättningen från exploatören bedöms till 1 550 tkr.

#### **Gatukostnadsersättning och exploateringsvinst**

Gatukostnadsersättning beräknas enligt Malmö stads principer för avsättning av gatukostnader. Det innebär att det enbart är ytan för fastigheterna som försäljs i förhållande till den totala kommunägda kvartersmarksytan inom projektet som kan bidra med gatukostnadsersättning.

#### Gatukostnadsersättning för allmän plats inom projektet

+ 2 100 tkr allmän platsmark, investeringsutgift.

- 1 550 tkr gatukostnadsersättning från exploatörer

= 550 tkr exploateringsfinansierad allmän plats

\* 40 % försäljningsyta inom projektet

= 220 tkr gatukostnadsersättning

Den totala avsättningen från köpeskillingarna på 570 tkr för gatukostnadsersättning uppgår därmed till -220 tkr, vilket ger en försäljningsinkomst på 350 tkr. Med avdrag för utgifter avseende iordningsställande av kvartersmark som hänför sig till försäljningen om ca -140 tkr, beräknas exploateringsvinsten till 210 tkr.



## 4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr			
År	Utgifter	Inkomster	Summa
2019		570	570
2020	-2 850	1 550	-1 300
			0
<b>Summa</b>	<b>-2 850</b>	<b>2 120</b>	<b>-730</b>

## 4.3 Driftkonsekvenser

År 2019 har tomträttsavtal till fastigheten Rosengård 130:400 trätt i kraft. Intäkten för den årliga avgälden bedöms uppgå till 22 tkr. Den nuvarande internräntesatsen om 3 procent har använts för att beräkna kostnaderna för aktiveringarna hänförliga till kvartersmarken. De totala kostnaderna för kvartersmarken beräknas därmed till -6 tkr.

Utgiften för utbyggnaden av allmän plats uppgår till -2 200 tkr där -2 100 tkr bedöms som en investering och aktiveras år 2020. Total gatukostnadsersättning som periodiseras i samband med aktiveringen av allmän platsmark, uppgår till 220 tkr enligt stycke 4.1.2.

För beräkning av periodiserad gatukostnadsersättning/kapitalkostnader har nuvarande internräntesats 3 procent använts och för avskrivningstiden har en schablon på 40 år använts, vilket motsvarar 2,5 procent. För beräkning av drift- och underhållskostnader av allmän plats har en schablon tagits upp motsvarande 2,75 procent.

Driftkonsekvenserna beräknas enligt tabell nedan till -180 tkr brutto och -61 tkr netto.

Driftkonsekvenser Tkr					
År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2019			22	-6	16
2020	97	-174			-77
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>-174</b>	<b>22</b>	<b>-6</b>	<b>-61</b>

## 4.4 Budgetavstämning

Utgifterna för detta projekt om -2 850 tkr bedöms rymmas inom den totala budgetramen för exploateringskategorin. De framtida driftkonsekvenserna om -61 tkr netto, bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftkonsekvenser. Även saneringskostnaderna på -400 tkr bedöms rymmas inom budgetramen för marksanering.