

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Västra Klagstorp
Projektnummer: 8799
Datum för ärende i Teknisk nämnd: 200324
Kategori: Exploatering
Projektledare: Maria Anundi Kaneberg

Projektnamn: Västra Klagstorp
Projektnummer: 8799
Datum för ärende i Teknisk nämnd: 200324
Kategori: Exploatering
Projektledare: Maria Anundi Kaneberg



Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Sammanfattning..... | 4 |
| 2. Bakgrund, syfte och mål..... | 4 |
| 2.1 Bakgrund och syfte..... | 4 |
| 2.2 Stadens mål..... | 5 |
| 2.3 Leveransmål..... | 5 |
| 3. Projektets omfattning..... | 5 |
| 3.1 Geografisk avgränsning..... | 5 |
| 3.2 Detaljplan..... | 7 |
| 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen..... | 7 |
| 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut..... | 7 |
| 3.5 Genomförande..... | 8 |
| 3.6 Tidplan..... | 8 |
| 3.7 Potentiella föroreningar..... | 8 |
| 3.8 Osäkerhet och risker..... | 9 |
| 4. Ekonomi..... | 9 |
| 4.1 Projektkalkyl..... | 9 |
| 4.1.1 Utgifter..... | 10 |
| 4.1.2 Inkomster..... | 10 |
| 4.2 Likviditet..... | 10 |
| 4.3 Driftkonsekvenser..... | 11 |
| 4.4 Budgetavstämning..... | 11 |

1. Sammanfattning

Projekt 8799 Västra Klagstorp omfattar genomförande av bostadsbyggande på den cirka 3 hektar stora fastigheten Malmö Klagstorp 7:25 och färdigställandet av allmän platsmark intill fastigheten i enlighet med exploateringsavtal och detaljplan, Dp 5389. Exploateringsavtalet beslutades i Tekniska Nämnden 2017-09-26.

Allmän platsmark, omfattar dels en lokalgata i form av en cirka 250 meter lång och 2,5 meter bred gångbana som föreslås anläggas längs existerande Gamla Borrebackevägen. En befintlig vall mot grönytan i öster föreslås också öppnas upp med gång- och cykelstigar som knyter samman det nya bostadsområdet med resten av Västra Klagstorp.

Projektets förväntade effekt är fler bostäder med bra boendemiljöer. På kvartersmark syftar exploatören till att riva befintlig industribebyggelse och därefter bebygga fastigheten med bostäder i form av enbostadshus, radhus och parhus (77 st).

Utgifterna för allmän platsmark har beräknats till -3 100 tkr i 2019 års prisläge. Kalkylen är beräknad på projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatören ska ersätta kommunen hela dess verkliga kostnader. Ersättning för kostnaderna ska bestämmas med utgångspunkt för kostnadsläget vid tiden för arbetenas utförande och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten inom området är färdigställda och slutbesiktigade.

Driftskonsekvenser har beräknats till -260 tkr brutto (netto -90 tkr). Drift och underhåll är räknat på en schablon på 2,75%.

Eventuella kostnader för arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom området ska betalas av exploatören och ingår inte i de planerade kostnaderna för allmän platsmark. Exploatören ska bekosta och utföra schakt, borttransport och provtagning av jordmassor tillhörande vallen. Exploatören ska bekosta och utföra samtliga arbeten på kvartersmark inom detaljplaneområdet.

Anläggande av allmän platsmark planeras att påbörjas under 2020, men kommer inte att kunna färdigställas helt förrän exploatören bebyggt området, cirka 2024.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Projekt 8799 syftar till att genomföra bostadsbyggande och färdigställa allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtal och detaljplan Dp 5389. Exploateringsavtalet beslutades i Tekniska Nämnden 2017-09-26. Projektets förväntade effekt är fler bostäder med bra boendemiljöer och att det nya bostadsområdet sammanlänkas på ett funktionellt sätt med befintlig bebyggelse. På kvartersmark syftar exploatören till att riva huvuddelen av befintlig industribebyggelse och därefter bebygga fastigheten med bostäder i form av enbostadshus, radhus och parhus (77 st).

Allmän platsmark, omfattar dels en lokalgata i form av en cirka 250 meter lång och 2,5 meter bred gångbana som föreslås anläggas längs existerande Gamla Borrebackevägen, norr om fastigheten. En befintlig vall i grönytan i öster, på detaljplan klassad som natur, föreslås också öppnas upp för att det nya området ska få en naturlig kontakt med den existerande bebyggelsen

öster om fastigheten. Vallen är också tänkt att kompletteras med planteringar och två kortare gång- och cykelstigar kommer att knyta samman fastigheten med resten av Västra Klagstorp.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av Tekniska nämndens grunduppdrag kring *Exploatering av mark inom kommunen, Förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark* och *Kommunens trafik och infrastruktur* (se reglementet § 2).

Projektet kommer i enlighet med Tekniska nämndens reglemente § 4 att samordna på kvarteretsmark ingående arbeten respektive gatu-, park- och ledningsarbeten i exploateringen; med § 7 ansvara för förvaltning och utveckling av kommunens allmänna platsmark; med § 8 ansvara för utvecklingen av trafiksäkerhetsarbetet och särskilt inriktas mot en god och säker tillgänglighet för samtliga trafikantgrupper.

2.3 Leveransmål

1. 2,5 meter bred och 250 meter lång gångbana längs Gamla Borrebackevägen (fram till Kyrkvallavägen).
2. Gång- och cykelstigar i grönytan mellan nya bostadsområdet och östra delen av Västra Klagstorp.
3. Öppning av befintlig vall och komplettering av vegetation i grönytan.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Området för exploateringen ligger inom gällande detaljplan Dp 5389 och har en areal på cirka 3 hektar och ligger i sydvästra delen av Västra Klagstorp i södra Malmö, tidigare industritomt. Inom planområdet ingår fastigheten Malmö Klagstorp 7:25, kommunens fastighet Malmö Klagstorp 41:3 samt del av kommunens fastighet Malmö Klagstorp S:1. Ikano Bostadsutveckling AB är genom dotterbolaget Bostad Hyllie Hugin Holding AB markägare till fastigheten Malmö Klagstorp 7:25 och är därmed exploatören av området.

Norr om tomten finns den existerande Gamla Borrebackevägen, Kvarndala Hembyggsförening och villakvarter. Söder och väster om tomten är det idag odlingslandskap. Öster om tomten är det en skyddsvall och en mindre bit befintligt naturområde. Öster om tomten finns också större delen av den existerande villabebyggelsen i Västra Klagstorp.

Orientering:



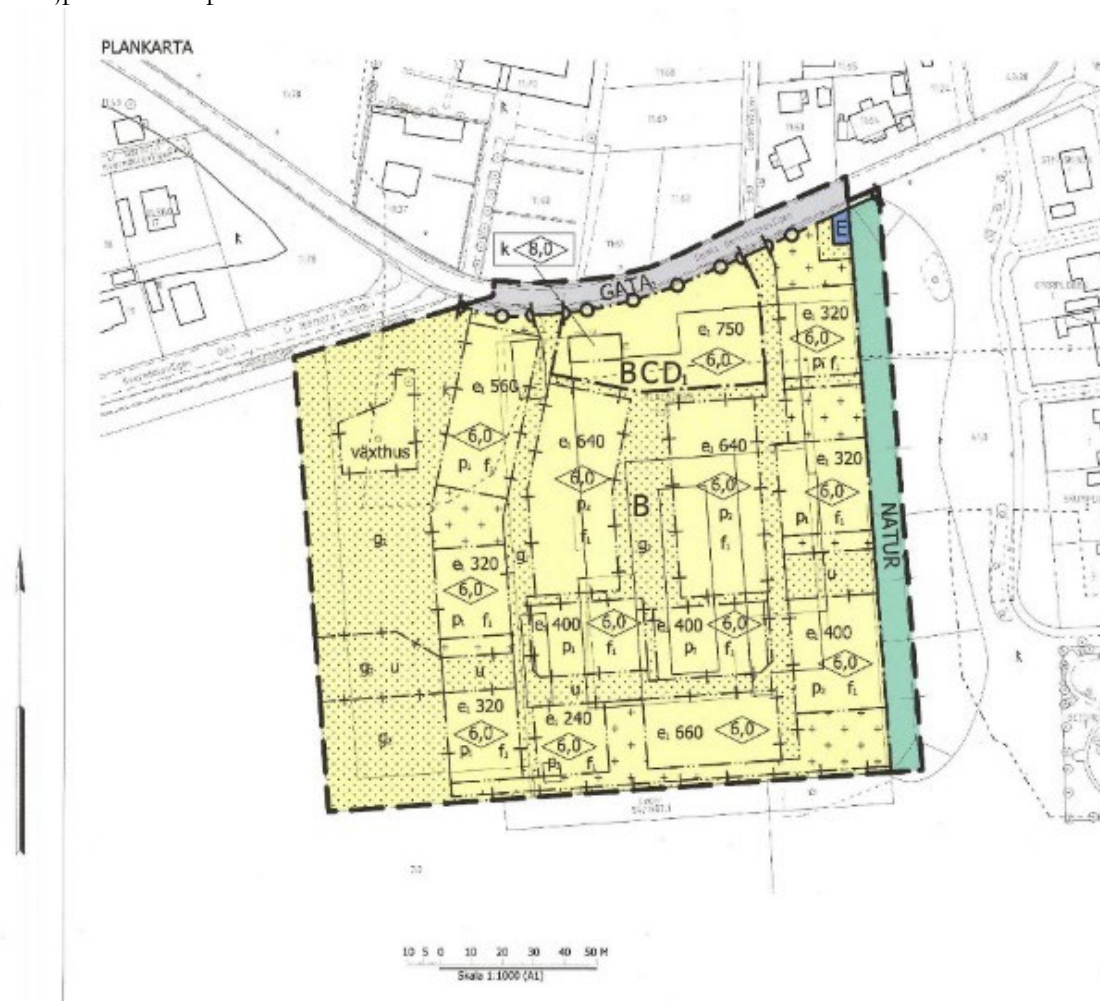
Västra Klagstorp ligger i södra Malmö, norr om Tygelsjö.



Fastigheten ligger i västra delen av Västra Klagstorp, tidigare industritomt.

3.2 Detaljplan

Detaljplan från Dp 5389:



Projektet kan genomföras med rådande detaljplan. Syftet med detaljplan Dp 5389 som vann laga kraft i november 2017 är att riva befintlig industribebyggelse och därefter bebygga området med bostäder i form av enbostadshus, radhus och parhus (77 st). I enlighet med exploateringsavtalet har exploatören överlåtit ett markområde om cirka 290 m² till kommunen. Området har genom fastighetsreglering överförts till Kommunens fastighet Malmö Klagstorp 41:3.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Inte aktuellt.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

- Exploateringsavtalet och Dp 5389 presenterades och godkändes i TN september 2017.
- Detaljplan Dp 5389 vann laga kraft november 2017.
- Fastighetsreglering om cirka 290 m² från kvartersmark till kommunal mark godkändes maj 2018.

- Överlåtelse av exploateringsavtal gjordes våren 2019. Nuvarande markägare Bostad Hyllie Hugin Holding AB godkändes av kommunen att överta fastigheten och exploateringsavtalet från dåvarande markägare Västra Klagstorps Industrihotell AB.
- Beslut om projektdirektiv och godkännande att gå upp med objektsgodkännande tas i styrgruppen för Exploatering februari 2020.
- Beslut om objektsgodkännande tas i Tekniska nämnden mars 2020.

3.5 Genomförande

Fastigheten är en före detta industritomt där det tidigare funnits industrier som bland annat gjort takfönster. Industrilokalerna har rivits i enlighet med detaljplanen och marken är sanerad av exploatören.

Öster om kvartersmarken finns idag en skyddsvall täckt med gräs och busk-/trädvegetation som ansluter till en grönyta, på detaljplan klassad som natur. Tidigare fanns även en rad poppelträd på vallen som nu är borttagen. Norr om tomten finns den existerande Gamla Borrebackevägen som blir den huvudsakliga infarten till fastigheten. Gamla Borrebackevägen saknar idag gångbana. Exploatören garanterar att allmän platsmark, när Fastighets- och gatukontoret tar det i anspråk, ska vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark, föroreningar eller övrigt som kan inskränka kommunens möjligheter att använda området i enlighet med detaljplanen.

3.6 Tidplan

= passerat

| Tidplan | Start | Slut |
|--|------------|--------------------------------|
| Exploateringsavtal | | TN sep 2017, justerat vår 2019 |
| Detaljplan vunnit laga kraft | | Nov 2017 |
| BG 1. Projektstart | Sep 2019 | |
| Detaljprojektering, internt | Sep 2019 | Jun 2020 |
| Startmöte med exploatör, VASyd, kommun | Okt 2019 | |
| BG 2. Godkännande att gå upp med objektsgodkännande | Feb 2020 | |
| Startmöte internt | Feb 2020 | |
| Objektsgodkännande TN | Mar 2020 | |
| Byggtid | Nov 2020 | Cirka 2024 |
| Slutbesiktning | Cirka 2024 | |
| BG 3. Godkännande att gå upp med slutrapport för projektfasen | Cirka 2024 | |
| Överlämning/garantitid | Cirka 2024 | |

3.7 Potentiella föroreningar

Exploatören garanterar att området för allmän platsmark, när Fastighets- och gatukontoret tar det i anspråk, inte är förorenat i sådan utsträckning att det uppstår kostnader eller skyldighet för Fastighets- och gatukontoret att utföra avhjälpande åtgärder. Vid brist av denna garanti ska exploatören stå för arbetet och kostnaderna att undanröja hindren. Fastighets- och gatukontoret ska utan dröjsmål kontakta exploatören om föroreningar upptäcks.

3.8 Osäkerhet och risker

- Beräknat på 2019 års prisnivå, anläggandet kan bli dyrare på grund av den allmänna prisstegringen. Ersättning för kostnaderna ska bestämmas med utgångspunkt för kostnadsläget vid tiden för arbetenas utförande och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten inom området är färdigställda och slutbesiktigade.
- Eventuellt finns risk att vallens stabilitet försämras när den öppnas upp och omformas för att anpassas till det nya bostadsområdet. Med en noggrant genomförd detaljprojektering beräknas massornas stabilitet för att undanröja riskerna.
- Befintliga naturvärden och biotoper kan hotas när anläggning påbörjas. Med äskad naturvårdsexpert/ekolog inom projektet kan befintliga naturvärden analyseras och eventuella åtgärder planeras.
- Eventuella arkeologiska fynd eller markföroreningar kan försena och fördyra arbetet. Exploatören står för dessa kostnader.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Kalkylen är beräknad på projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Kostnaden har beräknats till -3 100 tkr i 2019 års prisläge. Exploatören ska ersätta kommunen hela dess verkliga kostnader. Ersättning för kostnaderna ska bestämmas med utgångspunkt för kostnadsläget vid tiden för arbetenas utförande och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten inom området är färdigställda och slutbesiktigade.

Driftskonsekvenser har beräknats till -260 tkr brutto (netto -90 tkr). Drift och underhåll är räknat på en schablon på 2,75%.

I de planerade kostnaderna har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom området. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska utfärdas och bekostas av exploatören.

Exploatören ska på egen bekostnad schakta och borttransportera jordmassor tillhörande befintlig vall i samband med omgestaltningen av vallen i enlighet med detaljplanen. Exploatören ska bekosta provtagning av massorna och anpassning av återstående delar av vallen till den planerade gestaltningen.

Exploatören ska bekosta och utföra samtliga arbeten på kvartersmark inom detaljplaneområdet.

| Projektkalkyl Exploatering | Tkr |
|--|---------------|
| Gatukostnadsersättning från exploatör | 3 100 |
| Summa inkomster | 3 100 |
| Allmän platsmark | |
| Entreprenad | -1 800 |
| Projektering | -300 |
| Tjänster övr (byggledning, olika typer av konsulttjänster) | -75 |
| Intern tid | -400 |
| Kreditivränta | -25 |
| Oförutsett | -500 |
| Summa utgifter | -3 100 |
| Projektnetto | 0 |

4.1.1 Utgifter

De totala utgifterna beräknas uppgå till -3100 tkr i 2019 år prisläge. Hittills upparbetade kostnader har uppgått till -94 tkr, där det mesta avser intern tid.

4.1.2 Inkomster

Gatukostnadsersättningen från exploatör är 3100 tkr.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

| År | Utgifter | Inkomster | Summa |
|--------------|-----------------|------------------|--------------|
| tidigare år | -10 | | -10 |
| 2018 | -20 | | -20 |
| 2019 | -80 | | -80 |
| 2020 | -660 | 100 | -560 |
| 2021 | -850 | 660 | -190 |
| 2022 | -130 | 850 | 720 |
| 2023 | -950 | 140 | -810 |
| 2024 | -400 | 1 350 | 950 |
| Summa | -3 100 | 3 100 | 0 |

4.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenser har beräknats till -260 tkr brutto (netto -90 tkr). Drift och underhåll är räknat på en schablon på 2,75%, internräntan 3% och avskrivning 2,5%.

Driftkonsekvenser Tkr

| År | <i>Allmän platsmark</i> | | <i>Kvartersmark</i> | | Netto |
|--------------|-------------------------|-------------|---------------------|----------|------------|
| | Intäkt | Kostnad | Intäkt | Kostnad | |
| 2022 | 85 | -130 | | | -45 |
| 2025 | 85 | -130 | | | -45 |
| | | | | | 0 |
| | | | | | 0 |
| | | | | | 0 |
| | | | | | 0 |
| Summa | 170 | -260 | 0 | 0 | -90 |

4.4 Budgetavstämning

Utgifterna för detta projekt om -3 100 tkr bedöms rymmas inom den totala budgetramen för exploateringsutgifter. De framtida driftskonsekvenserna om -260 tkr bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets driftskonsekvenser.