

Underlag till

Utökat

OBJEKTSGODKÄNNANDE

Projektnamn: Omr väster om Hallenborgsgata

Projektnummer: 8553

Detaljplan: Dp 4983



Datum TN: 2020-09-23

Handläggare: Inga-Lill Jacobson Ölin

Förvaltning: Fastighets- och gatukontoret

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	3
<b>Bakgrund</b> .....	4
<b>Nuläge</b> .....	5
<b>Ny prognos</b> .....	6

## Sammanfattning

Dp 4983 utgör en del av Västra Hamnens sydöstra kvarter, som skall byggas ut för att skapa ett sammanhängande stadsområde. Bebyggelseområdet gränsar till Östra Varvsgatan, Lilla Varvsgatan, Hallenborgs gata samt Stora Varvsgatan.

Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter som ger möjlighet till bostäder, kontor, vård och service inom området väster om Hallenborgs gata i sydöstra Västra hamnen. Inom området kommer även lokalgator och en park med lekplats anläggas. Planen ger möjlighet till ca 350 lägenheter.

Detaljplan Dp4983 vann laga kraft 2010-11-04.

Ansökan om objektsgodkännande för genomförandet av Dp 4983 Område väster om Hallenborgs gata godkändes i tekniska nämnden den 2012-01-25. Investeringsbeslutet omfattade utgifter om 34 000 tkr.

Upparbetat i juli 2020 är 24 519 tkr och den totala slutkostnadsprognosen för projektet uppgår vid samma tidpunkt till 43 800 tkr vilket motsvarar en ökning på 28,8 % från objektsgodkännandet. De förändrade kostnaderna är en följd av att Lilla Varvsgatan i områdets norra kant numer inkluderas i prognosen samt en indexuppräknings av Lovartsgatan, Lägatan och Läparken.

Som en följd av de ökade utgifterna har driftkonsekvenserna ökat från -2 810 tkr (-940 tkr netto) till -3 420 tkr (-1 200 tkr netto).

Med bakgrund av detta ansöker fastighets- och gatukontoret om ett reviderat objektsgodkännande.



## Bakgrund

Uppbyggnaden av Västra Hamnen fortsätter och stadsdelen länkas allt mer samman med Malmös centrala delar. Målet är att Västra Hamnen skall bli ett attraktivt område med hög miljöprofil för utbildning, forskning, verksamheter, bostäder, kultur och rekreation. Enligt översiktsplanen för Malmö 2000 skall det i Västra Hamnen eftersträvas en robust och lättförståelig struktur.

Aktuell utbyggnad, som har initierats av Dockan AB, utgör en del av Västra Hamnens sydöstra kvarter inom ”Dockanområdet” och skall byggas ut för att skapa ett sammanhängande stadsområde. Bebyggelseområdet gränsar till Östra Varvsgatan, Lilla Varvsgatan, Hallenborgs gata samt Stora Varvsgatan.

Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter som ger möjlighet till bostäder, kontor, vård och service inom området väster om Hallenborgs gata i sydöstra Västra hamnen. Inom området har lokalgator anlagts och ytterligare gator och en park med lekplats avses att anläggas. Planen ger möjlighet till ca 350 lägenheter.

Detaljplan dp 4983 vann laga kraft 2010-11-04.



Figur 1. Plankarta DP4983

Tekniska nämnden godkände ansökan av objektsgodkännande för exploateringsprojektet kv Omr väster om Hallenborgs gata den 2012-01-25.

Genomförandet av detaljplaneområdet har skett etappvis. Som en första etapp byggdes Lovartsgatan (den södra lokalgatan) ut. Västra delen av gatan som bygggata och östra delen av gatan som färdigställd gata. Vid denna utbyggnation sanerade kommunen marken under Lovartsgatan vilket medförde en större kostnad på 10 622 000 kr utöver kostnaden för utbyggnaden av Lovartsgatan. Wihlborgs byggde under denna period ett kontorshus vid Lovartsgatan och Hallenborgs gata.

Under flera år stod området helt stilla på grund av minskat marknadsintresse för bostäder och kontor i området. Under 2018 ökade åter marknadsintresset och PEAB startade byggnation av ett bostadshus, söder om Region Skåne längs Hallenborgs gata. Kort därefter startade även byggnation av ytterligare två bostadshus längs Lägatan.

I samband med detta startade fastighets- och gatukontoret färdigställande av del av Lovartsgatan i öster mot Hallenborgs gata samt utbyggnation av Lägatan (den norra lokalgatan) och färdigställande av Lilla Varvsgatans södra sida.

## Nuläge

I dagsläget arbetar fastighets- och gatukontoret med att färdigställa Lägatan och Lilla Varvsgatan. Färdigställande av Läparken mitt i området med lekplats beräknas starta våren 2023.

Under 2020-2023 planerar Dockan AB att färdigställa de två kvarter vilka ligger mellan Läparken och Ö Varvsgatan. Byggetablering kommer då att placeras i den ännu obbyggda Läparken.





## Ny prognos

I den ursprungliga kalkylen från 2010, som även är grunden för tidigare objektsgodkännande, ingick kostnaderna för saneringen på mark som överfördes från Dockan AB med ett belopp om 15 000 tkr. Kostnaden för sanering som gjorts i samband med byggnationen av Lovartsgatan blev förhållandevis hög, 10 622 tkr, och i samråd med Dockan AB kommer all framtida marksanering utföras av exploatören. Exploatören Dockan AB har därmed även ansvar för all kontakt och kommunikation med Miljöförvaltningen avseende beslut och slutredovisning som krävs.

Den del av kalkylen vilken innefattar Lovarsgatan, Lägatan och Läparken har inte förändrats förutom att prognosen behöver indexregleras då den är baserad på en kalkyl från 2010.

Lilla Varvsgatans färdigställande var inte inkluderad i kalkylen från 2010 då ett äldre exploateringsavtal hanterade denna gata. I det avtalet stod det beskrivet att Dockan AB skulle verkställa utbyggnation av Lilla Varvsgatan och överlämna färdig gata till fastighets- och gatukontoret. Dockan har tidigare byggt Lilla Varvsgatan som bygggata samt färdigställt delen norr om Region Skåne.

I överenskommelse med Dockan AB färdigställer nu fastighets- och gatukontoret Lilla Varvsgatan och fakturerar Dockan AB de gatukostnader som uppstår.

Sammanfattningsvis medför detta att prognosen för projektet behöver justeras pga:

- Fastighets- och gatukontoret färdigställer Lilla Varvsgatans enligt överenskommelse med Dockan AB.
- Kalkylen Lovartsgatan, Lägatan och Läparken behöver indexregleras då tidigare kalkyl är från 2010. Indexuppskrivning görs med 2.5 % per år, ackumulerat.
- Utförande och kostnader för framtida marksanering utförs och bekostas direkt av Dockan AB

Anläggningskostnad för den allmänna platsmarken inom Omr väster om Hallenborgs gata Dp 4983 bekostas till 100 % av exploatören enligt exploateringsavtal.

Med bakgrund av beskrivningen ovan har en ny prognos tagits fram. Den visar att investeringen från godkänt objektsgodkännande förändras på ett sådant sätt att det föranleder en ansökan om ett reviderat objektsgodkännande för projektet. I tabellen nedan visas ny prognos samt avvikelser från kalkylen från det tidigare objektsgodkännandet.

Projektkalkyl Exploatering	Kalkyl objekts- godkännande Tkr	Utfall tom 20200710 Tkr	Ny prognos Tkr	Avvikelse Tkr
Gatukostnadsersättning	34 000	24 535	43 800	9 800
<b>Summa inkomster</b>	<b>34 000</b>	<b>24 535</b>	<b>43 800</b>	<b>9 800</b>
<i>Allmän platsmark</i>				
Entreprenad	-12 500	-11 039	-26 770	-14 270
Byggläda	-600	-764	-1 000	-400
Projektering	-1 000	-1 162	-1 300	-300
Administration	-1 400	-883	-1 000	400
Kreditivränta	-500	-41	-100	400
Oförutsett	-3 000	0	-3 000	0
Sanering	-15 000	-10 630	-10 630	4 370
<b>Summa utgifter</b>	<b>-34 000</b>	<b>-24 519</b>	<b>-43 800</b>	<b>-9 800</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Prognosen för investeringsutgifterna har ökat från ca 34 000 tkr till ca 43 800 tkr, vilket motsvarar en ökning på ca 28.8%.

Den stora merkostnaden ligger på att Lilla Varvsgatan numer är inkluderad i prognosen vilket ger en ökning på strax över 7 000 tkr, samt indexuppskrivningen av Lägatan, Lovartsgatan och Läparken vilken ger en ökning på ca 5 000 tkr.

Som en följd av de ökade utgifterna har driftkonsekvenserna ökat från -2 810 tkr (-940 tkr netto) till -3 420 tkr (-1 200 tkr netto).