

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Öster om mässan
Projektnummer: 7363
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2021-12-14
Kategori: Exploatering
Projektledare: Magdalena Hagbrand

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning.....	5
3.2 Detaljplan.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	7
3.5 Genomförande.....	8
3.6 Tidplan.....	9
3.7 Potentiella föroreningar.....	9
3.8 Osäkerhet och risker.....	10
4. Ekonomi.....	11
4.1 Projektkalkyl.....	11
4.1.1 <i>Utgifter</i>	11
4.1.2 <i>Inkomster</i>	12
4.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i>	12
4.2 Likviditet.....	13
4.3 Driftkonsekvenser.....	13
4.4 Budgetavstämning.....	13

1. Sammanfattning

Objektsgodkännandet avser projekt 7363, Öster om mässan, i Hyllie. Projektet syftar till att utveckla tät, blandad och stadsmässig bebyggelse med bostäder, kontor, förskola och mobilitetshus. Syftet är vidare att säkerställa det gröna stråk som finns utpekad i översiktsplanen genom anläggandet av en ny park. Inom parkområdet ska det göras plats för rekreation, en dagvattendamm och en områdeslekplats.

Projektet, som omfattas av detaljplan 5530 *Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 (öster om Mässan) i Hyllie i Malmö*, möjliggör ca 360 bostäder, ca 25 000 kvadratmeter BTA kontor, ett mobilitetshus samt en förskola med möjlighet till ca 100 förskoleplatser. Inom området föreslås ett parkstråk som kopplar ihop Kroksbäcksparken med Hyllie vattenpark. Inom parken ryms både en dagvattendamm som tar emot dagvatten från stora delar av Hyllie och en områdeslekplats. Detaljplanen omfattar även delar av Hyllievångsvägen, som kopplar ihop planområdet med Holma. Projektet kommer att bidra till en fortsatt blandad stadsbebyggelse i ett stationsnära läge.

Detaljplanen, som omfattar 5,3 hektar mark som ägs av Malmö stad, beställdes av Fastighets- och gatukontoret (dåvarande Fastighetskontoret) 2016. Detaljplanen förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i januari 2022.

Projektet ligger väl i linje med Tekniska nämndens mål.

Detta objektgodkännande omfattar genomförandet av hela exploateringsområdet.

De totala utgifterna för projektet beräknas till -184 mnkr i 2021 års prisläge. Totala inkomster från försäljningar och kapitaliserade inkomster bedöms till 308 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 124 mnkr. Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassa som en investering respektive en inkomst på balansräkningen, utan istället som en intäkt och kostnad på resultaträkningen (driften). Den totala resultatpåverkan uppgår till 204,6 mnkr där åren 2024 och 2025 visar stora positiva resultat, åren dessförinnan visar däremot på större kostnader än intäkter. Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -10 mnkr brutto och -7,6 mnkr netto.

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

Projektet bedöms ha en genomförandetid som sträcker sig till och med år 2028, med en efterföljande garantitid till år 2030.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Hyllie är ett av de största utbyggnadsområdena i Malmö. I december 2010 öppnades en ny järnvägsstation och en hel stadsdel växer fram med bostäder, kontor, handel och evenemang. Vi har nu nått läget att vi genom det aktuella projektet binder samman den nya stadsdelen Hyllie med befintliga stadsdelarna Holma och Kroksbäck. Detta projekt är ett strategiskt viktigt område i målsättningen att bygga och binda ihop staden.

Projektet möjliggör fler bostäder, större underlag för kollektivt resande, fler arbetsplatser, ökat rekreativt värde inom nya parkytor samt fler mötesplatser.

Projektet ingår i det större stadsutvecklingsprojektet Hyllie varpå den övergripande visionen visar vägen:

Med kommunikationen i centrum ska Hyllie vara en drivande kraft för tillväxt och hållbar utveckling av det nya Malmö - en gränsöverskridande och utåtriktad plats med hela världen som arena. Hyllie ska vara Öresundsregionens klimatsmartaste område och utgöra en attraktiv stadskärna med mycket grönska som lockar boende och företag, både nationellt och internationellt. Stadslivet ska präglas av variation i form av livaktig handel, stora evenemang och pulserande stadsgator som kontrasteras mot rekreativa parker, lugna gångfartsgator och trygga skolmiljöer. Hyllies centrala plats i regionen ska ge det en internationell karaktär men med en tydlig egen identitet: öresundskt internationell.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen genom att planera, utveckla och möjliggöra färdigställandet av en blandad stadsbebyggelse inom mark som ägs av Malmö kommun (jfr med reglementet § 2 och § 4).

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med 1 300 arbetsplatser inom kontor genom försäljning av mark inom projektområdet.

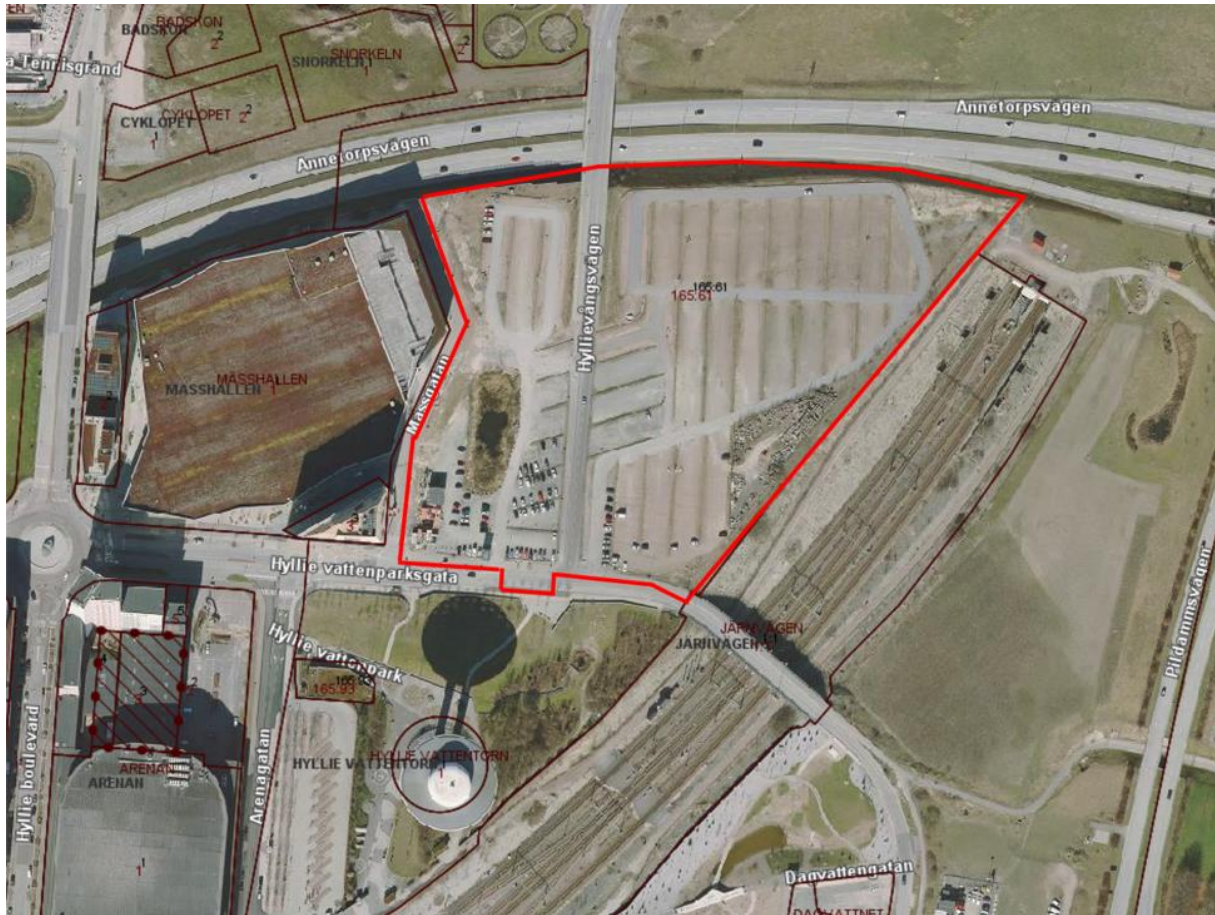
Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation”. Denna bedömning grundas på att projektet möjliggör ungefär 360 bostäder.

2.3 Leveransmål

Målet med projektet är att möjliggöra för byggnation av cirka 360 bostäder, 25 000 kvm kontor, ca 100 förskoleplatser och ca 400 parkeringsplatser. Vidare är målet med projektet att genomföra utbyggnad av allmän plats i form av nya gator samt en park med dagvattenhantering, områdeslekplats och plats för rekreation.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning



Figur 1. Projektområdet

Projektområdet är en del av en större fastighet, Hyllie 165:61, som sträcker sig från Hyllie/Pildammsvägen norrut och utgör en del av grönstråket mellan Holma och Kroksbäck. Lagfaren ägare till fastigheten är Malmö kommun.

Området används i dagsläget till största delen som provisorisk parkering. I områdets västra del har en tillfällig dagvattendamm anlagts. Projektområdet avgränsas i norr av Annetorpsvägen, i väster av Mässgatan, i söder av Hyllie vattenparksgata och i öst av järnvägsområdet/Citytunneln. Området omfattar ca 5,3 hektar.

3.2 Detaljplan

Fastighets- och gatukontoret (dåvarande Fastighetskontoret) ansökte 2016 om ny detaljplan, 5530, *Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 (öster om Mässan) i Hyllie i Malmö*, i syfte att möjliggöra bostäder, kontor, ett mobilitetshus samt en förskola. Detaljplanen, som omfattar 5,3 hektar mark, ägs av Malmö stad. Samråd pågick mars - april 2019, granskning juli - augusti 2021 och förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i januari 2022.

Planförslaget omfattar tre bostadskvarter om ca 360 bostäder, två större kontorsbyggrätter om ca 25 000 kvadratmeter BTA kontor, ett mobilitetshus samt en förskola med möjlighet till ca 100 förskoleplatser. Detaljplanen möjliggör för en traditionell rutnätsstruktur där högre kontorsbebyggelse har placerats längs med Annetorpsvägen för att skydda den lägre

bostadsbebyggelsen och för-skolan i mitten av området mot buller. Kontoren är uppdelade på flera huskroppar. Inom de tre bostadskvarteren möjliggörs även centrumverksamhet.

Inom området möjliggörs även ett parkstråk som kopplar ihop Kroksbäcksparken med Hyllie vattenpark. Inom parken ryms både en dagvattendamm som tar emot dagvatten från stora delar av Hyllie och en områdeslekplats. Detaljplanen omfattar även delar av Hyllievångsvägen, som kopplar ihop planområdet med Holma. Projektet kommer att bidra till en fortsatt blandad stadsbebyggelse i ett stationsnära läge.



Figur 2. Utdrag ur plankartan för detaljplan 5530, från granskningshandlingarna.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Projektet ingår i influensområdet för Storstadspaketet men innebär ingen investering inom Storstadspaketets åtaganden.

Inom projektet genomförs utvecklingsprojektet Mallbo. Mallbo står för Malmö Allemansrätt Boende. Den långsiktiga målsättningen är att alla Malmöbor ska ha tillgång till en egen bostad av god standard till en rimlig kostnad. Genom att använda stadens markinnehav till att ställa krav på rimliga hyror vill Malmö stad öka möjligheten för Malmöbor att efterfråga bostäder i nyproduktion.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Tidigare beslut

Markanvisning för det nordvästra kontorskvarteret

Midroc Property Development AB har tilldelats en markanvisning för kontor om ca 8 000 m² BTA uppdelat på två byggnader i den nordvästra delen av området. Tilldelningen skedde genom beslut i Tekniska nämnden i januari 2018 och diskussioner om ett nytt markanvisningsavtal pågår som beräknas behandlas av tekniska nämnden januari 2022.

Markreservation för det nordvästra bostadskvarteret

MKB Fastighets AB har tilldelats en markreservation genom den gemensamma leveransplanen, genom beslut i Tekniska nämnden i februari 2020. Markreservationen omfattar 75 bostäder och ”Områdets omfattning preciseras under planprocessen och ska utvecklas speciellt för prisvärda bostäder”.

Markreservation för mobilitetshusbyggrätten

Parkering Malmö AB har tilldelats en markreservation om cirka 12 000 kvm BTA för utveckling av parkering- och mobilitetsanläggning, genom beslut i Tekniska nämnden i april 2020. Reservationen kommer att förnyas under början av 2022.

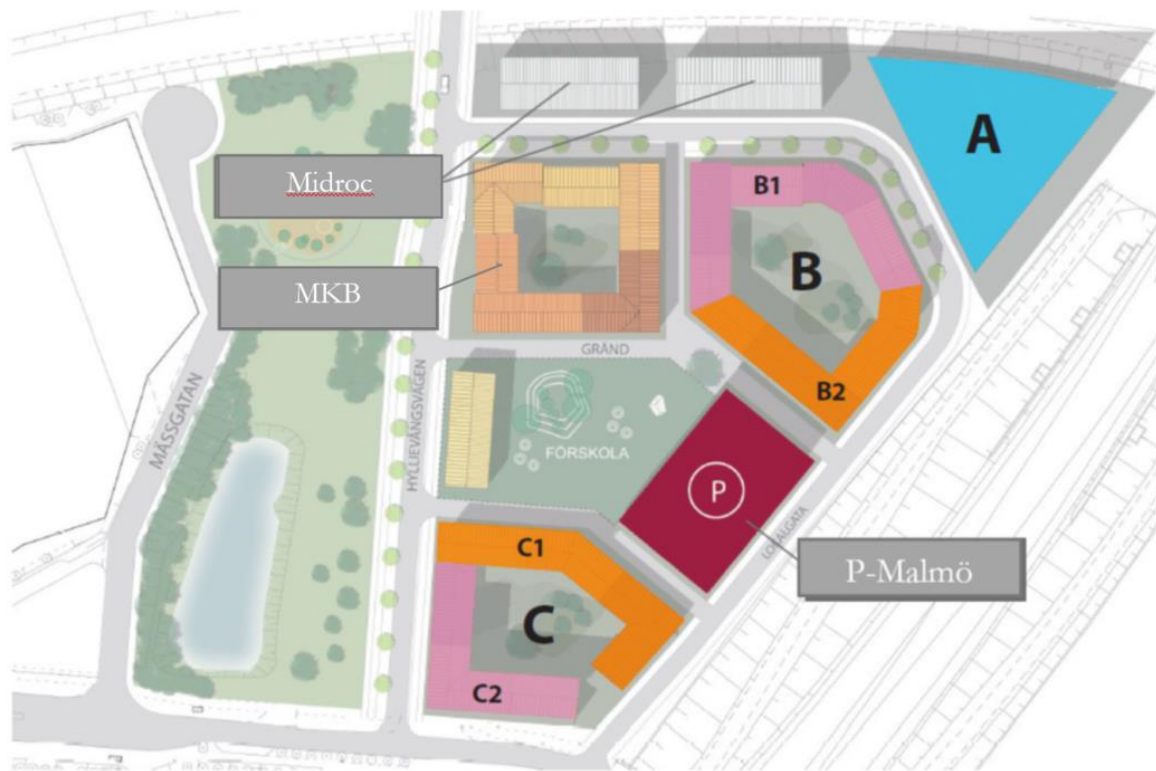
Parkeringsavtal med P-Malmö

Hösten 2021 förnyades Malmö stads arrendeavtal med P-Malmö avseende bland annat den befintliga markparkeringen inom projektområdet. Den omförhandlade upplåtelsen gäller från och med 2022-01-01 t.o.m. 2022-12-31, med tre månaders förlängning. Parkeringsytorna inom arrendeområdet kommer löpande att förändras på grund av den kommande exploateringen inom området.

Kommande beslut

I juni 2021 offentliggjorde Fastighets- och gatukontoret en markanvisning via jämförelseförfarande för de byggrätter i form av bostäder och kontor inom området som inte tilldelats. Det handlar om ca 25 000 kvm BTA bostäder och ca 17 000 kvm BTA kontor. Inom markanvisningen genomförs utvecklingsprojektet Mallbo vilket syftar till att möjliggöra bostäder till en rimligare hyresnivå i kombination med ett extra stort fokus på social hållbarhet. Efter markanvisningens period kommer Fastighets- och gatukontoret att påbörja en utvärderingsprocess vilken kommer att följas av förslag till markreservationer i Tekniska nämnden. Tilldelningarna kommer att efterföljas av tomträtts- och köpeavtal.

Upplåtelse- och överlåtelseavtal i form av köpeavtal och tomträttsavtal kommer att tas fram där kommunal mark överläts till blivande fastighetsägare.



Figur 3. Illustration över byggrätterna inom planområdet. Kontorsbyggrätt A samt bostadsbyggrätterna B och C omfattas av pågående markanvisning via jämförelseförfarande.

3.5 Genomförande

Den föreslagna investeringen kopplat till detta objektsgodkännande omfattar genomförandet av hela projektområdet, för projektområdets avgränsning se figur 1.

Området används i dagsläget till största delen som provisorisk parkering. I områdets västra del har en tillfällig dagvattendamm anlagts.

Väster om Hyllievångsvägen ska en park innehållande rekreativa värden, offentlig konst, en områdeslekplats samt en öppen dagvattendamm anläggas. Vid exploatering ska befintlig dagvattendamm förstöras så att tillräckliga volymer uppnås för att hantera dagvattnet från planområdet. Den planerade dammen med omkringliggande park ska även utformas på ett sådant sätt att ett skyfall kan hanteras inom området. VA SYD ansvarar för och bekostar dagvattendammens utbyggnad. För att möjliggöra dagvattendammen krävs att en stödkonstruktion anläggs i sydvästra delarna av parkområdet mot Mässgatan och Hyllie vattenparksgata. Kostnad för stödkonstruktionen ingår i detta objektsgodkännande. Det ska även ske en breddning av befintliga lokalgatan Mässgatan i syfte att möjliggöra uppställningsplats för lastbil och vändplatsen ska utökas. Objektsgodkännandet innehåller även färdigställandet av parkytan i nordöst mot järnvägen, som ska möjliggöra ett eventuellt framtida gångstråk till området öster om järnvägen.

Öster om Hyllievångsvägen behövs en markmodulering i form av en uppfyllnad i syfte att kunna hantera både dagvatten och skyfall på ett ändamålsenligt sätt. Uppfyllnaden medför att en stödmur behöver anläggas mot befintlig slänt ner mot järnvägen. I övrigt ska lokalgator, planteringar och ledningar anläggas. Lokalgatorna omger bostadsbebyggelsen och används för anslutning till mobilitetshuset, bostäderna och kontoren. Inom de norra delarna kommer trädplantering att ligga på varierande sidor av gatan för att skapa förskjutningar, inom de sydöstra

delarna saknas möjligheten till trädplantering pga krock med befintliga ledningar. Mellan bostadskvarteren och förskolan går mindre gränder som skapar mer intima gaturum. I gränderna saknas möjlighet till trädplantering på grund av konflikt med ledningar. Där tre gränder möts norr om förskolan skapas en mindre platsbildning med plats för trädplantering. I den södra delen av projektområdet kommer ett nytt övergångsställe över Hyllie Vattenparksgata att anläggas för att bättre knyta ihop området med Vattenparken.

Hyllievångsvägen kopplar ihop området med Holma via en bro över Annetorpsvägen. Hyllievångsvägen har idag enbart cykelbana på den västra sidan inom projektområdet och det saknas trädplantering. Cykelvägen är en viktig del i stråket från Hyllie till övriga Malmö. Gatan kompletteras därför med en cykelbana på den östra sidan mellan Hyllie Vattenparksgata och korsningen söder om bron. På den västra sidan av Hyllievångsvägen planteras en trädrad. Gatan ska inte längre trafikeras av kollektivtrafik eftersom linje 6 ska flyttas till Hyllie Boulevard.

I objektsgodkännandet ingår även färdigställandet av den norra delen av Hyllie Vattenparksgata mellan Mässgatan och järnvägsbron. Färdigställandet omfattar gång- och cykelbana samt trädplantering där det är möjligt med avseende på befintliga ledningar.

Detaljprojekteringen kommer att genomföras i två etapper. Inledningsvis projekteras byggator och VA, samtidigt som vidare utredning sker avseende potentiella markföroreningar inom området. Därefter startar entreprenaden för byggator och VA, som sker parallellt med projekteringen av parkytor och färdigställande. Byggstart för byggrätterna inom området planeras kunna ske i slutet av 2024 och kort därefter sker byggstarten för parken år 2025, som förväntas vara färdigställd i samband med inflyttning i byggnaderna. Färdigställandet av övrig allmän platsmark sker i takt med färdigställandet av byggrätterna inom området och förväntas vara klart 2028.

3.6 Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	nov 2021
Antagande av detaljplan	jan 2022
Projektering byggator och VA	maj 2022 – apr 2023
Projektering park och färdigställande	apr 2023 – jun 2024
Entreprenad byggator och VA	sep 2023 – okt 2024
Köpeavtal	2024-2025
Byggstart byggrätter	nov 2024
Entreprenad park och färdigställande	2025 - 2028
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	2028
Garantifas byggator och VA	2024- 2026
Garantifas park och färdigställande	2028-2030

3.7 Potentiella föroreningar

Inom området har det under 2019 genomförts en ytlig markprovtagning av COWI. Den visade att den totala föroreningsnivån var liten, endast kobolt överskred de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) marginellt (det förekom halter på 16 mg/kg TS där riktvärdet för KM är 15). Den främsta exponeringsvägen för kobolt är intag av växter vilket motiverar att upphandla en konsult som gör en platsspecifik bedömning.

Inga halter påträffades över de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) men eftersom markundersökningen var ytlig, 0 – 0,5 meter under markytan, kan det komma krav på att ytterligare provtagning ska genomföras. Dock kan den ytliga markundersökningen ses som

representativ för resten av fyllningen eftersom fyllningens ursprung är Hyllieområdet och dess jordbrukslandskap.

Det finns i nuläget osäkerhet i uppskattningen av kostnaden för att ta omhand massor som har halter som överstiger MKM. Kostnaden har utifrån erfarenhet bedömts till 5 mnkr av markmiljöspecialist inom förvaltningen, men kommer att vidare utredas i kommande undersökningar. Den totala kostnaden för sanering över och under MKM inom området bedöms till 10 mnkr.

3.8 Osäkerhet och risker

De risker och osäkerheter som bedöms finnas för projektets genomförande är:

- Detaljplanen blir överklagad
- Entreprenad- och konsultkostnader blir högre än kalkylerat pga. konjunkturberoende
- Entreprenadupphandlingarna blir överklagade
- Hittills okända föroreningar upptäcks inom entreprenaden
- Osäkerhet i de ekonomiska kalkylerna

Ovan risker och osäkerheter kommer hanteras i det fortsatta arbetet.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna för projektet beräknas till -184 mnkr. Totala inkomster från försäljningar och kapitaliserade inkomster bedöms till 308 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 124 mnkr. Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassa som en investering respektive en inkomst på balansräkningen, utan istället som en intäkt och kostnad på resultaträkningen (driften). Dessa redovisas specifikt under rubrik 4.1.3.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -10 mnkr brutto och -7,6 mnkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	225 000
Kapitaliserad avgäld	76 600
Kapitaliserad avgift	6 400
Summa inkomster	308 000
Allmän platsmark	
Entreprenad	-102 000
Byggprojektledning	-5 000
Projektering	-7 000
Kreditivränta	-600
Oförutsett	-23 000
Kvartersmark	
Projektering	-1 000
Markarbeten	-9 000
Fastighetsbildning	-1 000
Kreditivränta	-400
Gemensamma utgifter	
Ingående markvärde	-200
Plankostnader	-2 000
Grovterrassering	-2 500
Arkeologi	-4 500
Sanering under MKM	-5 000
Sanering över MKM	-5 000
Intern tid	-6 000
Utredningar	-2 500
Oförutsett	-7 300
Summa utgifter	-184 000
Projektnetto	124 000

4.1.1 Utgifter

De totala utgifterna för projektet som helhet beräknas till -184 mnkr och innefattar en park innehållande rekreativa värden, områdeslekplats samt en öppen dagvattendamm. Projektet omfattar även ny cykelbana, lokalgator och planteringar inom området. Utgifterna är bedömda i prisläge oktober 2021.

Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i det här projektet består av ingående markvärde, grovterrassering, arkeologi, sanering under MKM, interntid, utredningar och oförutsett, har arealmodellen använts där 50 % tillförts allmän plats och 50 % kvartersmark. Totala utgifter för allmän platsmark uppgår då till -151,6 mnkr och utgifter för kvartersmark till -25,4 mnkr. Kostnader för sanering över MKM samt plankostnader klassas inte som investering och återfinns istället under rubrik 4.1.3.

Inom projektet finns cirka 18 mnkr i redan upparbetade kostnader. Denna post innehåller kostnader för detaljplan, utredningar, arkeologiska utredningar, tidkostnader, tidigare grovterrassering inför anläggandet av markparkeringsplatsen samt anläggandet av Mässgatan.

4.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 308 mnkr. Totalt marknadsvärde av tomtmark inom projektet som kan säljas av kommunen, bedöms uppgå till 225 mnkr. Detta utgörs av område för kontor, bostäder och mobilitetshus om ca. 50 000 m² BTA. Den kapitaliserade avgälden från tomtmark som bedöms upplåtas med tomträtt beräknas till 77 mnkr och utgörs av ett område för bostäder om ca. 23 000 m² BTA. En förskola kommer att upplåtas med intern markupplåtelse till stadsfastigheter, kapitaliserad avgift uppgår till drygt 6 mnkr.

Inom projektet genomförs Mallbo, vilket enligt underlaget till jämförelseförfarandet kommer att innebära att tomträttsavgälden för dessa bostäder reduceras till 100 kr/kvm BTA bostad. Fastighet- och gatukontoret möjliggör dessutom genom markanvisningen en reduktion av tomträttsavgälden för en gemensam lokal med koppling till Mallbo-bostäderna, till en nivå på 5 kr/kvm BTA lokal. Reduktionen gäller under avtalets första avgäldsperiod, som är 15 år. Detta påverkar resultatet av projektets kalkyl.

4.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan att tekniska nämndens Resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till 204,6 mnkr där åren 2024 och 2025 visar stora positiva resultat, åren dessförinnan visar däremot på större kostnader än intäkter.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2020	År 2021	År 2022	År 2024	År 2025	Totalt
Köpeskilling	0	0	0	181 000	44 000	225 000
Gatukostnadsersättning från exploatör	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0		181 000	44 000	225 000
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	0	-10 200	-3 200	-13 400
Plankostnader	-500	-300	-1 200	0	0	-2 000
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0	0	0	0
Sanering över MKM	0	0	-5 000	0	0	-5 000
Provisorier	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-500	-300	-6 200	-10 200	-3 200	-20 400
Totalt per år	-500	-300	-6 200	170 800	40 800	204 600

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utbetalningar	Inbetalningar	Summa
-2020	-17 700		-17 700
2021	-800		-800
2022	-6 800		-6 800
2023	-26 100		-26 100
2024	-35 500	181 000	145 500
2025	-38 000	44 000	6 000
2026	-32 400		-32 400
2027	-10 500		-10 500
2028	-11 200		-11 200
2029	-5 000		-5 000
Summa	-184 000	225 000	41 000

4.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -10 mnkr brutto och -7,6 mnkr netto.

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2024		-4 500	2 400	-150	-2 250
2027		-4 550			-4 550
2028		-800			-800
Summa	0	-9 850	2 400	-150	-7 600

År 2024 bedöms tre tomträttsavtal avseende bostäder träda i kraft. Samma år bedöms även internt markavtal med stadsfastigheter avseende förskola träda i kraft. Den totala intäkten för de årliga avgälderna/avgifterna bedöms uppgå till 2,4 mnkr. Investeringar nedlagda på kvartersmark hänförliga till dessa fastigheter bedöms uppgå till cirka 12 mnkr. Nuvarande internräntesatsen om 1,25 procent har använts för att beräkna kostnaderna för aktiveringarna hänförliga till kvartersmarken. De totala kostnaderna för kvartersmarken beräknas därmed till -150 tkr.

Investeringsutgiften för allmän plats beräknas till -151,6 mnkr och kommer aktiveras i takt med att den färdigställs och tas i bruk. Utbyggnaden av lokalgatorna som byggator bedöms vara klar i slutet av år 2024. Parken påbörjas år 2025 och bedöms vara klar att tas i bruk år 2027. Färdigställande av allmän plats, inklusive ny cykelbana, kommer att ske år 2027 och 2028. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 1,25 procent använts.

4.4 Budgetavstämning

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