

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande



Projektnamn: Spårvägen

Projektnummer: 7060

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-02-17

Kategori: Exploatering

Projektledare: Mats Blomqvist

Projektnamn: Spårvägen
Projektnummer: 7060
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-02-17
Kategori: Exploatering
Projektledare: Mats Blomqvist



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Bakgrund och syfte.....	4
2.1 Geografisk avgränsning.....	4
3. Nuläge.....	5
4. Ekonomi.....	7
4.1 Projektkalkyl.....	7
4.1.1 Utgifter	8
4.1.2 Inkomster	8
4.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen.....	9
4.2 Driftkonsekvenser	9
4.3 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

Projektområdet är beläget i nordöstra delen av utvecklingsområdet Norra Sorgenfri. Detaljplanen vann laga kraft i november 2013 och möjliggör nybyggnation av ca 900 bostäder med lokaler i bottenplan, en förskola, parkeringshus med inslag av kontor och handel, ny användning för del av det gamla bussgaraget samt torg och parker med olika karaktär.

Ansökan om objektsgodkännande för genomförandet av detaljplan 5102 kv Spårvägen godkändes i tekniska nämnden den 20 november 2013. Investeringsbeslutet omfattade utgifter om 117 500 tkr. Ansökan om reviderat objektsgodkännande godkändes i tekniska nämnden 14 december 2016. Reviderat investeringsbeslut innebar en ökning med 21 500 tkr och totala utgifter omfattade 139 000 tkr. Merparten av de förhöjda kostnaderna vid det skedet var en följd av ett mycket omfattande saneringsarbete.

Upparbetat i januari 2022 är ca 119 000 tkr och den totala slutkostnadsprognosen för projektet uppgår vid samma tidpunkt till 175 000 tkr vilket motsvarar en ökning på 26 % från reviderat objektsgodkännande. Merparten av de förhöjda kostnaderna är en följd av ökade kostnader i samband med färdigställande av allmän plats.

2. Bakgrund och syfte

Kvarteret Spårvägen är beläget i nordvästra delen av utvecklingsområdet Norra Sorgenfri som är Malmös äldsta industriområde. Att utveckla Norra Sorgenfri till blandad och tät stad med fokus på bostäder, är en del i Malmö stads strategi att förtäta och länka samman den befintliga staden. År 2006 tog stadsbyggnadskontoret fram en vision för karaktär och innehåll i ett framtida Norra Sorgenfri.

År 2008 färdigställdes ett planprogram för området, vilket ligger till grund för den nu antagna detaljplanen och dess genomförande. Kärnvärden i planprogrammet är mångfald, småskalighet och variation.

Syftet med projektet är att utveckla den kommunala marken inom kvarteret Spårvägen till en tät kvartersstad med varierat utbud av mötesplatser och lokalator i enlighet med intentionerna i planprogrammet

Projektområdet, avgränsas av Industrigatan i söder, Celsiusgatan i norr, Nobelvägen i öster samt Zenithgatan i väster. Området har en areal på ca 5,5 hektar. Inom kvarteret fanns vid projektstart ett bussgarage som hade stått tomt sedan 2008 då de sista bussarna lämnade byggnaden. Delar av bussgaraget har avrivits och kvarvarande del har sedan projekt startat renoverats, och idag bedriver konsthögskolan verksamhet i lokalerna.

Ansökan om objektsgodkännande för genomförande av detaljplan 5102 kv Spårvägen godkändes i tekniska nämnden den 20 november 2013. Ansökan om reviderat objektsgodkännande godkändes i tekniska nämnden 14 december 2016.

2.1 Geografisk avgränsning

Projektet avser åtgärder inom område berört av detaljplan 5102 kv Spårvägen med undantag för Industrigatan som drivs som separat projekt. Samtliga ingående fastigheter ägdes av Malmö stad när projektet startades

I planprogrammet för Norra Sorgenfri beskrivs vikten av områdets höga ambitioner för att stärka utvecklingen i de östra delarna av Malmö, samt lyckas med omvandlingen av ett tidigare industriområde som under lång tid haft ett ofördelaktigt rykte. Det har även varit stort fokus på att bevara och förstärka kulturverksamheter som varit en positiv kraft i området. En aspekt i detta är gestaltning av allmän plats och att låta konst ta plats i det offentliga rummet. Det kan nu konstateras att tillräcklig höjd inte tagit för dessa ambitioner i de ursprungliga kalkylerna för allmän plats inom projektet.

En annan anledning till att prognosen för färdigställandet ökat är ombyggnad av Celsiusgatan. Ursprungligen ingick endast delar av gatans gångbana. Under projektet gång har projektet utökats till att gatans hela sektion byggs om. Det har bedömts nödvändig för att skapa en mer trafiksäker och grön miljö anpassad till den nya bostadsutvecklingen.

Kostnader för projektering har ökat med drygt 1 000 tkr. Ursprunglig detaljprojektering för gatorna genomfördes redan 2015. Det har nu varit nödvändigt att genomföra justeringar av dessa handlingar inför färdigställandet sju år senare. Även utökning med Celsiusgatan har påverkat kostnaden för projektering.

Kostnadsram kopplat till sanering och utredningar behöver öka med cirka 7 000 tkr. Det beror delvis på ökade krav på utredningar och massklassificering jämfört med när projektet påbörjades och dels på en hög riskpost med anledning av fortsatt hög osäkerhet kring oljeföroreningar från den tidigare bussverksamheten.

Kostnad för intern tid överstiger ursprunglig kostnadsram med drygt 5 000 tkr. Det kan förklaras med att projektet dragit ut på tiden. Arbete med att hantera inflyttade hus och pågående byggprojekt samt administrera projektet har förlängts med flera år jämfört med tidplan i tidigare objektsgodkännande. Flera projektmedlemmar har också bytts ut vilket leder till extra arbete.

Upparbetade kostnader för markarbeten inom kvarteretsmark överstiger befintlig kostnadsram med ca 1 500 tkr. Även oförutsett är utökat med ca 1 000 tkr med hänsyn till eventuella kostnader som idag är okända.

Sammantaget föreslås den totala kostnadsramen justeras till 175 000 tkr, vilket innebär en ökning om 36 000 tkr (jämfört med 2013 och 2016 års kostnadsläge).

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

I tabellen nedan redovisas budget för det senast beslutade objektsgodkännandet, utfall och en ny prognos för projektet. Den totala investeringsutgiften och kostnaderna inom projektet beräknas till -175 000 tkr, medan de bedömda inkomsterna och intäkterna beräknas till 188 000 tkr. Detta ger ett projektnetto om 13 000 tkr.

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.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Kalkyl objekts- godkännande	Utfall tom 2022-01-13	Ny prognos
Köpeskilling	105 700	113 251	116 287
Kapitaliserad avgäld	64 400	61 538	64 538
Intern markupplåtelse	11 200	7 075	7 075
Summa inkomster	181 300	181 864	187 900
Allmän platsmark			
Entreprenad	-47 000	-22 090	-67 600
Byggprojektledning	-1 800	-843	-2 800
Projektering	-3 700	-4 331	-4 600
Kreditivränta	-2 400	-116	-116
Kvartersmark			
Markarbeten	-3 200	-4 665	-4 665
Fastighetsbildning	-800	-748	-748
Kreditivränta	-2 900	-3 125	-3 125
Gemensamma utgifter			
Plankostnader	-2 000	-1 964	-1 964
Arkeologi	-60	-60	-60
Rivning av byggnad / konstruktion (inv)	-22 000	-22 112	-22 112
Rivning av byggnad / konstruktion	0	-717	-717
Sanering under MKM (inv)	-40 000	-39 451	-41 000
Sanering över MKM		-2 575	-5 700
Intern tid	-8 500	-11 613	-13 500
Utredningar	-2 800	-3 118	-3 500
Oförutsett	-1 840	-1 730	-2 793
Summa utgifter	-139 000	-119 258	-175 000
Projektnetto	42 300	62 606	12 900

4.1.1 Utgifter

Den totala investeringsutgiften för detta utökade objektsgodkännande uppgår till totalt -175 000 tkr. Utgifterna för projektet var från början beräknade till -117 500 tkr och beslutades i Tekniska nämnden år 2013 därefter gjordes en utökning år 2016 till -139 000 tkr. I år har en ny prognos för projektet tagits fram som visar att projektets totala utgifter uppgår till -175 000 tkr, vilket innebär en ökning med -36 000 tkr. Det har även uppstått fördyringar inom projektet, framförallt färdigställandet av allmän plats där ca 14 000 tkr beror på gator och 6 000 tkr för park och torg. Fördyringar har även skett för sanering, intern tid och markarbeten. De ökade utgifterna inom projektet består till viss del av prisindexuppräknings som motsvarar ca -2 900 tkr.

Före 2017 särredovisades inte sanering för under och över MKM utan enbart som sanering. Dessa kostnader redovisas i tabellen ovan som sanering under MKM varför denna post är ovanligt hög.

4.1.2 Inkomster

Inkomsterna har ökat något. Främsta anledningen är att radhustomterna inbringat högre inkomst än prognosticerat.

Posten för intern markupplåtelse justeras ner med drygt 4 000 tkr. Anledningen är att del av bussgaraget visade sig vara i så dåligt skick att byggnaden var i behov av rivning.

4.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Den ändrade klassningen av vissa poster i totalkalkylen som tidigare klassats som inkomster och fördelats som driftintäkter över fler år klassas nu istället som intäkt och ska intäktsföras i sin helhet året de inkommer.

Utifrån projektets kommande intäkter och kostnader framgår nedan att tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till - 600 tkr år 2022 och 600 tkr 2024 vilket totalt blir 0.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2022	År 2024	Totalt
Köpeskilling	2 500	600	3 100
Gatukostnadsersättning från exploitör	0	0	0
Summa intäkter	2 500	600	3 100
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	0
Plankostnader	0	0	0
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0
Sanering över MKM	-3 100	0	-3 100
Provisorier	0	0	0
Summa kostnader	-3 100	0	-3 100
Totalt per år	-600	600	0

4.2 Driftkonsekvenser

Som en följd av de ökade utgifterna och den förändrade klassificeringen av vissa poster har driftkonsekvenserna netto ökat från 4 300 tkr/år till 7 200 tkr/år. Driftkonsekvenserna brutto har ökat från 9 100 tkr/år till 9 200 tkr/år. Att ökningen brutto endast uppgår till 100 tkr beror på att internräntan beräknades vara 4 procent vid förra beräkningstillfället.

Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 1,25 procent använts. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp.

4.3 Budgetavstämning

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