

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande



Projektnamn: Spårvägen

Projektnummer: 7060

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-03-29

Kategori: Exploatering

Projektledare: Mats Blomqvist

Projektnamn: Spårvägen
Projektnummer: 7060
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-03-29
Kategori: Exploatering
Projektledare: Mats Blomqvist



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Bakgrund och syfte.....	4
2.1 Geografisk avgränsning.....	4
3. Nuläge.....	5
4. Ekonomi.....	8
4.1 Projektkalkyl.....	8
4.1.1 <i>Utgifter</i>	9
4.1.2 <i>Inkomster</i>	9
4.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i>	9
4.2 Driftkonsekvenser	9
4.3 Budgetavstämning.....	10

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, som till exempel mer omfattande arbeten på Celsiusgatan än vad som ursprungligen var planerat. Detta i syfte att skapa en trafiksäker miljö anpassad till den nya bostadsutvecklingen.

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 kvarterstad med varierat utbud av mötesplatser och lokalgor 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



3. Nuläge

Inom kvartersmarken är samtliga flerfamiljshus färdigställda. Endast radhusen kvarstår, vilka planeras att vara uppförda under 2022. Flera av byggprojekten har under de senaste åren kvalificerats som finalister till stadsbyggnadspriset samt gröna lansen. Bussgaraget har renoverats och sedan 2018 bedriver konsthögskolan verksamhet i lokalerna.

För allmän plats har all detaljprojektering genomförts. Entreprenad för ett torg och en park pågår och avslutas i april 2022. Entreprenad för resterande allmän plats ska upphandlas så snart utökad objektsgodkännande beslutats för att genomföras under 2022-2023.



Tidplanen för färdigställandet har förskjutits med anledning av att bostadsprojekt har försenats i området. Det har lett till att bygggator inte kunnat färdigställas till permanenta gator enligt ursprunglig tidplan då de fortsatt belastats av byggtrafik. Övriga allmänna ytor har även behövt nyttjas för byggetableringar. Försenade byggprojekt har ålagts med vite i enlighet med köpeavtal. Av ekonomiska skäl har det inte ansetts lämpligt att dela upp entreprenaden i flera mindre etapper efterhand delar av området bebyggs. Färdigställandet av allmän plats har dock delats upp i två större etapper. Första etappen avser Spårvägstorget samt Garageplan (park) som kunnat påbörjas under 2021 innan de sista byggprojekten i området slutförts.

Bostadsbebyggelsen har färdigställts succesivt sedan 2017. Med anledning av att färdigställande av allmän plats försenats har renovering av bygggator varit nödvändig för att uppnå acceptabel standard. Det har även anlagts tillfälliga torg i kvarteret för att erbjuda boende i området en bättre närmiljö.

De ökade kostnaderna beror främst på kostnader för färdigställande av allmän plats. Osäkerheten i den ursprungliga kostnadsuppskattningen har ökat med anledning av att tidplanen förskjutits.

Anbudet för första etappen av färdigställandet översteg kostnadsuppskattningen med ca 6 000 tkr. Förklaring till de höga anbuden är svårt att säkerställa. Möjliga förklaringar är att relativ få anbud inkom samt att pandemin påverkat materialkostnader.

Den kvarstående etappen av färdigställandet omfattar en större entreprenad än den pågående. Uppdaterad kalkyl för återstående entreprenadkostnad överstiger den ursprungliga kalkylen med ca 15 000 tkr där riskpåslag utgör 5 000 tkr.

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. I detaljplanens planbeskrivning anges exempelvis att parker gärna ska utformas tillsammans med konstnärer och spegla den kultur och kreativitet som ska prägla området. I syfte att förverkliga de höga ambitionerna för att stärka utvecklingen samt knyta an till områdets befintliga konstverksamheter, har gestaltningen av parker och torg tagits fram i samarbete med konstnär.

Mindre anpassningar av gångbanan vid Celsiusgatan ingick i ursprunglig kalkyl, men under projektets gång har det bedömts nödvändigt med ytterligare åtgärder för att skapa en mer trafiksäker miljö anpassad till den nya bostadsutvecklingen. Behovet av en mer trafiksäker miljö grundar sig dels i hänsyn till den nya förskolan i västra delen av Celsiusgatan, men även i att hela kvarteret kommer att bidra till ökade flöden av oskyddade trafikanter. Utöver förskolan skapas inom projektet två parker, sju radhus, en garageutfart samt två gatukopplingar i norra delen av kvarteret Spårvägen, vilket skapar ytterligare rörelser direkt ut mot Celsiusgatan. För att göra Celsiusgatan mer trafiksäker utformas gatan med klackar som växelvis smalnar av gatubreddens samt upphöjda korsningar, detta för att få ned hastigheten. I och med att gatans sektion förändras kan även en förbättrad sikt i korsningen mot Nobelvägen skapas, då trafiksäkerheten i denna punkt har varit ett återkommande problem. Anpassning av gatan med klackar har även medfört möjlighet till trädplantering.

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, varav drygt 2 000 tkr är redan upparbetad kostnad. De ökade kostnaderna för sanering ligger främst i den förändring som skett i definitionen kring avfall, ett ökat provtagningsförfarande är ett måste för att mottagningsanläggningarna ska få ta emot massorna. Ökade kostnader för utredningar kan främst härledas till krav från tillsynsmyndigheten på grundvattenundersökningar i området. På grund av den komplexitet som förekommit inne på kvarteret Spårvägen har motsvarande föroreningsbild antagits ute i Celsiusgatan, vilken sedan tidigare inte är sanerad. Normalt provtagningsförfarande med enstaka stickprov längs en sträcka ger endast en indikation, men ytterligare provtagning är svårt inom befintlig gata då undersökningarna kan förstöra gatan liksom ger perioder med gatan avstängd. Därav har endast begränsad provtagning inom Celsiusgatan genomförts, vilket påverkat osäkerheten i kalkylen. Av de 5 000 tkr för uppskattad återstående sanering är cirka 3 000 tkr kopplat till Celsiusgatan. Eftersom osäkerheten är stor inom Celsiusgatan är riskpåslaget cirka 50 % av uppskattad kostnad.

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 kvartersmark 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 objektsgodkännande	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 prisindexuppräknung 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.