

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Toarp
Projektnummer: 8952
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-10-27
Kategori: Exploatering
Projektledare: Carl Malmberg

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.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
.....	5
2.2 Angränsande projekt.....	5
3.2 Detaljplan.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
3.6 Potentiella föroreningar.....	7
3.7 Osäkerhet och risker.....	7
4. Tidplan.....	8
5. Ekonomi.....	8
5.1 Projektkalkyl.....	8
5.1.1 Utgifter.....	8
5.1.2 Inkomster.....	9
5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen.....	9
5.2 Likviditet.....	9
5.3 Driftkonsekvenser.....	9
5.4 Budgetavstämning.....	10

1. Sammanfattning

I stadsdelen Oxie mot angränsande kommun Svedala ligger delområdet Toarp. I Toarp har en ny detaljplan Dp 5408 Toarp 2:14 m.fl. upprättats på begäran av två privata fastighetsägare för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av småhus. Planförslaget möjliggör ca 25 bostäder. Ett exploateringsavtal som godkändes i Tekniska nämnden i april 2021 har träffats mellan Malmö Stad och de aktuella fastighetsägarna med syfte att bland annat reglera gatukostnadsersättning och markförvärv inom ramen för detta projekt.

Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra utvecklandet av befintlig och ny allmän plats i enlighet med detaljplanen. Inom ramen av projektet har ca 7500 kvm jordbruksmark förvärvat som en del av en kompensationsåtgärd.

Exploateringsavtal för detaljplan DP 5408 godkändes i Tekniska nämnden 2021-04-27.
Projekt direktiv godkändes 2022-05-02.

De totala utgifterna för projektet beräknas till 2,22 mnkr och avser utgifter för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats för gestaltning av fördröjningsdammar samt en mindre sträcka gångbana med spång. Totala inkomster från gatukostnadsersättning och kapitaliserad avgäld bedöms till 2,21 mnkr, vilket ger ett projekt netto på -10 tkr. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge augusti år 2022.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -125 tkr brutto och -125 tkr netto. Den totala resultatpåverkan uppgår till 2210 tkr där utfallen åren 2023–2025 kommer påverka resultaten positivt. Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

I stadsdelen Oxie mot angränsande kommun Svedala ligger delområdet Toarp. I Toarp har ny detaljplan Dp 5408 Toarp 2:14 m.fl. upprättats på begäran av två privata fastighetsägaren för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av småhus, i slutningen upp från N P Skölds väg.

Planförslaget medger bostäder i form av friliggande enbostadshus, parhus och radhus samt allmän plats i form av naturområde. Förslaget möjliggör ca 25 bostäder i form av småhus. Syftet med projektet är att utveckla ny och befintlig allmän plats för att möjliggöra exploatering enligt Dp 5408. Berörd allmän plats består av dagvattendammar inom och utom planområdet samt en gångbana med spång över Toarpsbäcken.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllande av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).

2.3 Leveransmål

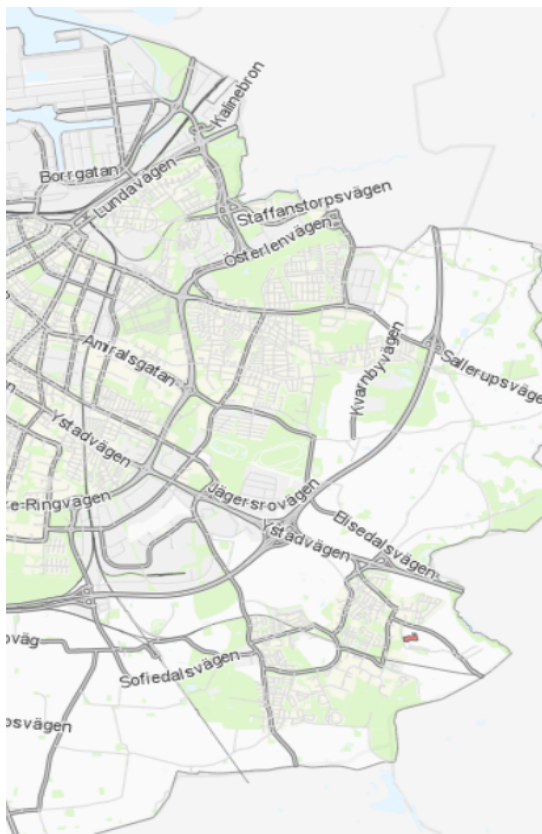
Utbyggnation av allmän plats i enlighet med Dp 5408 för att möjliggöra bostäder:

- Gestaltning av fördröjningsdammar med buskage och träd
- Cirka 50m ny gångväg med spång över Toarpsbäcken

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Planområdet för Dp 5408 omfattar cirka 17 000 kvm och är beläget i östra delen av Malmö, se figur 1. Projektområdet illustrerat i blå skraffering enligt figur 2 nedan omfattar båda fördröjningsdammar samt gångväg med spång över Toarpsbäcken till Oshögaparken.



Figur 1: Geografisk belägenhet för Dp 5408

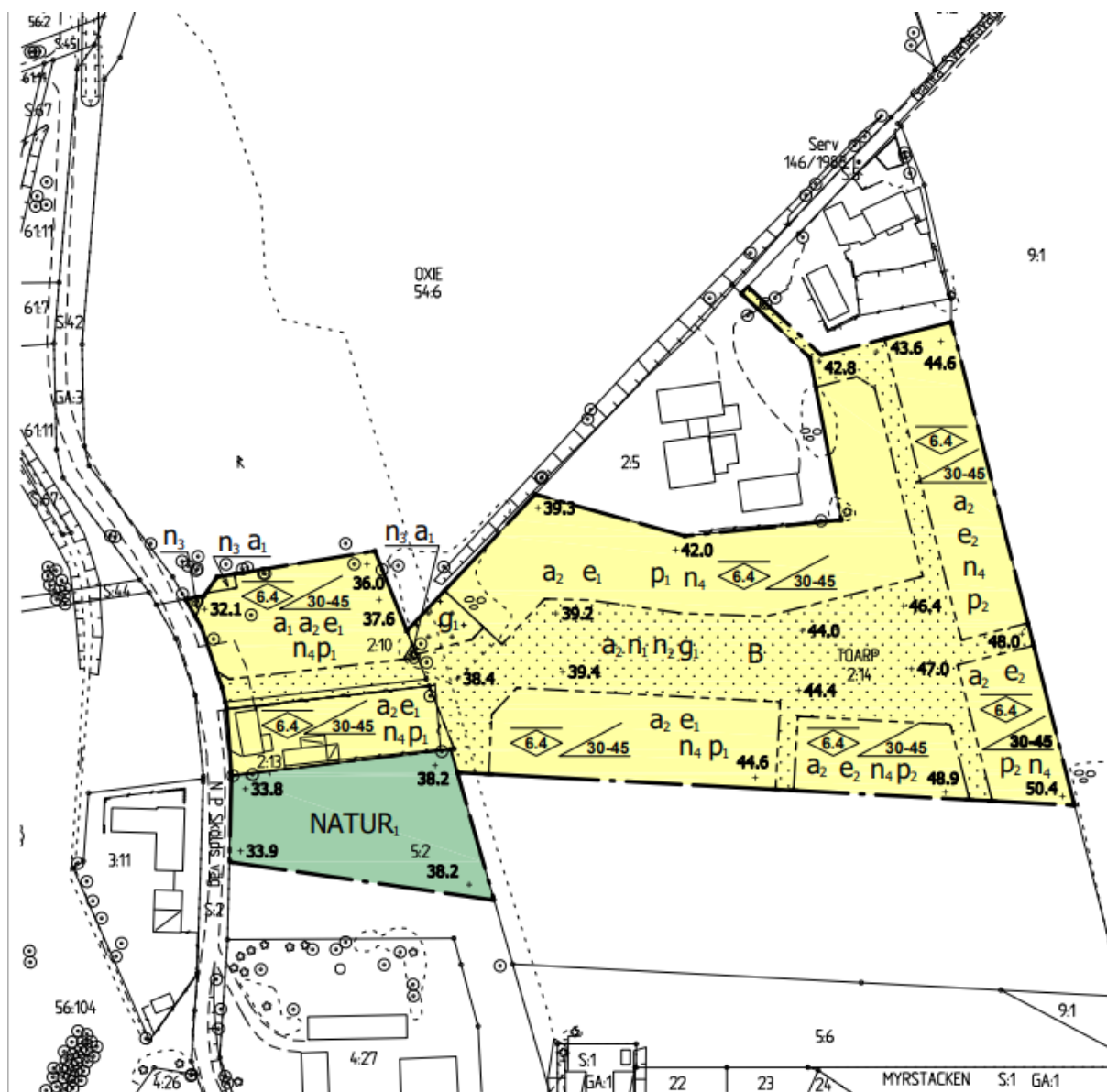


Figur 2: Projektområde i blått

3.2 Detaljplan

Projektområdet berörs ej av tidigare antagna detaljplaner. Fastigheterna Toarp 2:10 och Toarp 2:13 berörs av begreppet *sammanhållen bebyggelse*. Detta pekar på områden som är tätbebyggda men som inte omfattas av detaljplan för att speciellt bevaka dessa områden.

Pågående detaljplan *Dp 5408 Toarp 2:14 m.fl.* möjliggör utbyggnaden av cirka 25 småhus samt allmän plats i form av natur, se figur 3 nedan.



Figur 3: Detaljplanekarta för Dp 5408 Toarp 2:14 från antagandet

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Strax söder om projektområdet pågår detaljplanen Dp 5642 Toarp 4:27, med syfte att inreda befintliga byggnader med bostäder. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Norr om projektområdet och Svedalavägen befinner sig exploateringsprojektet 1043 Stenså kern, där kommunala fribyggartomter säljs.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Exploateringsavtal TN-2019-1116 för detaljplan DP 5408 med syfte att bland annat reglera uttag av gatukostnader, godkändes i Tekniska nämnden 2021-04-27.

Projektdirektiv för projekt 8952 Toarp godkändes av avdelningschef för Stadsutvecklingsavdelningen 2022-05-02.

3.5 Genomförande

För att genomföra detaljplanen DP 5408 Toarp 2:14 m.fl. behöver en viss mängd dagvatten och skyfall fördröjas innan det avleds till slutrecipient. Detta planeras med två öppna

födröjningsdammar på allmän plats, se figur två ovan. Projektet avser bidra med gestaltning av dessa födröjningsdammar i form av tillgänglighet och grönska samt en kortare sträcka gångstig samt spång över Toarpsbäcken vidare till Oshögaparken.

För att möjliggöra dagvatten- och skyfallshanteringen i enlighet med detaljplanen och kunna säkerställa rådigheten över detta har del av kommunens fastighet Malmö Toarp 5:2 planlagts som NATUR, se figur 3. För att kompensera detta överlåter exploatörerna resterande, icke-planlagd del av jordbruksfastigheten Malmö Toarp 2:14, motsvarande ca 7522 kvm, till Malmö Stad enligt figur 4 nedan utan ytterligare ersättning.



Figur 4: Förvärv av del av fastigheten Toarp 2:14 enligt rödmarkerad yta (ca 7522 kvm).

3.6 Potentiella föroreningar

Inom området för dammen som ska anläggas inom en del av Toarp 5:2 har det genomförts provtagning. De delar där man påträffat fyllnadsmassor med inslag av tegel och slagg som halterna är mellan de generella riktvärdena för känslig (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Massor som har halter över KM kan vara olämpliga i ett parkområde men ska schakt genomförs är det onödigt med en fördjupad riskbedömning. En sanering av de förhöjda halterna är inte nödvändig men ska tas i beaktande när schakt sker och ska hanteras korrekt genom bortforsling till godkänd mottagningsanläggning. En masshanteringskostnad för massor under MKM på 600 tkr för kommande schaktarbeten har uppskattats tillsammans med markmiljöspecialist inom FGK.

3.7 Osäkerhet och risker

Beroende på hur samordningen av arbetet med födröjningsdammarna planeras och hanteras tillsammans med VA SYD kan kostnaderna överstiga kalkyl enligt nedan.

Entreprenadkostnaderna är uppräknade från 2018 till augusti 2022 men detta behöver inte motsvara den faktiska kostnaden vid tiden för anläggandet. Med anledning av dessa osäkerheter har en osäkerhetskostnad tagits med i kalkylen nedan.

Genomförd markmiljöundersökning indikerar behov av masshantering av jordmassor med förhöjda halter, vilket kan påverka projektets tidplan och kalkyl. Kalkylen nedan har tagit höjd för vissa masshanteringsåtaganden i samråd med markmiljöspecialist inom FGK.

4. Tidplan

Tidplan nedan redovisar huvudsakliga hållpunkter inom projektet. Utbyggnaden av allmän plats genomförs i takt med utbyggnaden på kvartersmark.

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	September 2022
Objektsgodkännande TN	Oktober 2022
Projektering	Q4-Q2 2022–2023
Entreprenad	2023–2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Våren 2025
Garantifas	2025–2027

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna för projektet beräknas till 2,22 mnkr. Totala inkomster från gatukostnadsersättning och överlåten mark bedöms till 2,21 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -10 tkr. Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassa som en investering respektive en inkomst på balansräkningen, utan i stället som en intäkt och kostnad på resultaträkningen (driften). Dessa redovisas specifikt under rubrik 5.1.3.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till -120 tkr brutto och -120 tkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	1 970
Överlåten mark	240
Summa inkomster	2 210
Allmän platsmark	
Entreprenad	-1 000
Byggledning	-30
Projektering	-50
Oförutsett	-200
Masshantering under MKM	-600
Intern tid	-40
Kvartersmark	
Fastighetsbildning	-50
Avgift för förvärvstillstånd	-10
Förvärv	-240
Summa utgifter	-2 220
Projektnetto	-10

5.1.1 Utgifter

Den totala utgiften för detta objektsgodkännande beräknas till 2,22 mnkr, med prisläge augusti 2022.

Investeringsutgifter för utbyggnad av allmän plats med anledning av detaljplanen för ny gestaltning av fördröjningsdammar samt gångbana bedöms till ca 1,92 mnkr. De beräknade utgifterna består till största delen av entreprenad och masshantering, projektering, byggledning, oförutsett och intern tid. Inom projektet ingår även utgifter på 300 tkr för förvärv,

fastighetsbildning samt avgift för förvärvstillstånd. Förvärvsutgiften är i detta projekt en redovisningsteknisk utgift som påverkar resultatet men inte likviditeten.

5.1.2 Inkomster

I enlighet med exploateringsavtal finansieras utgifterna till 100% av exploatörerna vilket innebär beräknade intäkter för gatukostnadsersättning på 1,97 mnkr. Inkomsten för erhållen mark på 240 tkr är en redovisningsteknisk inkomst som påverkar resultatet men inte likviditeten. Avgift för förvärvstillstånd på 10 tkr bekostas av Malmö stad.

5.1.3 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 totalkalkyl framgår nedan hur tekniska nämndens resultatram för exploatering kommer att påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till 2,21 mnkr där utfallen åren 2023–2025 kommer påverka resultaten positivt.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2023	År 2024	År 2025	Totalt
Överlåtelse mark	240	0		240
Gatukostnadsersättning från exploatör	420	940	610	1 970
Summa intäkter	660	940	610	2 210
Bokfört värde kopplat till såld fastighet				0
Plankostnader				0
Rivning av byggnad / konstruktion				0
Hantering av massor över MKM				0
Provisior				0
Summa kostnader	0	0	0	0
Totalt per år	660	940	610	2 210

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2022	0	-10	-10
2023	420	-420	0
2024	940	-940	0
2025	610	-610	0
Summa	1 970	-1 980	-10

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2025		-125			-125
Summa	0	-125	0	0	-125

Driftkonsekvenserna beräknas till -125 tkr brutto och -125 tkr netto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats som beräknas aktiveras i slutet av 2025. 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.

5.4 Budgetavstämning

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