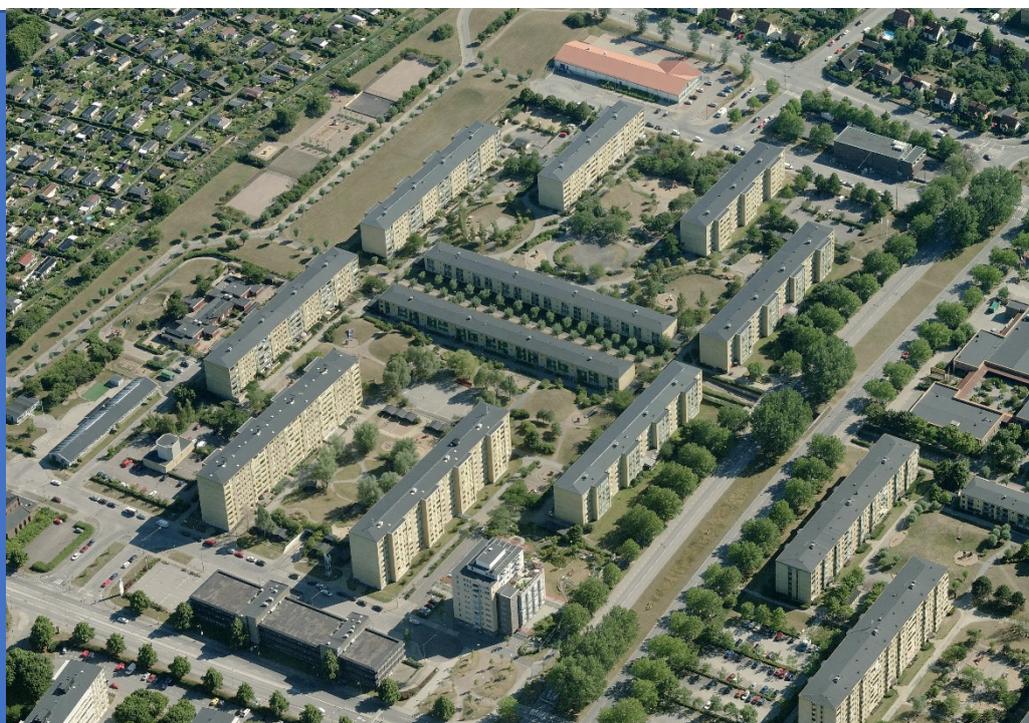


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Stensjön och Delsjön  
Projektnummer: 8958  
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-10-27  
Kategori: Exploatering  
Projektledare: Anna Ragell

## 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.....	6
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
3.6 Tidplan.....	7
3.7 Potentiella föroreningar.....	7
3.8 Osäkerhet och risker.....	7
4. Ekonomi.....	8
4.1 Projektkalkyl.....	8
4.1.1 <i>Utgifter</i> .....	8
4.1.2 <i>Inkomster</i> .....	8
4.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i> .....	9
4.2 Likviditet.....	9
4.3 Driftkonsekvenser.....	9

## 1. Sammanfattning

Bakgrunden till projekt 8958 är detaljplanen 5513, Stensjön och Delsjön m.fl., som vann laga kraft i oktober 2021. Planområdet utgör den östra delen av Bellevuegården i Malmö. Inom planområdet finns befintliga flerbostadshus som uppfördes under miljonprogrammet. Områdets bebyggelsestruktur är storskalig och introvert. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder i Bellevuegården genom tillägg av nya byggrätter. Detta kommer att bidra till en högre bebyggelsestäthet med en mer varierad bebyggelse inom området. Syftet är vidare att stärka Bellevuegårdens koppling till omgivningen och skapa en ökad stadsmässighet genom att ge den nya bebyggelsen framsidor och entréer mot Stensjögatan, Delsjögatan och Lorensborgsgatan.

Fastighets AB Bellevuegården (MKB) är fastighetsägare och planerar att utveckla fastigheterna genom förtätning inom befintliga bostadskvarter. Totalt möjliggör den nya detaljplanen för ca 300 nya lägenheter och 24 nya radhus. Detaljplanen möjliggör också för en förskola eller en liten skolverksamhet inom två separata delar av detaljplanen. Ett exploateringsavtal som godkändes i Tekniska nämnden i december 2020 har träffats mellan Staden och MKB.

Investeringen i projektet omfattar markarbeten på allmän platsmark i form av fyra nya infarter till de nya bostadskvarteren och nya trottoarer längs Stensjögatan och Delsjögatan, direkt norr om och direkt söder om detaljplaneområdet. Inom ramen för projektet ingår också åtgärder i den intilliggande Ärtholmsparken. Åtgärderna i Ärtholmsparken omfattar skyfallshantering i en ny dagvatten- och skyfallsdamm, möblering kring den nya dammen, samt en ny aktivitetsyta som ska komplettera den befintliga lekplatsen i Ärtholmsparken.

Investeringens utgifter för infarter, trottoarer och åtgärder kopplat till ny dagvatten- och skyfallsdamm är beräknade till 4 mnkr och finansieras till 100% av MKB. Utöver detta ska exploitören vara med och delfinansiera aktivitetsytan. Den totala anläggningskostnaden för aktivitetsytan beräknas till 3,5 mnkr varav MKB enligt överenskommelse i exploateringsavtal finansierar 25 %, dock upp till maximalt 850 tkr. Med totala utgifter om 7,5 mnkr och finansiering av MKB genom gatukostnadsersättning om 4,8 mnkr blir projektnettot -2,7 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknas till 490 tkr brutto. Investeringens utgifter är bedömda i prisläge augusti år 2022.

Exploateringsavtal beslutades i december 2020. Projektdirektiv beslutades i juni 2021.

Investeringens utgifter bedöms rymmas inom den totala budgetramen för Tekniska nämndens Exploateringskategori. De framtida driftkonsekvenserna bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftkonsekvenser.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Bakgrunden till projekt 8958 är detaljplanen 5513, Stensjön och Delsjön m.fl., som vann laga kraft i oktober 2021. Planområdet utgör den östra delen av Bellevuegården i Malmö. Inom planområdet finns befintliga flerbostadshus som uppfördes under miljonprogrammet. Områdets bebyggelsestruktur är storskaligt och introvert. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder i Bellevuegården genom tillägg av nya byggrätter. Detta kommer att bidra till en högre bebyggelsestäthet med en mer varierad bebyggelse inom området. Syftet är vidare att stärka Bellevuegårdens koppling till omgivningen och skapa en ökad stadsmässighet genom att ge den nya bebyggelsen framsidor och entréer mot Stensjögatan, Delsjögatan och Lorensborgsgatan.

Fastighets AB Bellevuegården (MKB) är fastighetsägare och planerar att utveckla fastigheterna genom förtätning inom befintliga bostadskvarter. Totalt möjliggör den nya detaljplanen för ca 300 nya lägenheter och 24 nya radhus. Detaljplanen möjliggör också för en förskola eller en liten skolverksamhet inom två separata delar av detaljplanen.

### 2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring Exploatering av mark inom kommunen (jmf med reglementet § 2).

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 cirka 325 st bostäder inom storstadspaketets influensområde.

### 2.3 Leveransmål

Projektet ska ersätta fyra befintliga infarter till bostäderna med nya infarter i enlighet med dp 5513. Kopplat till arbetet med infarterna ska även befintliga trottoarer längs både Stensjögatan och Delsjögatan ersättas av nya trottoarer som ansluter till de nya infarterna. Enligt tecknat exploateringsavtal ska projektet också genomföra åtgärder i och kring en ny dagvatten- och skyfallsdamm som VA-syd ska anlägga i Ärtholmsparken. Åtgärderna omfattar jordschakt om 190 m<sup>3</sup> för hantering av skyfall från MKB:s område, samt gestaltungs- och belysningsåtgärder i anslutning till dagvatten- och skyfallsdammen.

Projektet ska också anlägga en aktivitetsyta i Ärtholmsparken. Aktivitetsytan ska komplettera den befintliga lekplatsen som finns i Ärtholmsparken idag och ska främst rikta sig till ungdomar. Aktivitetsytan ska både rymma plats för spontan fysisk aktivitet och för socialt umgänge. Vid gestaltning av ytorna ska fokus ligga på sociala hållbarhetsaspekter för att skapa en inkluderande, jämställd och trygg plats. Det kan göras genom att skapa olika rumsligheter med möjlighet att vara mer eller mindre synlig för andra besökare. Att inte behöva vara betraktad när man är spontant fysiskt aktiv har visat sig vara viktigt för de som inte vanligtvis använder den här typen av platser. Samtidigt är in- och utblickar till och från platsen, tillsammans med genomtänkt belysning, viktigt för att göra den både trygg och inbjudande. Att skapa en inkluderande plats kan handla om att exempelvis ha information i bild och text på platsen om vilken typ av övningar man kan göra om det finns utegymsutrustning på ytan. Även färg, form och en omsorgsfull gestaltning bidrar till att locka människor till att vistas där. Möjligheten att vistas på platsen för att umgås är också en viktig del av trygghetsskapandet. Exempelvis kan picknickbord och grillar befolka en plats och göra den mer trygg.

### 3. Projektets omfattning

#### 3.1 Geografisk avgränsning

Planområdet utgörs av fastigheterna Delsjön 1, 2 och 3 samt Stensjön 4, 5 och 6 som ägs av MKB och av fastigheten Hyllie 160:12 som ägs av kommunen. Projektområdet omfattar förutom planområdet även angränsande Stensjögatan och Delsjögatan samt Ärtbolmsparken som ligger inom de kommunägda fastigheterna Hyllie 160:12 och Hyllie 165:44.

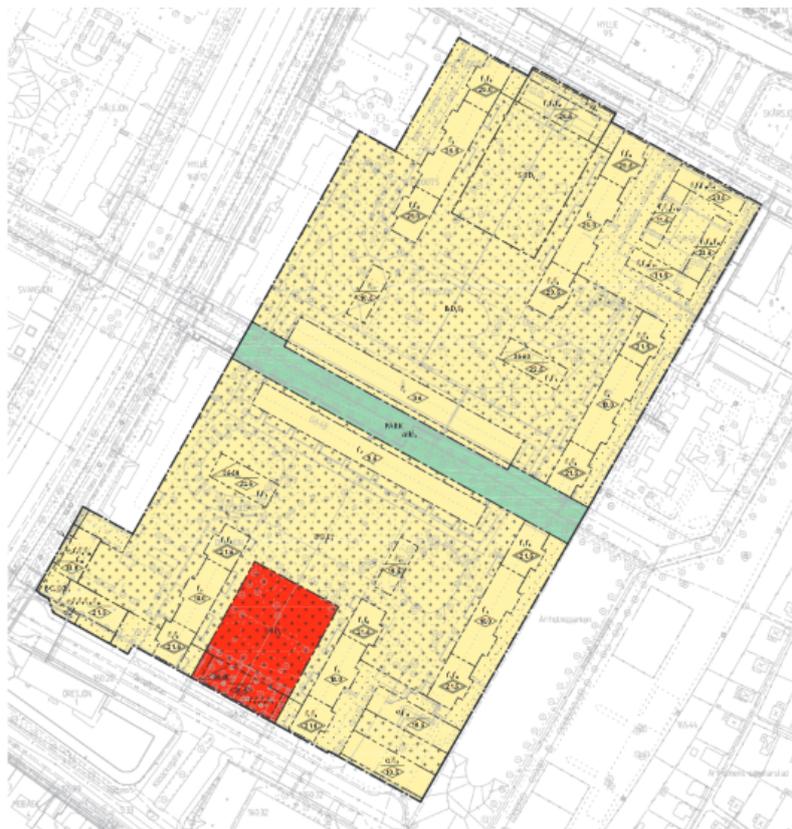


Figur 1. Ortofoto med planområdet markerat i rött och Ärtbolmsparken markerat i blått

### 3.2 Detaljplan

MKB ansökte om detaljplanen, 5513, som vann laga kraft i oktober 2021. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder i Bellevuegårdens östra del genom tillägg av nya byggrätter. Utvecklingen av fastigheterna kommer att bidra till en högre bebyggelsestäthet och en större variation i området. Syftet är vidare att stärka Bellevuegårdens koppling till omgivningen och att skapa en ökad stadsmässighet genom att ny bebyggelse vänder sig mot gatorna.

Totalt möjliggör den nya detaljplanen för ca 300 nya lägenheter och 24 nya radhus. Detaljplanen möjliggör också för förskola eller liten skolverksamhet inom två separata delar av detaljplanen.



Figur 2. DP 5513 medger byggrätter med möjlighet ca 300 nya lägenheter och 24 nya radhus.

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Projektet ligger inom området för ett pågående utredningsprojekt, projektnummer 3024, för utveckling av Lorensborg och Bellevuegården. I norr angränsar projektet också till projekt 8362, Hyllie 9:5, som är i genomförandeskede.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Exploateringsavtal beslutades och signerades i december 2020. Projektdirektiv beslutades och signerades av avdelningschef i juni 2021.

### 3.5 Genomförande

För att möjliggöra för byggnation inom planområdet behöver ett antal åtgärder på allmän platsmark genomföras. Åtgärderna inom allmän plats omfattar infarter till de nya bostadshusen, nya trottoarer, åtgärder för skyfallshantering samt möblering och belysning kring ny dagvatten- och skyfallsdamm i Ärtholmsparken, samt en ny aktivitetsyta i Ärtholmsparken.

Åtgärderna för skyfallshantering ska genomföras av VA-syd i samband med att de anlägger en ny dagvattendamm. Resterande åtgärder ska genomföras av Malmö Stad. Alla åtgärder som ingår i projektet finns specificerade i exploateringsavtal antaget i december 2020.

### 3.6 Tidplan

Åtgärderna på allmän platsmark ska preliminärt genomföras i slutskedet av MKB:s byggnation, i samband med deras finplanering för att säkerställa att åtgärderna på allmän platsmark inte blir förstörda av byggtrafik. Tidplanen för åtgärder inom allmänplats är därmed beroende av MKB:s tidplan och i nuläget är det osäkert hur MKB vill lägga upp etappindelning och även när de kommer igång med sin produktion. Projektet inväntar därför besked gällande MKB:s tidplan och eventuell etappindelning innan en mer detaljerad tidplan, med ett eventuellt utförande i flera entreprenader, för åtgärder inom allmän platsmark kan tas fram. Tills dess finns en övergripande tidplan som redovisas i tabellen nedan.

MKB har som tidigast produktionsstart under våren 2023 för sin byggnation på kvartersmark. Detaljprojektering för åtgärder inom allmän plats påbörjas tidigast under 2023.

Händelse	Tidpunkt
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>Q3 2022</b>
Detaljprojektering allmän platsmark	2023
Upphandling av markentreprenad för allmän platsmark	2024-2028
Entreprenad genomförande	2024-2029
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>Q4 2029</b>
Garantifas	2025-2028

### 3.7 Potentiella föroreningar

De anläggningstekniska schakter som kommer att genomföras i samband med ombyggnationen är grunda och kommer beröra främst överbyggnaden (0-0,5 m) och ställvis nå ned till 1 meter under markytan vid trädplanteringar. De jordmassor som schaktas bort i samband med ombyggnationen av allmän platsmark behöva klassificeras och omhändertas på ett korrekt sätt.

### 3.8 Osäkerhet och risker

Det osäkra kostnadsläget och ett eventuellt utförande i flera entreprenader gör att det ligger en något större post för oförutsett i kalkylen. I övrigt har inga större osäkerheter och risker identifierats för projektet.

## 4. Ekonomi

### 4.1 Projektkalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till 7,5 mnkr medan de bedömda inkomsterna uppgår till 4,8 mnkr och avser gatukostnadsersättning från exploatör. Detta ger ett projektnetto om -2,7 mnkr. Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassas 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 490 tkr brutto och netto. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge augusti år 2022.

<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Gatukostnadsersättning från exploatör	4 850
<b>Summa inkomster</b>	<b>4 850</b>
<b><i>Allmän platsmark Infarter, trottoar, dagvattendamm</i></b>	
Entreprenad	-2 300
Projektering	-300
Byggprojektledning	-350
Intern tid	-350
Oförutsett	-700
<b><i>Allmän plats Aktivitetsyta</i></b>	
Entreprenad	-2 100
Projektering	-400
Byggprojektledning	-300
Intern tid	-300
Oförutsett	-400
<b>Summa utgifter</b>	<b>-7 500</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-2 650</b>

#### 4.1.1 Utgifter

Investeringsutgifterna för detta objektsgodkännande beräknas till 7,5 mnkr och avser enbart allmän plats.

Allmän platsmark omfattar iordningställandet av in- och utfarter med trottoarer till de nya områdena söder om Stensjögatan och norr om Delsjögatan. Allmän plats omfattar även åtgärder kring ny dagvattendamm samt aktivitetsyta i Ärtholmsparken. Investeringsutgiften för de nya in- och utfarterna, trottoarer och dagvattendammen uppgår till 4 mnkr och finansieras till 100% av exploatör, enligt exploateringsavtal. För aktivitetsytan beräknas investeringsutgiften till 3,5 mnkr och finansieras till 25% av exploatör, enligt exploateringsavtal.

De beräknade utgifterna består av entreprenad, projektering, byggprojektledning och intern tid och är bedömda i prisläge augusti år 2022.

#### 4.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till ca. 4,8 mnkr och omfattas av gatukostnadsersättningen från exploatör. Utgifterna för in- och utfarter, trottoarer samt dagvattendamm finansieras till 100% av exploatören MKB, enligt exploateringsavtal. Övriga

utgifter som avser iordningställandet av aktivitetsytan finansieras upp till 25% av exploatören MKB men högst till 850 tkr, enligt exploateringsavtal.

#### 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 istället som intäkt och ska resultatföras 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 ca. 4,9 mnkr där åren 2023–2029 beräknas ge intäkter.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	Total
Gatukostnadsersättning från exploatör	600	2 000	1 200	200	0	750	100	4 850
<b>Totalt</b>	<b>600</b>	<b>2 000</b>	<b>1 200</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>750</b>	<b>100</b>	<b>4 850</b>

## 4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
-2022	-50	0	-50
2023	-550	600	50
2024	-2 000	2 000	0
2025	-1 200	1 200	0
2026	-200	200	0
2027	-500	0	-500
2028	-2 000	750	-1 250
2029	-1 000	100	-900
<b>Summa</b>	<b>-7 500</b>	<b>4 850</b>	<b>-2 650</b>

## 4.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 490 tkr brutto och netto.

*Allmän platsmark*

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2025		-261	-261
2026			
2027			
2028			
2029		-229	-229
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-490</b>	<b>-490</b>

Utgiften för allmän plats uppgår till 7,5 mnkr och avser iordningställandet av in- och utfarter, trottoarer, åtgärder kring dagvattendamm samt aktivitetsyta i Ärtholmsparken. Entreprenaden för den allmänna platsen som avser in- och utfarter, trottoarer och dagvattendamm kommer att pågå under 2024-2025 och bedöms aktiveras år 2025. Aktivitetsytan bedöms vara klar år 2029 och kan aktiveras samma år. För beräkning av drift- och underhållskostnader av allmän plats har en schablon tagits upp motsvarande 2,75 procent. 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.