

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Hyllie Gård 1
Projektnummer: Hyllie Gård 1
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-11-30
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
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.....	6
3.7 Osäkerhet och risker.....	7
4. Tidplan.....	7
5. Ekonomi.....	7
5.1 Projektkalkyl.....	7
5.1.1 <i>Utgifter</i>	8
5.1.2 <i>Inkomster</i>	8
5.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen (endast för exploatering, övriga kategorier tar bort rubrik)</i>	8
5.2 Likviditet.....	8
5.3 Driftkonsekvenser.....	9
5.4 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

I Hyllievång i Malmö ligger fastigheten Hyllie Gård 1 där ny detaljplan har möjliggjort permanent bygglov för befintlig förskoleverksamhet samt ny bostadsbyggrätt. Fastigheten ägs av Hyllie Gård 1 Ab.

Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra detaljplanen Dp 5658 genom att anlägga en ny gång- och cykelvägskoppling till fastigheten. Aktuellt exploateringsavtal *TN-2021-2870* togs upp i Tekniska nämnden april 2021 och avtalar bland annat om gatukostnader. Ett beslutsunderlag i form av ett projektdirektiv har tagits fram internt och föreligger detta objektsgodkännande.

De totala utgifterna för projektet beräknas till 500 tkr. Totala inkomster från gatukostnadsersättning bedöms till 500 tkr, vilket ger ett projektnetto på 0 kr. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge augusti år 2022.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 30 tkr brutto och 30 tkr netto. Den totala resultatpåverkan uppgår till 500 tkr där år 2023–2024 kommer påverka resultatet 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

Fastighetsägaren Hyllie Gård 1 Ab ansökte om ny detaljplan för sin fastighet Hyllie Gård 1, som fick planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden oktober 2019 och antogs i stadsbyggnadsnämnden april 2022. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bevilja permanent bygglov för den förskoleverksamhet som bedrivs inom fastigheten med tidsbegränsat bygglov. Detaljplanen möjliggör även en ny byggrätt för bostadsändamål inom södra delen av fastigheten samt skyddar den kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljön och bebyggelsen på fastigheten. För att möjliggöra detaljplanen behövs en ny gång- och cykelväg anordnas mellan befintlig gång- och cykelväg söder om fastigheten samt entré till fastigheten.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens uppdrag för kommunens trafik och infrastruktur (jfr med reglementet § 2.).

2.3 Leveransmål

Projektet ska resultera i följande vid projektets slut:

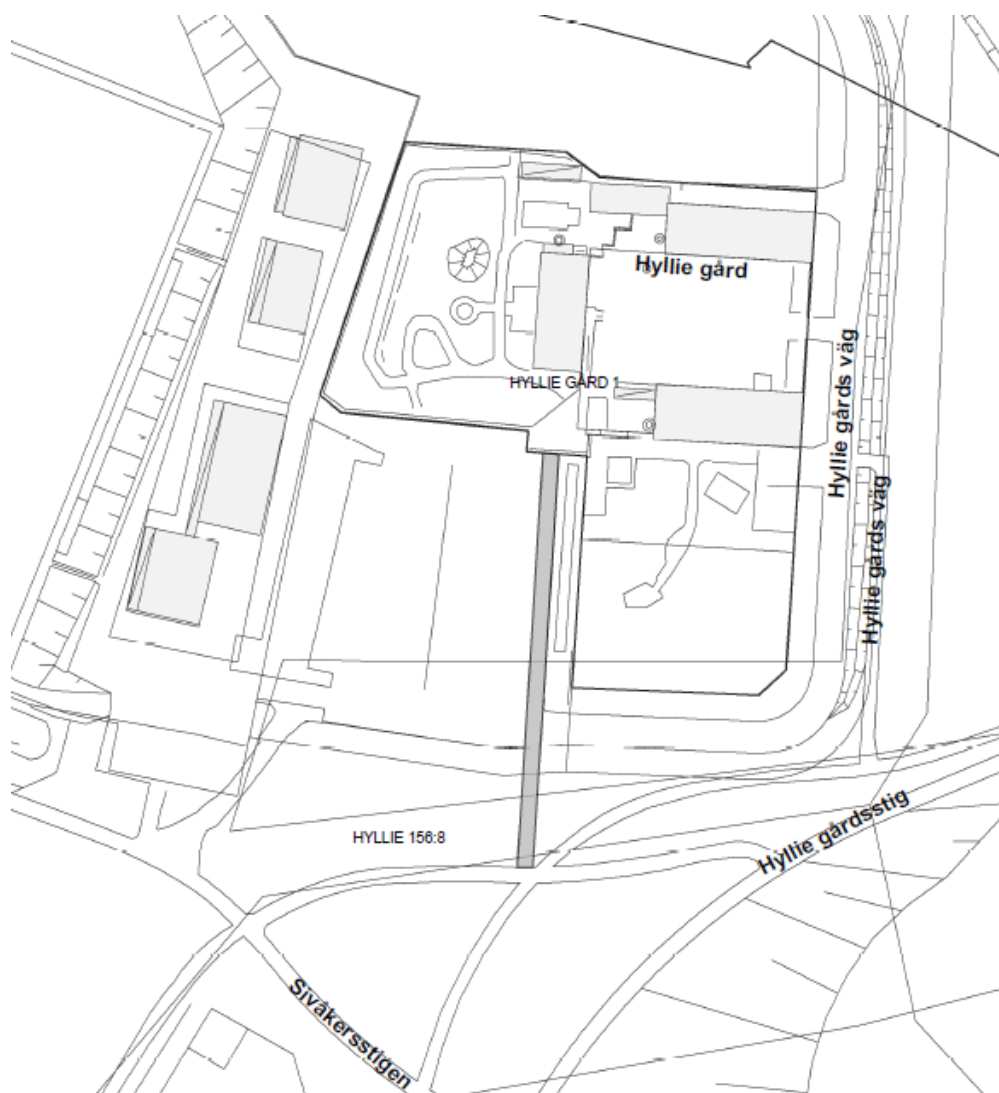
- Ny gång- och cykelväg, ca 75m lång, med belysning och GCM-stöd.
- Fräsning och målning av parkeringsplatser i anslutning till Hyllie Gård 1 för att bereda ny GC-väg.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Planområdet för DP 5658 omfattar ca 6300 kvm och är beläget i Hyllievång i Malmö.

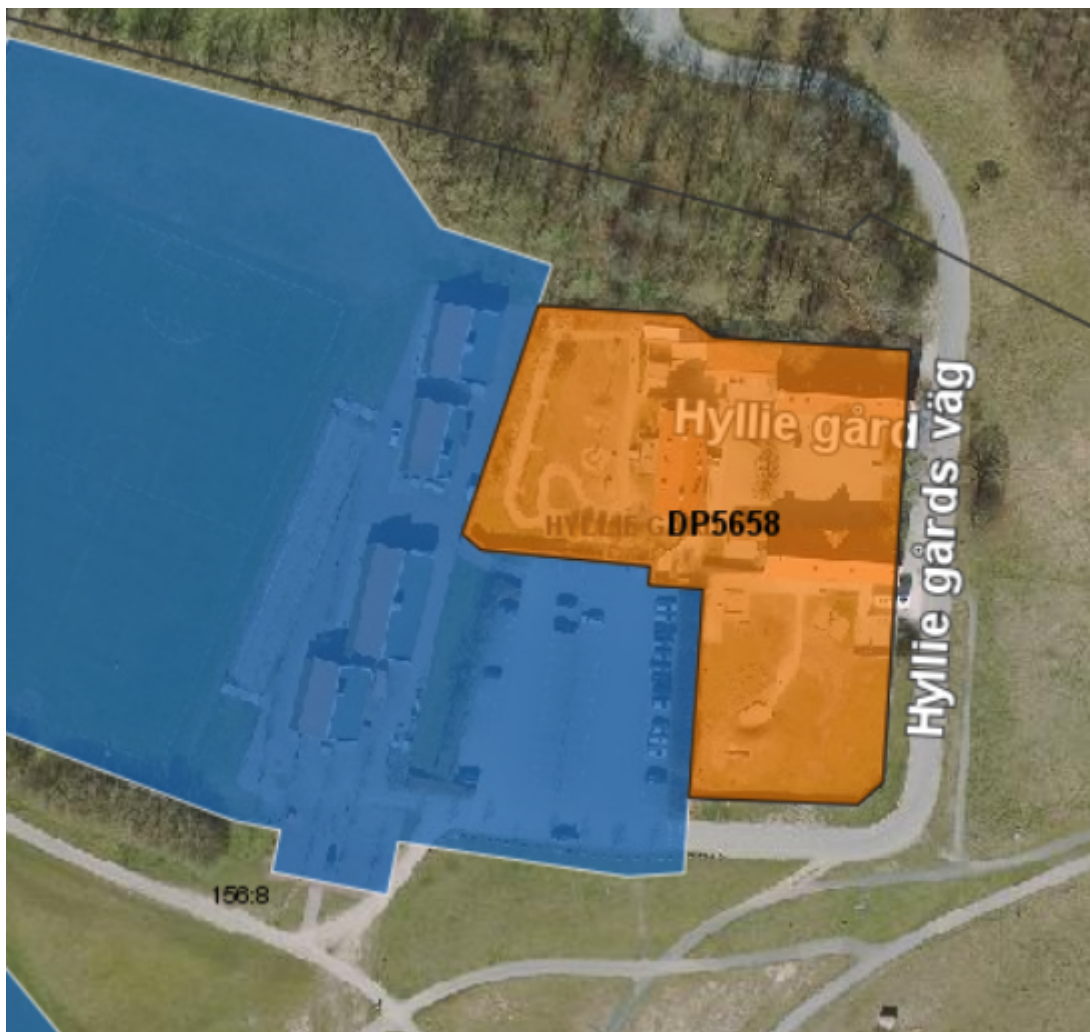
Projektområdet illustrerat i grått enligt figur 1 nedan omfattar ny sträcka GC-väg som avses byggas inom ramen för detta projekt.



Figur 1: Projektområde. Grå yta anser ny ge-sträckning.

3.2 Detaljplan

Figur 2 nedan visar aktuellt planområde för ny detaljplan DP 5658 Hyllie Gård 1 i orange färg samt intern markupplåtelse till Stadsfastigheter i blå färg. Exploatör Hyllie Gård 1 AB äger fastigheten Hyllie Gård 1 och är plansökanden. Fastighets- och gatukontoret hyr ut idrottsplatsen till Stadsfastigheter genom ett internt markupplåtelseavtal. Inom projektets ram kommer en mindre del av parkeringsplatsen och även det interna markupplåtelseavtalets omfattning att justeras.



Figur 2: Planområde för DP 5658 (orange) samt internt markupplåtelseområde (blått)

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Strax öster om Lorensborgsgatan pågår ett flertal projekt inom Hyllie exploateringsområde.

Strax norrut längs Annetorpsvägen sträcker sig storstadspaketet-projektet 3395 ”Annetorpsvägen busskörfält”.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektiv för detta projekt godkändes av avdelningschef för Stadsutvecklingsavdelningen.

3.5 Genomförande

För att möjliggöra detaljplanen DP 5658 behövs en ny gång- och cykelkoppling till fastigheten. Genom att flytta befintliga parkeringsmålningar kan adekvat yta för denna väg möjliggöras i östra delen av befintlig parkeringsplats, som sedan ansluter söderut mot Hyllie gårdsstig. Den nya gång- och cykelvägen avgränsas med gcm-stöd där även ny belysning planeras.

3.6 Potentiella föroreningar

Exploateringsområdet har historiskt utgjorts av jordbruksmark och gårdsmiljön i anslutning till Hyllie gård. Nuvarande markanvändning inom området för den planerade GC-vägen utgörs till cirka tre fjärdedelar av asfalterad parkeringsyta och till cirka en fjärdedel av grönyta.

En markundersökning utfördes 2017 inom fastigheten Hyllie gård 1, och en marksanering utfördes inom samma fastighet 2018. I samband med markundersökningen och saneringen påvisades halter av PAH:er i provgröpar närbelägna nu aktuellt schaktområde, samt i schaktväggar längs med den västra fastighetsgränsen mot nu aktuellt schaktområde. De uppmätta halterna överskred riktvärdet för KM men underskred riktvärdet för MKM (MKM-massor) i den ytliga jorden ned till 0,5 m under markytan.

Det är i ett inledande skede rimligt att förutsätta att ytlig jord inom nu aktuellt schaktområde utgörs av motsvarande massor, det vill säga MKM-massor med diffus förorening av PAH:er. Detta behöver dock verifieras med provtagning, antingen som fristående undersökning eller i samband med entreprenaden. Markmiljöspecialisternas bedömning i detta fall är att undersökning lämpligen utförs som klassning av överskottsmassor i samband med entreprenaden.

En schablonmässig bedömning i tidigt skede av eventuella saneringsutgifter visar därför på en fördelning på 100 % under riktvärdet för MKM. Eftersom den aktuella markanvändningen kommer att utgöras av GC-väg antas syftet med hantering av schaktmassor dock inte att vara sanering utan att hantera de överskottsmassor som uppstår i entreprenaden på ett fullgott sätt.

För posten ”sanering under MKM”, det vill säga transport- och mottagningskostnader för massor som uppstår som överskottsmassor, bedöms kostnaden uppgå till ca 50 tkr.

3.7 Osäkerhet och risker

Projektets storlek kan innebära att oväntade utgifter kan snabbt resultera i behov av utökad objektsgodkännande. För att minimera detta har en kostnad för oförutsett tagits med i nedanstående kalkyl.

4. Tidplan

Tidplan nedan redovisar huvudsakliga hållpunkter inom projektet. Utbyggnaden av GC-väg planeras och genomförs i takt med utbyggnaden på kvarteretsmark. Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	September 2022
Objektsgodkännande TN	Oktober 2022
Projektering	2023
Entreprenad färdigställande	Q1 2024 – Q2 2024
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Q3 2024
Garantifas	2024–2026

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna för projektet beräknas till 500 tkr. Inkomst från gatukostnadsersättning bedöms till 500 tkr, vilket ger ett projektnetto på 0 kr. 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 30 tkr brutto och 30 tkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	500
Summa inkomster	500
Allmän platsmark	
Entreprenad	-220
Byggprojektledning	-15
Projektering	-35
Oförutsett	-95
Gemensamma utgifter	
Sanering under MKM	-50
Sanering över MKM	
Intern tid	-85
Summa utgifter	-500
Projektnetto	0

5.1.1 Utgifter

Den totala utgiften för detta objektsgodkännande beräknas till 500 tkr, med prisläge augusti 2022.

Investeringsutgifter för ny gångcykelväg samt entré till fastigheten bedöms till 500 tkr. De beräknade utgifterna består till största delen av entreprenad och oförutsett. Inom projektet ingår även utgifter för projektering, byggprojektledning, hantering av massor och intern tid.

I augusti månad fanns inga investeringsutgifter upparbetade i projektet.

5.1.2 Inkomster

I enlighet med exploateringsavtal TN-2021-2870 finansieras utgifterna av exploatör till 100% vilket innebär beräknade inkomster för gatukostnadsersättning på 500 tkr.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen (endast för exploatering, övriga kategorier tar bort rubrik)

Den ändrade klassningen av vissa poster i totalkalkylen som tidigare klassats som inkomster och fördelats som driftintäkter över fler år klassas nu i stället 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 500 tkr där år 2023–2024 beräknas ge intäkter.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2023	År 2024	Totalt
Köpeskilling	0	0	0
Gatukostnadsersättning från exploatör	50	450	500
Summa intäkter	50	450	500
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	0
Plankostnader	0	0	0
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0
Hantering av massor över MKM	0	0	0
Provisior	0	0	0
Summa kostnader	0	0	0
Totalt per år	50	450	500

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2023	50	-50	0
2024	450	-450	0
Summa	500	-500	0

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2024	0	-30	0	0	-30
Summa	0	-30	0	0	-30

Driftkonsekvenserna beräknas till 30 tkr brutto och 30 tkr netto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats som beräknas aktiveras under 2024. 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.