

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Stödhuset Västra Skrävlinge  
Projektnummer: 5342  
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-12-14  
Kategori: Exploatering  
Projektledare: Anna Joelsson

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	3
2.3 Leveransmål.....	3
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	4
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	5
3.5 Genomförande.....	5
3.6 Potentiella föroreningar.....	5
3.7 Osäkerhet och risker.....	5
4. Tidplan.....	6
5. Ekonomi.....	6
5.1 Projektkalkyl.....	6
5.1.1 <i>Utgifter</i> .....	6
5.1.2 <i>Inkomster</i> .....	7
5.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i> .....	7
5.2 Likviditet.....	7
5.3 Driftkonsekvenser.....	7
5.4 Budgetavstämning.....	8

## 1. Sammanfattning

Projektet berör del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25 och är beläget i Västra Skrävlinge precis intill Ögårdsparken. Syftet med projektet är att genom en ny detaljplan leverera ett område lämpligt för uppförande av ett LSS-boende om totalt sex lägenheter.

I den nya detaljplanen ändras markanvändningen för området från parkering till kvartersmark för bostäder. Den norra delen av planområdet läggs ut som allmän plats PARK och avses bli ett tillskott för den befintliga Ögårdsparken.

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska fastighetsbildning genomföras för att bilda en ny fastighet för bostadsändamål. Det finns en befintlig intern markupplåtelse till Stadsfastigheter för del av området, upplåtelsen ska utökas efter de nya förutsättningarna i detaljplanen. Stadsfastigheter ansvarar för att uppföra LSS-boendet.

Den totala utgiften inom projektet beräknas till 7,5 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 1,4 mnkr, vilket ger ett projektnetto om -6,1 mnkr. Utgifterna inom projektet avser både iordningställande av allmän plats och kvartersmark. Investeringsutgiften för projektet beräknas till totalt 5 mnkr medan övriga kostnader om 2,5 mnkr avser plankostnader och hantering av förorenade massor över MKM (mindre känslig markanvändning), där avsättning och resultatföring kommer att göras i samband med att beslut om detta objektsgodkännande är taget.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 120 tkr brutto och 105 tkr netto. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge september år 2022. 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

Funktionsstödsförvaltningen inkom under 2018 med en förfrågan om att utveckla befintlig verksamhet inom del av fastigheten Rosengård 131:25. Verksamheten utgörs idag av ett stödhus med SoL-bostäder (bostad med särskild service enligt Socialtjänstlagen), byggnaden är uppförd med tillfälligt bygglov som löper ut 2024-03-04. Det finns ett stort behov i staden att identifiera platser lämpliga för uppförande av stödboenden.

Syftet med projektet var inledningsvis att uppföra ytterligare ett stödhus med SoL-bostäder bredvid den befintliga verksamheten och möjliggöra en omvandling av befintligt stödhus till permanent verksamhet. Under arbetets gång har Funktionsstödsförvaltningen ändrat sin förfrågan till att avse rivning av det nuvarande boendet och istället uppföra ett LSS-boende med sex lägenheter (bostad med särskild service för vuxna enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). För att möjliggöra permanent bebyggelse på platsen krävs ändring av nu gällande detaljplan.

### 2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens lokalförsörjning (jfr med reglementet § 5).

### 2.3 Leveransmål

Projektet ska leverera ett område lämpligt för uppförande av LSS-boende.

### 3. Projektets omfattning

#### 3.1 Geografisk avgränsning

Projektet berör del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25, adress Västra Skrävlinge Kyrkoväg 15. Norr om området ligger Västra Skrävlinge kyrka och Ögårdsparken ligger precis intill projektområdet. Lagfaren ägare är Malmö Stad.



Figur 1 Projektområde 5342 redovisas i vänstra bilden, till höger översiktskarta.

#### 3.2 Detaljplan

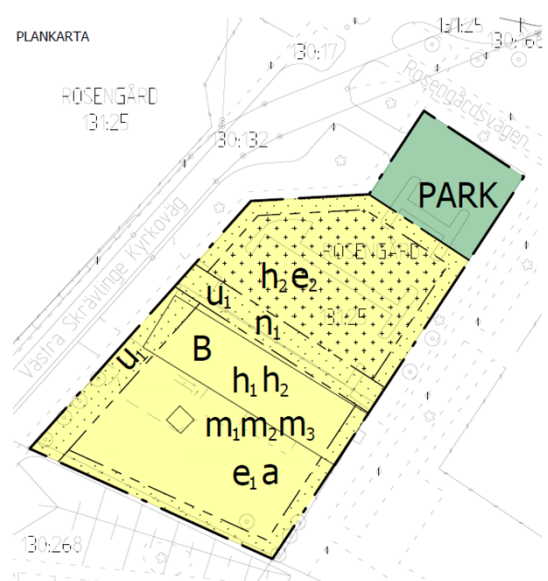
Detaljplan PL 880 från 1968 gäller för projektområdet, ytan är där planlagd som parkering. För att möjliggöra för byggnation av LSS-boende krävs en planändring där ytan planläggs som kvartersmark för bostäder.

Ansökan om ny detaljplan skickades in till SBK i december 2018. Detaljplanen var på samråd i september 2021 och granskning i oktober 2022.

Det har identifierats ett behov att lägga ut en bit av den norra delen av projektområdet som allmän plats PARK. Det pågår en översyn av Ögårdsparken och ytan behövs för att kunna skapa en mer tydlig entré till parken.

#### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Projekt 9784 - Ögårdsparkens utveckling, etapp 1.



Figur 2 Del av plankarta från granskningsförslaget.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Start-PM togs fram för projektet 2018.  
Slutrapport 2024/2025

### 3.5 Genomförande

Projektet ska leverera ett område lämpligt för uppförande av LSS-boende. Under planarbetet har en markmiljöutredning genomförts och förhöjda halter har påträffats som kräver sanering av delar av området, se rubrik 3.6. När det finns en antagen detaljplan och marken är sanerad kommer området att upplåtas till Stadsfastigheter som ansvarar för att uppföra det nya LSS-boendet. Södra delen av området, där det tillfälliga boendet är lokaliserat, är redan idag upplåtet till Stadsfastigheter. Vid genomförande av projektet kommer all kvartermark i den nya detaljplanen att upplåtas. Preliminärt bedömer Stadsfastigheter att byggstart kan ske under 2024.

Genomförande och kostnad för färdigställande av den yta som läggs ut som allmän plats PARK i detaljplanen kommer att ske inom pågående projekt 9784-Örtagårdens utveckling, etapp 1. Tidplan för färdigställande av projekt 9784 ligger ett par år fram i tiden och fram till dess kommer ytan att anläggas som en ängsyta. Anläggande av ängsyta ingår i det här projektet.

Några mindre justeringar av intilliggande allmän plats, Västra Skrävlinge Kyrkoväg, kommer också att behöva utföras. Det gäller främst anläggande av ny infart till LSS-boendet.

### 3.6 Potentiella föroreningar

I april 2020 genomförde Ramboll en miljöteknisk markundersökning med syftet att undersöka förekomsten av markföroreningar inom det aktuella området. Undersökningen omfattade jordprovtagning i nio punkter.

Undersökningen visade på att marken består av fyllnadsmassor med innehåll av PCB och PAH H i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Innan sommaren 2022 genomförde AFRY en åtgärdsförberedande undersökning inom aktuell fastighet med syfte att ta fram underlag inför en avhjälpande åtgärd. I samband med den åtgärdsförberedande undersökningen har även en riskbedömning för området tagits fram. I rapporten uppskattas åtgärdsbehoven utifrån platsspecifika riktvärden.

Miljöförvaltningen har utifrån framtaget underlag meddelat att en kompletterande provtagning behöver genomföras i samband med att den avhjälpande åtgärden genomförs. Kostnaden för sanering inklusive kompletterande provtagning, masshantering och miljökontroll uppskattas till cirka 4,5 mnkr.

Utifrån genomförda undersökningar konstateras det att avhjälpande åtgärd krävs innan marken kan bebyggas.

### 3.7 Osäkerhet och risker

-

## 4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>Oktober 2022</b>
Objektsgodkännande i TN	December 2022
Antagande av detaljplan	April 2023
Sanering	2023
Entreprenad – allmän plats	2023
Intern markupplåtelse	2024
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>2024/2025</b>
Garantifas	2024-2026

## 5. Ekonomi

### 5.1 Projektkalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till 7,5 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 1,4 mnkr, vilket ger ett projektnetto om -6,1 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 5.1.3.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 120 tkr brutto och 105 tkr netto. Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge september år 2022.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Kapitaliserad avgäld	1 400
<b>Summa inkomster</b>	<b>1 400</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-400
Byggledning	-100
Projektering	-50
<b>Kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning	-50
<b>Gemensamma utgifter</b>	
Plankostnader	-500
Hantering av massor under MKM	-2 000
Hantering av massor över MKM	-2 000
Intern tid	-600
Utredningar	-1 100
Oförutsett	-700
<b>Summa utgifter</b>	<b>-7 500</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-6 100</b>

#### 5.1.1 Utgifter

Den totala utgiften inom projektet bedöms till 7,5 mnkr och avser både iordningställande av allmänplats samt kvartersmark. Investeringsutgiften för projektet beräknas till totalt 5 mnkr medan övriga kostnader om 2,5 mnkr avser plankostnader och hantering av förorenade massor över MKM (Mindre känslig Markanvändning), där avsättning och resultatföring kommer att göras i samband med att beslut om detta objektsgodkännande är taget. Avsättning och resultatföring innebär en negativ resultatpåverkan.

Investeringsutgiften för den allmänna platsmarken inom projektet utgör iordningställandet av en infart och en ängsyta i den norra delen av planområdet. Utgiften för den allmänna platsen beräknas till 1,1 mnkr inklusive fördelade gemensamma utgifter. Vid fördelning av gemensamma

utgifter har arealmodellen använts där 88% tillförts kvartersmark och resterande 12% allmän plats.

Den totala investeringsutgiften för iordningställandet av kvartersmark beräknas till 3,9 mnkr inklusive fördelade gemensamma utgifter. Syftet är att leverera ett markområde lämpligt för uppförande av ett LSS-boende som ska upplåtas med intern markupplåtelse till Stadsfastigheter. För att möjliggöra för byggnation av LSS-boende krävs en planändring av markanvändningen för området från parkering till kvartersmark för bostäder.

Projektets bedömda utgifter består av entreprenad, projektering, byggprojektledning, fastighetsbildning, plankostnader, sanering, utredningar och intern tid. Utgifterna och kostnaderna är bedömda i prisläge september år 2022.

### 5.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten för projektet omfattas av kapitaliserad avgäld för intern markupplåtelse till Stadsfastigheter. Den kapitaliserade avgälden beräknas till 1,4 mnkr.

### 5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Den ändrade klassningen av vissa poster i totalkalkylen som tidigare klassats som inkomster eller utgifter och fördelats som driftintäkter och driftkostnader över fler år, klassas istället som intäkt/kostnad 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 2,5 mnkr.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	Totalt
Köpeskilling						0
Gatukostnadsersättning från exploatör						0
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bokfört värde kopplat till såld fastighet						0
Plankostnader	-500					-500
Rivning av byggnad / konstruktion						0
Hantering av massor över MKM	-2 000					-2 000
Provisorier						0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 500</b>
<b>Totalt per år</b>	<b>-2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 500</b>

## 5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
-2022		-1 200	-1 200
2023		-5 800	-5 800
2024		-500	-500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-7 500</b>	<b>-7 500</b>

## 5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 120 tkr brutto och 105 tkr netto.

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2023		-70		-50	-120
2024			15		15
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-70</b>	<b>15</b>	<b>-50</b>	<b>-105</b>

Investeringsutgiften för allmän platsmark uppgår till 1,1 mnkr och utgörs av utgifter för infart i ordningställandet av ängsyta. Entreprenaden för den allmänna platsen kommer att pågå under år 2023 och bedöms 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.

År 2024 bedöms internt markavtal med stadsfastigheter avseende LSS boende att träda i kraft. Den totala intäkten för de årliga avgälderna bedöms uppgå till 15 tkr. Internräntesatsen om 1,25 procent har använts för att beräkna kostnaderna för aktivering av kvartersmarken. De totala investeringsutgiften för kvartersmarken som hänför sig till tomträtten beräknas till 3,9 mnkr.

#### **5.4 Budgetavstämning**

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