

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag utökat objektsgodkännande



Projektnamn: Bilen 7 inom Kvarteret Masthusen i Västra Hamnen

Projektnummer: 8561

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-06-16

Kategori: Exploatering

Projektledare: Anna Jönsson

## Innehållsförteckning

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. Sammanfattning.....          | 3 |
| 2. Bakgrund och syfte.....      | 4 |
| 2.1 Geografisk avgränsning..... | 5 |
| 3. Nuläge.....                  | 5 |
| 4. Ekonomi.....                 | 7 |
| 4.1 Projektkalkyl.....          | 7 |
| 4.1.1 <i>Utgifter</i> .....     | 7 |
| 4.1.2 <i>Inkomster</i> .....    | 8 |
| 4.2 Driftkonsekvenser.....      | 8 |
| 4.3 Budgetavstämning.....       | 8 |

## 1. Sammanfattning

Utbyggnad av Västra Hamnen som stadsdel har pågått under flera år och fortsatt arbete kvarstår. Målet med stadsdelen är och har alltid varit att skapa ett attraktivt område med hög miljöprofil samt ett brett utbud av samhällsviktiga aktiviteter.

Pågående projekt avser förverkligande av gällande DP 5043, lagakraftvunnen 2010, genom utbyggnad av lokalgator. Lokalgatorna Stormastgatan, Bomgatan och Tampgatan är viktiga lokalgator inom kvarteret Stormasten i syfte att skapa sammanfogade kvarter, god framkomlighet i området samt tydliggöra struktur för stadsdelens infrastruktur.

Utbyggnad av lokalgatorna har skett etappvis och under flera års tid vilket har föranlett merkostnader i förhållande till tidigare uppsatt budget och tidplan. Detta tillvägagångssätt har skett i samråd och samverkan mellan avtalad exploatör och Malmös Fastighets- och gatukontoret.

Utgifterna för projektet var beräknade till -15 mnkr och beslutades i Tekniska nämnden år 2012. År 2022 har en ny bedömning av utgifterna tagits fram som visar att projektets totala utgifter uppgår till -26 mnkr, en ökning med -11 mnkr. Totala utgifter inom projektet avser enbart allmän plats och finansieras till 100% av exploatören Skandia fastigheter. Även intäkten beslutades i Tekniska nämnden år 2012 till 15 mnkr men uppgår enligt ny bedömning till 26 mnkr.

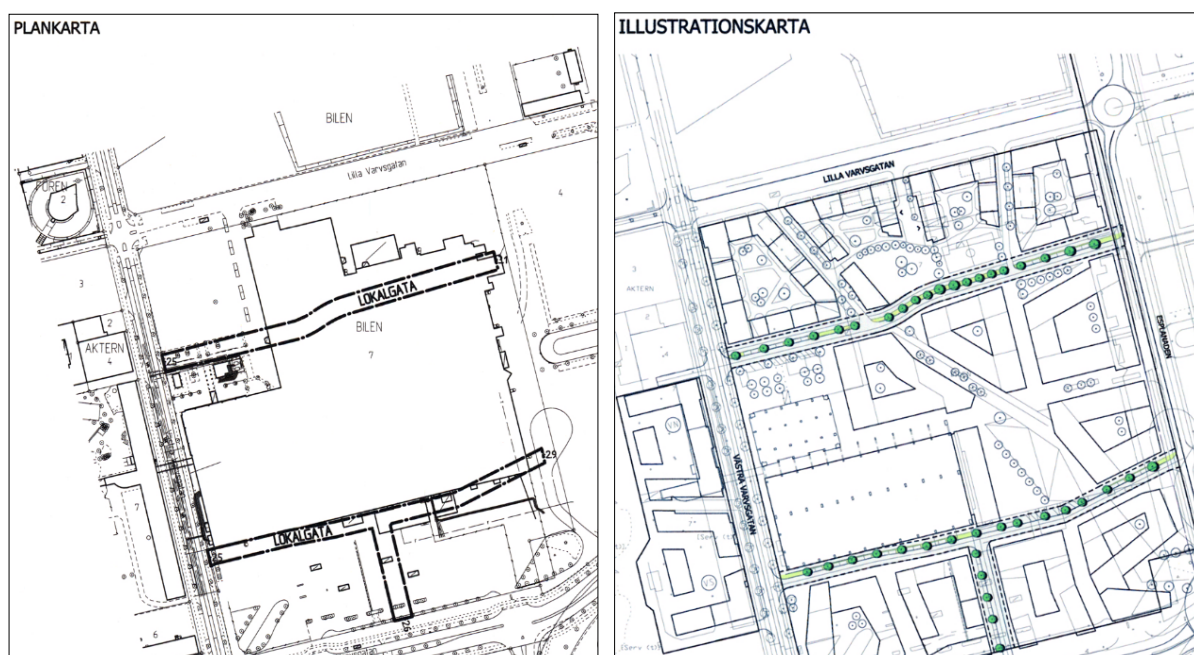
Driftkostnaderna beslutades i januari år 2012 till -800 tkr brutto. Den nya bedömningen uppgår till -1 700 tkr brutto.

Sammanfattningsvis medför detta behov om en ny beslutad ram för projektet. Faktiska kostnader för utbyggnad av allmän plats ska enligt exploateringsavtal bekostas till 100% av exploatören Skandia fastigheter. Exploatören har efterfrågat denna typ av utbyggnad av allmän plats och är införstådd med att merkostnader som detta föranleder bekostas av densamme.

## 2. Bakgrund och syfte

Västra Hamnens utbyggnad som stadsdel har pågått under många år. Intentionen med Västra Hamnen som stadsdel är att det ska bli ett attraktivt område med hög miljöprofil och ska kunna erbjuda utbildning, forskning och bostäder samt ett brett utbud av verksamheter, kultur och rekreation.

Projektet avser förverkliga allmän plats inom gällande DP 5043, laga kraftvunnen 2010, vars syfte är att skapa sammanfogade kvarter genom infrastrukturutbyggnad av allmänna platser med fokus på lokalgator, se figur 1. Samtliga lokalgator är del av en tidigare strukturplan som redovisar hur befintliga och planerade områden ska länkas samman för god framkomlighet i Västra Hamnens centrala delar samtidigt som stadsdelen länkas samman i samtliga väderstreck.



Figur 1. Urklipp från gällande plankarta med tillhörande illustrationskarta över lokalgatorna som förverkligas enligt DP 5043.

Genomförandet av och färdigställande av detaljplanen har skett etappvis och i samband med färdigställandet av kvartersmark vilket inneburit att färdigställande av lokalgatorna också skett i etapper.

Tekniska nämnden godkände den ursprungliga projektplanen, objektsgodkännandets föregångare, för exploateringsprojektet 2012-01-09 enligt tjänsteskrivelse med diarienummer TN-GK-2012-00024.

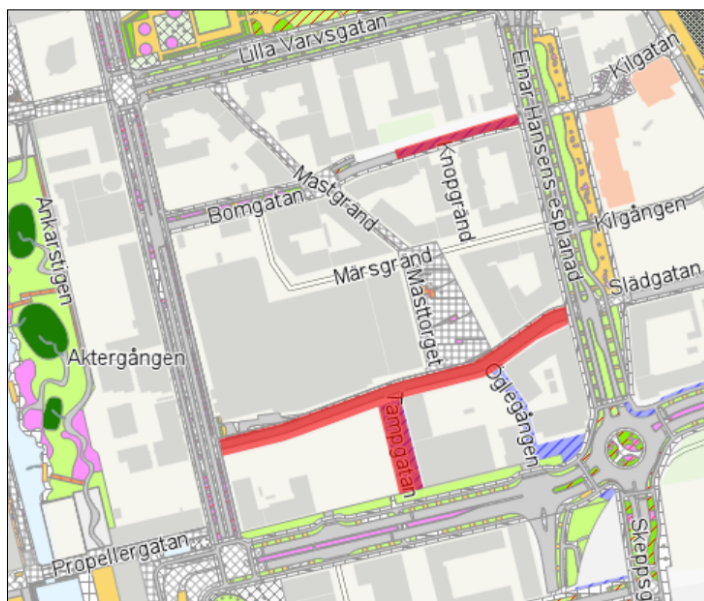
Ursprunglig budget genom kalkyl från 2011, lade grunden för tidigare beslutad budget med prognos. Kostnader uppgick tidigare enligt budget till 15 mkr. Med anledning av att utbyggnad av lokalgatorna skett etappvis och under flera års tid, har detta föranlett merkostnader i förhållande till tidigare uppsatt budget och tidplan.

Sammanfattningsvis medför detta att prognosen för projektet är i behov av justering. Faktiska kostnader för utbyggnad av allmän plats ska enligt exploateringsavtal bekostas till 100% av exploitören Skandia fastigheter. Exploitören har efterfrågat denna typ av utbyggnad av allmän plats och är införstådd med att merkostnader som detta föranleder bekostas av densamme.

Med bakgrund av beskrivet ovan har därför en ny ekonomisk prognos samt tidplan tagits fram. Projektet har förändrats mot ursprungligt objektsgodkännande på ett sätt som kräver ett utökat objektsgodkännande.

## 2.1 Geografisk avgränsning

Det kvarstående arbetet för projektets genomförande samt färdigställande av allmän plats sker inom fastigheten Hamnen 33:1 med Malmö kommun som markägare. Enligt kartbild nedan, se figur 2, anges den geografiska avgränsningen samt omfattningen av de områden som kvarstår att åtgärda för färdigställande enligt ursprungligt objektsgodkännandet och som är föremål för detta utökade objektsgodkännande.



Figur 2. Kartbilden redovisar geografisk omfattning av allmän plats som kvarstår att färdigställa. Områdena är geometriskt markerade med rött. De rödmarkerade områdena avser fortsatt utbyggnad av lokalgator; i norr är det västra delen av Bomgatan och i söder är det utbyggnad samt färdigställande av Tampgatan och Stormastgatan.

## 3. Nuläge

Sedan ursprungligt objektsgodkännande godkändes 2012, har utbyggnad av både kvartersmark och allmän plats skett. I ett första skede utfördes utbyggnad av bygggator för samtliga lokalgator.

- 268 meter bygggata utfört för Stormastgatan.
- 270 meter bygggata utfört för Bomgatan.
- 66 meter bygggata utfört för Tampgatan.

Därefter har lokalgatorna Stormastgatan och Bomgatan bitvis färdigställts i omgångar. Eftersom utbyggnadstakten skett över en längre tidsperiod samt etappvis, på ett sätt som anpassats efter exploateringarnas behov; har detta medfört merkostnader samt en utdragen tidplan som inte kunnat förutspås i ett tidigare skede. Såväl stadens resurser samt avtalade och finansierande exploatörer är medvetna om dessa aspekter och ändringar med hänsyn till ekonomi och tid.

I projektet kvarstår färdigställande av delar av Stormastgatan, Bomgatan och Tampgatan. Även detta färdigställande beräknas ske etappvis och över tid med en prognos för komplett färdigställande vid årsskiftet 2025/2026.

- 270 meter färdigställande kvarstår av Stormastgatans inklusive platågupp genom Masttorgets förlängning.
- 92 meter färdigställande kvarstår av Bomgatan.
- 66 meter färdigställande kvarstår av Tampgatan.

En uppskattad tidplan för projektets kvarstående aktiviteter har tagits fram. I tabellen nedan framgår kvarstående arbete för pågående exploateringar på kvartersmark som är kopplade till projektet och i anslutning till området samt intilliggande projekt på kvartersmark som också påverkar framdrift och slutligt genomförande.

| Händelse  | Tidpunkt         |
|---|------------------|
| <b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med utökat objektsgodkännande till TN</b> | <b>Maj 2022</b>  |
| Projektering  | Augusti 2022     |
| Entreprenad start   | Mars 2024        |
| Entreprenad slut  | Maj 2026         |
| <b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>      | <b>Juni 2026</b> |
| Garantifas  | 2024–2028        |

Uppdaterad tidplan för kvarstående aktiviteter inom projektet för förverkligande och genomförande av gällande DP 5043. Tidplanen inkluderar ställtider, förhållanden och beroenden kopplat till utbyggnad av såväl kvartersmark som allmän plats.

## 4. Ekonomi

### 4.1 Projektkalkyl

Utgifterna för projektet var beräknade till -15 mnkr och beslutades i Tekniska nämnden år 2012. År 2022 har en ny bedömning av utgifterna tagits fram som visar att projektets totala utgifter uppgår till -26 mnkr, en ökning med -11 mnkr. Totala utgifter inom projektet avser enbart allmän plats och finansieras till 100% av exploatören Skandia fastigheter. Även intäkten beslutades i Tekniska nämnden år 2012 till 15 mnkr men uppgår enligt ny bedömning till 26 mnkr.

Driftkostnaderna beslutades i januari år 2012 till -800 tkr brutto. Den nya bedömningen uppgår till -1 700 tkr brutto.

| Projektkalkyl Investering, Tkr    | Kalkyl objekts-<br>godkännande | Utfall tom<br>2022-04-22 | Ny prognos     | Avvikelse      |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
| Gatukostnadsersättning            | 15 000                         | 15 748                   | 26 000         | 11 000         |
| <b>Summa inkomster</b>            | <b>15 000</b>                  | <b>15 748</b>            | <b>26 000</b>  | <b>11 000</b>  |
| Entreprenad                       | -15 000                        | -13 013                  | -19 740        | -4 740         |
| Projektering                      |                                | -1 211                   | -1 800         | -1 800         |
| Förprojektering                   |                                |                          |                | 0              |
| Byggprojektledning                |                                | -485                     | -700           | -700           |
| Byggnadsarbeten                   |                                |                          |                | 0              |
| Markarbeten                       |                                |                          |                | 0              |
| Utredningar                       |                                | -157                     | -157           | -157           |
| Rivning av byggnad / konstruktion |                                |                          |                | 0              |
| Sanering under MKM                |                                |                          |                | 0              |
| Sanering över MKM                 |                                |                          |                | 0              |
| Kreditivränta                     |                                | -3                       | -3             | -3             |
| Intern tid                        |                                | -887                     | -1 300         | -1 300         |
| Oförutsett                        |                                |                          | -2 300         | -2 300         |
| <b>Summa utgifter</b>             | <b>-15 000</b>                 | <b>-15 756</b>           | <b>-26 000</b> | <b>-11 000</b> |
| <b>Projektnetto</b>               | <b>0</b>                       | <b>-8</b>                | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

#### 4.1.1 Utgifter

Den totala investeringsutgiften inom detta objektsgodkännande beräknas till -26 mnkr och avser enbart allmän plats.

Utgiften för projektet var beräknad till -15 mnkr och beslutades av Tekniska nämnden år 2012 och omfattade utbyggnad av lokalgatorna Stormastgatan, Bomgatan och Tampgatan. Genomförandet och färdigställande av lokalgatorna har skett etappvis under flera års tid i samband med färdigställandet av kvartersmark, vilket har förorsakat merkostnader inom projektet. Det som kvarstår inom projektet är färdigställandet av samtliga lokalgator. År 2022 har en ny prognos tagits fram som visar att projektets totala utgifter uppgår till -26 mnkr, vilket innebär en ökning med -11 mnkr. De ökade utgifterna består till viss del av prisindexuppräknings som motsvarar ca. -2,6 mnkr. Det har även uppstått fördyringar inom projektet om -8,4 mnkr på bland annat entreprenad, projektering, byggprojektledning och intern tid.

De upparbetade utgifterna till och med år 2022 är ca. -15,8 mnkr, en avvikelse mot beslutad ram om -0,8 mnkr. De ökade utgifterna kan främst härledas till projektering, byggprojektledning, utredningar och intern tid.

De nya investeringsutgifterna är bedömda i prisläge april år 2022

#### 4.1.2 Inkomster

Inkomsterna för projektet var beräknade till 15 mnkr vid beslutet i Tekniska nämnden i januari år 2012. År 2022 bedöms den totala inkomsten till 26 mnkr, vilket är en ökning med 11 mnkr. Inkomsten inom projektet omfattas enbart av gatukostnadsersättning från exploatör. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 100% av exploatören Skandia fastigheter, enligt exploateringsavtal.

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 intäktföras i sin helhet året de inkommer. I detta projekt är gatukostnadsersättning inte längre att klassas som en inkomst på balansräkningen, utan istället som en intäkt på resultaträkningen (driften).

#### 4.2 Driftkonsekvenser

Utgiften för allmän plats uppgår till -26 mnkr och avser utbyggnad av lokalgatorna Stormastgatan, Bomgatan och Tampgatan. Bomgatan bedöms vara klar att aktiveras år 2024 medan Stormastgatan och Tampgatan aktiveras år 2026. Driftkostnaderna beslutades i Tekniska nämnden i januari år 2012 till -800 tkr brutto medan den nya bedömningen uppgår till -1 700 tkr brutto. 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.

#### 4.3 Budgetavstämning

Investeringsutgifterna för detta projekt om -26 mnkr, bedöms rymmas inom den totala budgetramen för Tekniska nämndens Exploateringskategori. De framtida driftkonsekvenserna om -1,7 mnkr brutto, bedöms rymmas inom Fastighets- och gatukontorets beräknade driftkonsekvenser.