

Underlag till
OBJEKTS-
GODKÄNNANDE

Projektnamn: Trollhättan

Projektnummer: 5336

Detaljplan: 5274

Datum TN: 2017-11-20
Handläggare: Oskar Berglund
Förvaltning: Fastighetskontoret och Gatukontoret

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar	3
2.1 Bakgrund	3
2.2 Syfte och Mål.....	4
2.3 Koppling till nämndsmål	4
2.4 Detaljplan.....	5
2.5 Geografisk avgränsning	5
2.6 Investeringens omfattning.....	6
3. Projektets genomförande	6
3.1 Tidigare och kommande beslut i ärendet:.....	6
3.2 Kvartersmark.....	7
3.3 Planerade försäljningar respektive upplåtelse av mark	7
3.4 Allmän plats.....	7
3.5 Upphandling av entreprenad.....	8
4. Tidsplan	8
5. Ekonomi.....	9
5.1 Investeringsskalkyl.....	9
5.2 Inkomster.....	9
5.3 Investeringssutgifter.....	10
5.4 Likviditetsplanering investeringssutgifter och försäljningar.....	11
5.5 Gatukostnadsersättning	11
5.6 Kalkyl driftkonsekvenser	12
5.7 Budgetavstämning.....	13
5.8 Lönsamhetsbedömning.....	13
5.9 Kopplingar till andra projekt och följdinvesteringar	13
6. Osäkerhet och risker.....	13

1. Sammanfattning

Projektet Trollhättan omfattar fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7 samt angränsande allmän plats. Fastigheterna ägs av kommunen och är upplåtna med tomträtt till Skanska. Objektsgodkännandet syftar till att möjliggöra ett anläggande av allmän plats i anslutning till fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7.

Skanska har tagit initiativ till detaljplanen, DP 5274, som vann laga kraft 2016-07-22. Detaljplanen möjliggör byggnation av ca 130 lägenheter och 15 000 kvm BTA kontor.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter investering i allmän plats. Investeringen omfattar främst anläggande av kajstråk längs med Beijerskajen samt en ombyggnad och anpassning av Anckargripsgatan. Investeringen omfattar även ledningsomläggning, efterbehandling av mark samt vissa anpassningar på Nordenskiöldsgatan. En mindre del av kostnaderna är hänförliga till kvartersmark.

Den totala investeringsutgiften i projektet beräknas till 25,6 Mkr medan de bedömda inkomsterna, som består dels i ökade tomträttsavgälder men också en förväntad försäljning, uppgår till ca 72,9 Mkr vilket ger ett projektnetto på 47,3 Mkr. Driftskonsekvenserna beräknas till -2,3 Mkr brutto och -1,2 Mkr netto. Prisuppgifterna är bedömda i januari 2017.

Projektet bedöms ha en genomförandetid som sträcker sig fram till och med år 2021.

2. Förutsättningar

2.1 Bakgrund

Från att ha varit ett industri- och hamnområde genomgår Västra Hamnen och Universitetsholmen en förändring till blandad stad som medför att området inom några decennier kommer att bli väl sammanlänkat med Malmös centrala delar. Målet är att Västra Hamnen och Universitetsholmen ska bli ett attraktivt område med hög miljöprofil för utbildning, forskning, verksamheter, bostäder, kultur och rekreation. Området är en viktig länk mellan stadskärnan och Västra Hamnen.

Exploateringsprojektet omfattas av fastigheterna Trollhättan 4, 6 och 7 samt del av fastigheten Hamnen 21:137 på Universitetsholmen. Fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7 ägs av Malmö Stad och är upplåtna med tomträtt till Skanska Öresund AB (Skanska). Fastigheten Hamnen 21:137 ägs av Malmö Stad.

Skanska är sökande till detaljplan, DP 5274 för området. Omvandlingen är en del av den pågående förändringen på Universitetsholmen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder på fastigheten Trollhättan 4, nybyggnation av kontor på fastigheten Trollhättan 7 samt tillbyggnad av bostäder på befintligt parkeringshus på fastigheten Trollhättan 6. Befintligt parkeringshus/kontorshus om ca 3 000 kvm parkering och 600 kvm kontor på fastigheten Trollhättan 6 avser Skanska att bevara. Detaljplanen medger byggnation av ca 130 lägenheter och 15 000 kvm BTA kontor och verksamhetslokaler. Detaljplanen vann laga kraft 2016-07-22. Skanska har

därefter rivit byggnader på Trollhättan 4 och 6 och påbörjat markarbeten för att möjliggöra nybyggnation.

Skanska ansvarar för byggnation på fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7. Kommunen ansvarar för att allmän plats anläggs i anslutning till nämnda fastigheter.

Detta objektsgodkännande omfattar utbyggnad av allmän plats inom planområdet samt Anpassningar av Nordenskiöldsgatan. Utbyggnaden avser del av Beijerskajen samt Anckargripsgatan. Kajstråket kommer efter genomförandet att vara en attraktiv plats för möten och umgänge. Grönska och planteringar med tillhörande sittmöjligheter skapar bra förutsättningar för detta. Med en markbeläggning i platsgiuten betong blir ytan körbar men den blir reglerad som gågata, i enlighet med detaljplan. Hela stråket ges en ny belysning likt den som anläggs på intilliggande Bassängkajen vilket skapar en helhet.

2.2 Syfte och Mål

Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser samt att anlägga allmän plats i anslutning till kvartersmark.

Detaljplanen medger byggnation av ca 130 lägenheter och 15 000 kvm BTA kontor och verksamhetslokaler.

Syftet med objektsgodkännandet är att möjliggöra ett genomförande av allmän plats i anslutning Trollhättan 4,6 och 7.

2.3 Koppling till nämndsmål

Projektet kopplar an till följande nämndsmål:

- *TN ska tillhandahålla mark för kommunal service och bostadsbyggande genom blandade upplåtelseformer och med särskilt fokus på hög exploateringsgrad och stationsnära lägen*

Fastigheterna är belägna stationsnära och den höga exploateringsgraden möjliggör många bostäder.

- *TN ska främja Malmöbornas tillgång till natur, parker och vattenområden.*

Planens genomförande möjliggör att kajstråket blir en attraktivare plats att vistas på. Genomförandet av Beijerskajen tillsammans med Bassängkajen skapar en helhet.

2.4 Detaljplan

Skanska har ansökt om ny detaljplan, DP 5274, som vann laga kraft 2016-07-22. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ca 130 lägenheter och 15 000 kvm BTA kontor och verksamhetslokaler.

Se detaljplan, bilaga 1.

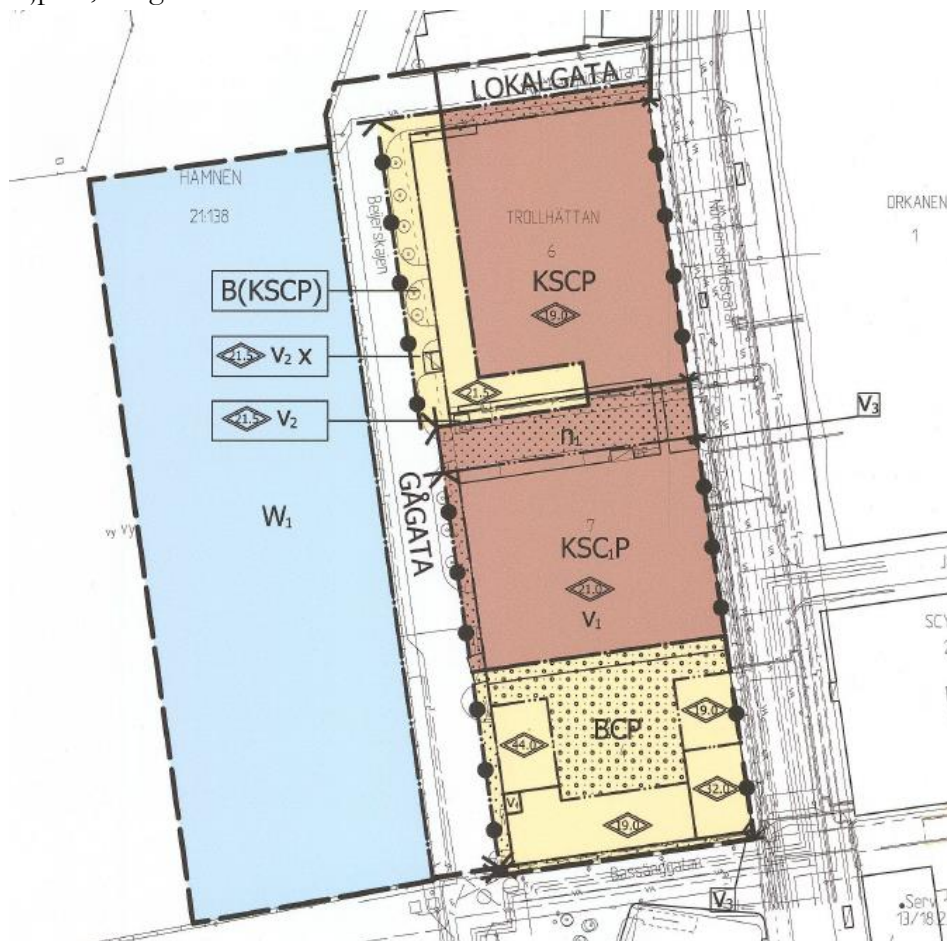


Fig. 1: Utdrag ur detaljplan, DP 5274

2.5 Geografisk avgränsning

Exploateringsområdet avgränsas enligt DP 5274. Exploateringsområdet består av fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7 samt del av Hamnen 21:137 (Beijerskajen samt Anckargripsgatan). I detaljplanen planläggs även del av fastigheten Hamnen 21:138 (vattenområde) för att möjliggöra bryggor i framtiden. Bryggor ingår ej i aktuellt projekt. Exploateringsområdets areal är ca 16 000 kvm.

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7 samt Hamnen 21:137 och Hamnen 21:138. Fastigheterna Trollhättan 4,6 och 7 är upplåtna med tomträtt till Skanska.

Exploateringsprojektet medför vissa anpassningsåtgärder på Nordenskiöldsgatan som också ingår.

2.6 Investeringens omfattning

För att kunna genomföra projektet måste bl.a. följande åtgärder genomföras, vilka omfattas av denna ansökan om objektsgodkännande.

Anläggande av kajstråk

Ett gestaltningskoncept togs fram för Beijerkajen 2014. Konceptet omfattar även anslutande Bassängkajen för att få en helhet av den allmänna platsmarken. Gestaltningskonceptet utgör underlag för illustrationsplanen till DP 5274 Trollhättan 4,6 och 7.

Det ombyggda kajstråket ska bjuda in till vistelse och möjlighet att röra sig kring varvsbassängen. Utformningen baseras på att samtliga trafikslag samsas om ett gemensamt golv av platsgjuten betong. Ambitionen är att endast nödvändig angöringstrafik ska ske på kajen och då på de gåendes villkor. Kajen kompletteras med generösa, upphöjda planteringsbäddar med en variation av olika träd-, busk- och gräsarter som förstärker platsens maritima läge. Vidare kommer rikligt med sittplatser att erbjudas som kan nyttjas av boende såväl som studenter och verksamma i området som övriga besökare.

Anläggande av Anckargripsgatan

Anckargripsgatan byggs om och anpassas till att bli en bostadsnära gata. Körytan smalnas av och trottoaren breddas för att även ge plats för cykelparkering och trädplantering.

Ledningsomläggning

En viss ledningsomläggning kommer behöva genomföras för att anpassa ledningssystemet till den nya utformningen av kaj och gata.

Efterbehandling av mark

En genomförd markmiljöteknisk utredning indikerar att viss efterbehandling av mark är nödvändig för att genomföra detaljplanen.

Åtgärder på Nordenskiöldsgatan

Vissa anpassningar av Nordenskiöldsgatan krävs på grund av exploateringen. Dessa består bl.a. i flytt av övergångsställe och justerad infart. Åtgärderna uppskattas kosta ca 1 Mkr och ingår ej i de etapper som beskrivs nedan.

3. Projektets genomförande

3.1 Tidigare och kommande beslut i ärendet:

Tidigare beslut

- 2016-06-15 godkände Tekniska nämnden tillägg till tomträttsavtal och tomträttsavgälderna justerades.

Kommande beslut

- Beslut om försäljning av Trollhättan 7
- Aktuellt objektsgodkännande

3.2 Kvartersmark

Skanska ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Projektet har vissa kostnader kopplat till kvartersmarken, se avsnitt 5.3.

3.3 Planerade försäljningar respektive upplåtelse av mark

Trollhättan 4,6 och 7 är upplåtna med tomträtt till Skanska. I juni 2016 tecknades tilläggsavtal till befintliga tomträttsavtal. Skanska har hösten 2017 meddelat att de vill friköpa fastigheten Trollhättan 7.

3.4 Allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen är tänkt att anläggas i två etapper:

- Etapp 1: Beijerskajen (drygt 2/3 av dess sträckning i anslutning till fastigheterna Trollhättan 4 och 7 genomförs i etapp 1).
- Etapp 2: Beijerskajen (resterande 1/3) samt Ankargripsgatan.

Beijerskajen ges en körbar markbeläggning i platsgjuten betong. På ytan anläggs planteringar med sittmöjligheter i olika höjder. Hela stråket får ny belysning. Gestaltningen följer gestaltningen på Bassängkajen. I och med den likartade gestaltningen skapas ett längre sammanhängande stråk.

De anpassningar som av Nordenskiöldsgatan som beskrivits ovan i avsnitt 2.6 utförs fristående från etapp 1 och 2.

Ett gestaltningskoncept för Bassängkajen togs fram av gatukontoret 2014, se utdrag nedan.

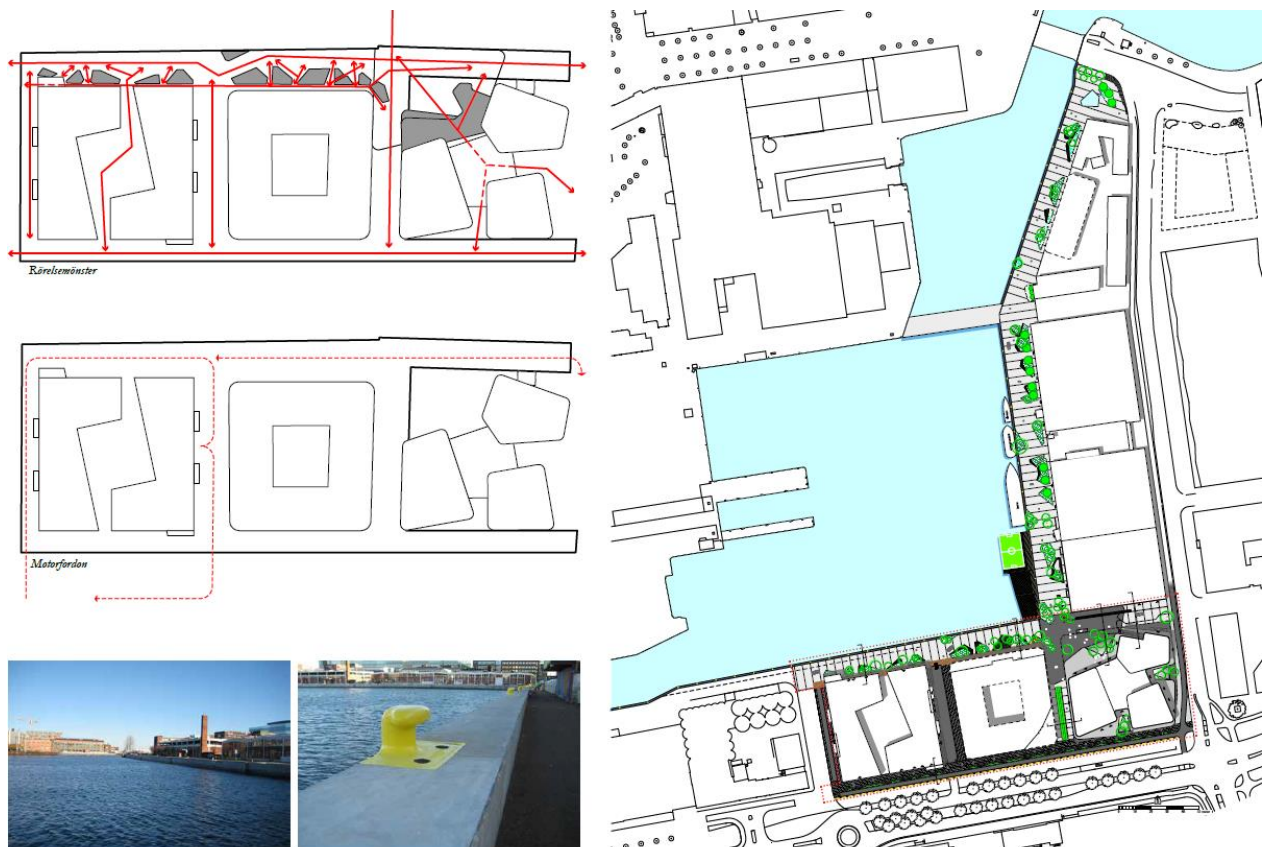


Fig. 2: Utdrag ur "Gestaltningkoncept för Bassängkajen och Neptuniplan – Universitetsholmen Gestaltningkoncept".

3.5 Upphandling av entreprenad

Upphandling av entreprenad avseende allmän plats avses ske i en alternativt två upphandlingar.

4. Tidsplan

Aktivitet	Status
DP 5274, laga kraft	Q3 2016
Rivningsarbeten Trollhättan 4 och 7	Q4 2016-Q1 2017
Markmiljöundersökning	Q2 2017
Byggnation kontor fastigheten Trollhättan 7	Q3 2017-Q1 2019
Byggnation bostäder fastigheten Trollhättan 4	Q1 2017-Q4 2019
Anpassningar Nordenskiöldsgatan	2018
Upphandling av entreprenad allmän plats	2019
Anläggande av allmän plats etapp 1	2020
Anläggande av allmän plats etapp 2	2021
Byggnation bostäder fastigheten Trollhättan 6	Start 2020 eller senare

Anläggandet av allmän plats kommer delas upp i två etapper beroende på att Skanska kommer färdigställa byggnationen i etapper. I samband med byggnation av bostäder kommer kajen behöva utnyttjas av Skanska. Anläggandet av allmän plats är därför beroende av att kajen är tillgänglig. Om byggnation av Trollhättan 4 och 7 försenas kommer även anläggandet av allmän plats försenas. Det

är oklart när byggnationen av bostäder på Trollhättan 6 kan komma igång. Anläggande av allmän plats etapp 2 kan starta först när byggnationen på Trollhättan 6 är klar. Etappindelning framgår av avsnitt 3.4

5. Ekonomi

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna för detta förslag till objektsgodkännande.

5.1 Investeringskalkyl

Projektnetto:

- + 57,6 Mkr köpeskillning friköp
 - 7 Mkr minskad årlig tomträttsavgäld pga. friköp, kapitaliserad
 - + 22,3 Mkr ökad årlig tomträttsavgäld, kapitaliserad
 - = 72,9 Mkr totala inkomster
 - 1,0 Mkr anläggning av kvartersmark
 - 24,6 Mkr anläggning av allmän plats
 - = - 25,6 Mkr totala utgifter
- = + 47,3 Mkr Projektnetto**

5.2 Inkomster

Fördelningen mellan vad som förväntas friköpas respektive fortsätta upplåtas med tomträttsavtal är en bedömning som sker vid framtagandet av detta objektsgodkännande. Skanska har aviserat att de önskar friköpa fastigheten Trollhättan 7 och bedömningen är att friköpet kommer att genomföras under år 2018. Den beräknade köpeskillningen för detta friköp uppgår till 57,6 Mkr. Ett friköp innebär även att den nuvarande årliga tomträttsavgälden upphör, vilken kapitaliserad uppgår till ca 7 Mkr. Fastigheterna Trollhättan 4 och 6 bedöms fortsatt vara upplåtna med tomträttsavtal. Höjningen av den årliga avgälden för Trollhättan 4 uppgår, kapitaliserat med 4 %, till 13,4 Mkr och för Trollhättan 6 till 8,9 Mkr. Detta ger totalt en ökad kapitaliserad avgäld om 22,3 Mkr. De bedömda totala inkomsterna i projektet, vid tidpunkten för detta objektsgodkännande, uppgår därmed totalt till 72,9 Mkr

5.3 Investeringsutgifter

Investeringsutgifter, tkr (utgifter med plustecken)

Tkr	Kvarters- mark	Allmän plats			Totalt
		Externt finansierad invest.	Skatte- finansierad invest.	FK- finansierad invest.	
Anläggning av allmän plats, inom plan			2 500	19 500	22 000
Anläggning av allmän plats, utom plan				1 000	1 000
Ingående markvärde	160				160
Plankostnader					0
Markarbeten					0
Arkeologi					0
Fastighetsbildning					0
Sanering			110	890	1 000
Utredningar			10	80	90
Projektledning	400				400
Övrigt	385		13	102	500
Summa före kreditivränta	945		2 633	21 572	25 150
Kreditivränta	40		40	360	440
Summa investeringsutgifter	985		2 673	21 932	25 590
Summa investeringsutgifter avrundad	1 000		2 700	21 900	25 600

Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge januari 2017. Kreditivräntan har beräknats med 1,75 %. Den totala investeringsutgiften inom projektet bedöms till 25,6 Mkr.

Preliminärt beräknade kostnader för att iordningsställa allmän plats inom plan uppgår till 22 Mkr, där 17 Mkr består av anläggning av Beijerskajen och resterande 5 Mkr anläggning av Ankargripsgatan. Genomförandet av detaljplanen kräver dessutom åtgärder i Nordenskiöldsgatan, vilket beräknas till ca 1 Mkr och återfinns i tabell ovan som anläggning av allmän plats utom plan. Tillkommande indirekta utgifter och kreditivränta uppgår till 1,6 Mkr, vilket gör att den totala utgiften för allmän plats i detta objektsgodkännande beräknas till ca 24,6 Mkr. Anläggning av Beijerskajen är helt exploateringsfinansierad, medan anläggning av Ankargripsgatan är till 50 % skattefinansierad, vilket framgår av tabell ovan.

Utgifter på kvartersmark såsom markarbeten, plankostnader, arkeologi och fastighetsbildning bekostas av Skanska. Utgifterna för utredningar och sanering avser allmän plats och fördelas därför

inte till kvartersmark. För fördelning av övriga utgifter har arealmodellen använts där 77 % tillförts kvartersmark och resterande 23 % allmän plats.

Investeringsutgifter på kvartersmark uppgår till ca 1 Mkr och avser projektledning, ingående markvärde, kreditivränta samt övriga utgifter. Investeringsutgifter före år 2017 på ca 65 tkr består av projektadministration.

5.4 Likviditetsplanering investeringsutgifter och försäljningar

Likviditetsplanering, tkr (utgifter med plustecken)

Likviditetsbehov						
År	Investeringsutgifter		Kreditivränta		Bedömda totala försäljningar per år	Totalt
	Kvartersmark	Allmän plats	Kvartersmark	Allmän plats		
t.o.m. 2016	65	0				65
2017	290	615	5	5		915
2018	130	725	5	15	-57 600	-56 725
2019	180	1 220	10	30		1 440
2020	180	14 020	20	150		14 370
2021	115	7 620		200		7 935
2022						
Summa	960	24 200	40	400	-57 600	-32 000

5.5 Gatukostnadsersättning

Gatukostnadsersättning beräknas enligt Malmö stads principer för avsättning av gatukostnader. Det innebär att det endast är ytan för fastigheterna som säljs i förhållande till den totala kommunägda ytan för kvartersmark som kan bidra med gatukostnadsersättning.

+ 21,9 Mkr exploateringsfinansierad allmän plats

* 34 % försäljningsyta inom projektet

= 7,5 Mkr gatukostnadsersättning

Den totala avsättningen från köpeskillingarna på 57,6 Mkr för gatukostnadsersättning uppgår därmed till -7,5 Mkr, vilket ger en försäljningsinkomst på 50,1 Mkr. Med avdrag för utgifter för iordningsställande för kvartersmark som hänför sig till försäljningen om ca -0,3 Mkr, beräknas exploateringsvinsten till ca 49,8 Mkr.

5.6 Kalkyl driftkonsekvenser

- + 890 tkr intäkt, ökad årlig avgäld tomträtsupplåtelse
- 280 tkr intäkt, minskad årlig avgäld tomträtsupplåtelse pga. friköp
- 30 tkr kostnad kvartersmark (ränta)
- + 490 tkr periodiserad gatukostnadsersättning
- 2 270 tkr kostnad allmän plats (drift och underhåll, ränta och avskrivning)
- = - 1 200 tkr driftkonsekvens, **netto**

Driftkonsekvenser, tkr (kostnader med minustecken)

År	Kvartersmark			Allmän plats			Netto
	Inv. att aktivera kvartersmark	Ökade/minskade intäkter (tomträtsavgälder)	Kostnader (internränta vid aktivering av kvartersmark)	Inv. att aktivera allmän plats	Periodiserad gatukostnadsersättning	Kostnader (drift o underhåll samt kapitalkostnader)	
2017	100	255					255
2018							
2019							
2020	600	355	-30	16 250	360	-1 500	-815
2021				8 350	130	-770	-640
2022							
2023							
Summa	700	610	-30	24 600	490	-2 270	-1 200

Friköpet av Trollhättan 7 innebär att den nu befintliga årliga tomträtsavgälden om 280 tkr upphör. Det nya tomträtsavtalet för Trollhättan 4 träder i kraft hösten år 2017 och innebär en ökad årlig avgäld om 535 tkr. År 2020 kommer det nya tomträtsavtalet för Trollhättan 6 att träda i kraft, vilket innebär en ökad årlig avgäld om 355 tkr. Kapitalkostnaderna i form av ränta kopplat till dessa aktiveringar uppgår till ca -30 tkr.

Bedömningen är att etapp 1, som avser första delen av Beijerskajen, kan färdigställas och därmed också aktiveras år 2020 tillsammans med åtgärderna i Nordenskiöldsgatan (16 250 tkr). Sista delen av Beijerskajen (del av etapp 2) bedöms kunna aktiveras år 2021 (5 650 tkr). Anläggning av Beijerskajen samt åtgärderna i Nordenskiöldsgatan är helt exploateringsfinansierade, vilket innebär att gatukostnadsersättning finansierar dessa aktiveringar med 34 % (försäljningsytan i förhållande till den totala kommunägda kvartersmarken uppgår till 34 %). För beräkning av den periodiserade gatukostnadsersättningen har nuvarande internräntesats 4 % använts och för avskrivningstiden har en schablon på 40 år använts, vilket motsvarar 2,5 %.

Färdigställande och aktivering av Ankargripsgatan (2 700 tkr) ingår i etapp 2 och bedöms preliminärt kunna ske år 2021. Denna investering är skattefinansierad, vilket innebär att investeringen inte kan finansieras med gatukostnadsersättning.

För beräkning av drift- och underhållskostnader av allmän plats har en schablon tagits upp motsvarande 2,75 %. Kapitalkostnaden uppgår enligt föregående stycke till totalt 6,5 %.

Driftkonsekvenserna beräknas enligt tabell ovan till -2 300 tkr brutto och -1 200 tkr netto.

5.7 Budgetavstämning

Utgifterna för detta projekt finns med i den av kommunfullmäktige senast beslutade budgeten till ett belopp av 20 Mkr. Överskjutande belopp om 5,6 Mkr bedöms dock rymmas inom den totala budgetramen för exploateringsutgifter.

De framtida driftkonsekvenserna har ingått i den senast framtagna sammanställningen av beräknade driftkonsekvenser år 2015-2021, med ett belopp om -0,9 Mkr.

5.8 Lönsamhetsbedömning

Projektets inkomster bedöms till 72,9 Mkr, vilket består i kapitaliserade ökade tomträttsavgälder för fastigheterna Trollhättan 4 och 6 samt köpeskillning och minskad kapitaliserad avgäld vid friköp av Trollhättan 7. Totalt bedöms investeringsutgifterna för projektet uppgå till ca -25,6 Mkr, vilket gör att exploateringsprojektet utifrån detta anses lönsamt att genomföra. Projektet genererar även en exploateringsvinst om ca 49,8 Mkr.

5.9 Kopplingar till andra projekt och följdinvesteringar

- Det är sannolikt att allmän plats i kommande projekt i anslutning till kvarteret Sjöormen kommer utformas på ett liknande sätt som för Beijerskajen i aktuellt projekt och Bassängkajen.

6. Osäkerhet och risker

De risker och osäkerheter som bedöms finnas för projektets genomförande är:

- Entreprenaden blir dyrare och senare än beräknat. Anläggande av allmän plats väster om Trollhättan 6 beräknas utföras efter det att bostäderna på Trollhättan 6 är färdigställda. Då det i dagsläget inte är bestämt när bostäderna på Trollhättan 6 kommer börja byggas är det svårt att beräkna när allmän plats kommer kunna färdigställas. Då entreprenadpriser varierar över tid är det svårt att bedöma kostnaden.
- Hitills okända föroreningar kan upptäckas inom entreprenaden.
 - En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts för att minska risken för okända föroreningar.