

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Landskamreraren 5
Projektnummer: 6669
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-06-14
Kategori: Exploatering
Projektledare: Maria Linge

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	3
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
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 Potentiella föroreningar.....	7
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</i>	8
5.2 Likviditet.....	9
5.3 Driftkonsekvenser.....	9
5.4 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

Vid Hårds väg i området Örtagården i Rosengård ligger den kommunalägda fastigheten Landskamreraren 5. Fastigheten är, sedan området byggdes, upplåtet för användningen bostadsgård. Det är Rosengård Fastigheter som arrenderar marken och är fastighetsägare av angränsande fastigheten Landskamreraren 6. För Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 har förslag till ny detaljplan tagits fram, Dp 5750. Detaljplanen möjliggör uppförandet av en förskola med plats för 80 barn. Den nya förskolebyggnaden kommer att uppföras i två våningar.

Uppförandet av en ny förskola främjar området i stort och framförallt de barn i närområdet som behöver förskola. Det finns idag ett generellt behov av fler förskoleplatser i ändamålsenliga lokaler i Rosengård. Förskolan kommer att uppföras i kommunal regi.

Projektet omfattar förberedelse av marken som planläggs för förskola i form av trädgård och avhjälpande åtgärder av förorenad mark. På allmän platsmark behöver en dragväg anordnas för leveranser och sophämtning, vilket innebär en ny öppning i befintlig refug och byte av kantsten på Hårds väg. Utöver nämnda åtgärder innebär också byggnationen att 23 träd som omfattas av det generella biotopskyddet för allé måste fällas. Detta kompenseras genom nyplantering av 23 träd längs Ligusterstigen, cirka 300 meter syd/sydväst om den nya förskolan.

De totala utgifterna för projektet beräknas till 3,2 mnkr. Totala inkomster från intern markupplåtelse bedöms till 3,2 mnkr, vilket ger ett projektnetto på 0 kr. Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 146 tkr brutto och 67 tkr netto. Plankostnader uppgår till 620 tkr.

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

Projektet planeras att vara slutfört i december 2025.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

I Malmö, och i Rosengårdsområdet i synnerhet, finns det ett stort behov av ändamålsenliga lokaler för förskola. Förskola är en samhällsviktig funktion och det är stadens ansvar att tillgodose förskola till barn bosatta i kommunen. Förskoleverksamheten har en viktig integrationsroll och dess kvalitet ska vara lik över hela kommunen.

I Rosengård finns det och har det funnits flera förskolor i grundskolans lokaler samt i ombyggda bostadslägenheter. Grundskolan behöver sina lokaler till den egna verksamheten och lägenhetsförskolorna är inte ändamålsenliga lokaler. Malmö stad har inte ett stort markinnehav med exploaterbar mark i Rosengård, Landskamreraren 5 är en av få fastigheter där kommunen har möjlig- och rådighet för att planera för en ny förskola. 80 platser är dessutom ett minimimått för en ny kommunal förskola utifrån att uppnå tillräcklig lokalstorlek samt utifrån genomförbarhet gällande ekonomi och verksamhetens kvalitet. Det är riktlinjerna för minsta antal kvm fria per förskoleplats som styr hur många platser som är möjligt att tillskapa. Landskamreraren 5 är precis lagom stor för att få till en förskola med 80 platser.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag att förvärva, iordningställa och avyttra eller upplåta byggklar kommunal mark för bebyggelse, såsom för bostäder och näringsverksamheter (jämför med reglementet §4).

Projektet bidrar också till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag att bevaka kommunens ekonomiska intresse i stadsutbyggnaden och hos stadsbyggnadsnämnden beställa planer för kommunal utbyggnad i enlighet med av kommunfullmäktige antagen lokalförsörjningsplan (jämför med reglementet §4).

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med fler arbetsplatser i och med uppförandet av en ny förskola.

2.3 Leveransmål

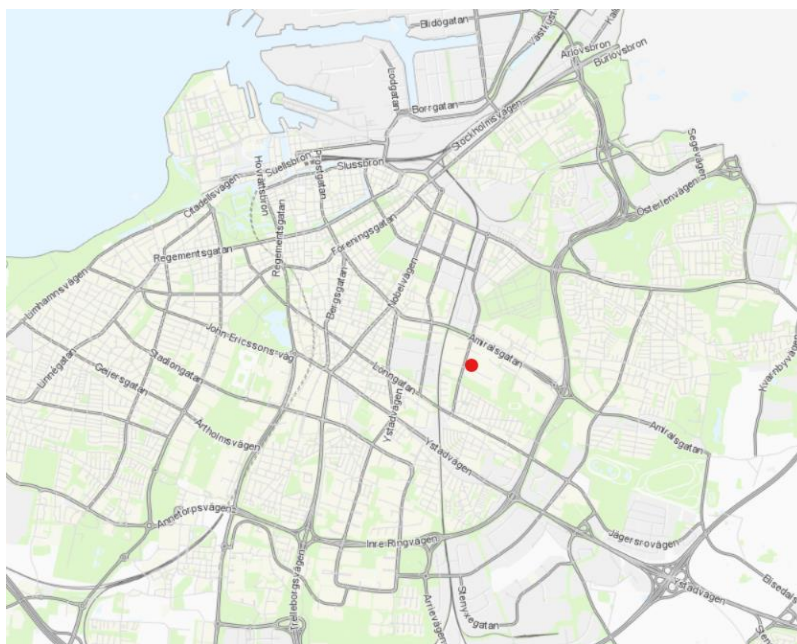
Projektet förväntas leverera byggklar mark som möjliggör uppförandet av en ny förskola med 80 platser. Förskoletomten kommer att upplåtas internt till Stadsfastigheter, som kommer att bekosta och ansvara för själva uppförandet av förskolan.

Projektet bidrar också till att stärka det gröna stråket längs med Ligusterstigen genom att tillskapa ny allé, genom plantering av 23 nya träd.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Fastigheten Landskamreraren 5 är belägen inom området Örtagården i Rosengård, norr om Härds väg, se Figur 1.



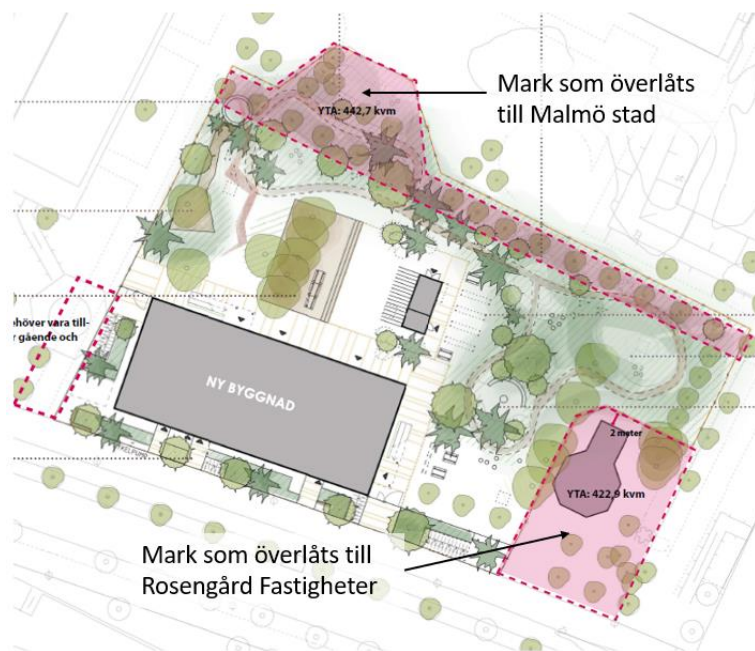
Figur 1. Översiktskarta över Malmö, röd prick markerar placering av Landskamreraren 5.

I Figur 2 syns lokalisering av åtgärder på allmän platsmark. Inom markerad förskoletomt i samma figur kommer åtgärder genomföras för att göra marken byggklar.



Figur 2. Nya förskoletomten är markerad med blått. Åtgärder på allmän platsmark är inringat med orange (ny dragväg på Hårds väg) och markerat med rött streck (ny allé vid Ligusterstigen).

Landskamreraren 5 som ägs av Malmö stad är idag upplåten genom arrende till Rosengård Fastigheter för ändamålet bostadsgård. Inom fastigheten finns idag en grusad bollplan, ett miljöhus och grönska, bland annat i form av flertalet uppvuxna träd. Då Rosengård Fastigheter meddelat att de gärna vill ha kvar befintligt miljöhus kommer ett markbyte att genomföras, se Figur 3. Ett köpeavtal håller på att upprättas med Malmö stad och Rosengård Fastigheter. Köpeavtalet planeras att gå upp i tekniska nämnden 2023-06-14.



Figur 3. Rödmarkerade ytor visar delar av Landskamreraren 5 och 6 som ingår i markbytet mellan Malmö stad och Rosengård Fastigheter.

3.2 Detaljplan

Förslag till ny detaljplan, Dp 5750, har tagits fram och planeras att antas i Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2023. Detaljplanen var ute på granskning under mars 2023.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en ny förskolebyggnad i två våningar, plus takvåning, i den sydvästra delen av planområdet. Förskolegården planeras norr och öster om byggnaden. Byggrätten har placerats efter behov av samlad friyta, bullerskydd, närhet till angöring samt anpassats för bevarande av vegetation. En byggnad vid gatan definierar även gaturummet och bidrar med uppsyn över gatan under verksamhetstid. Befintligt miljöhus för bostäder bekräftas i planförslaget.

Utvalda träd omfattas av skydd mot fällning. Hårds väg kan nyttjas för angöring för leveranser och avfallsfordon. Parkering för rörelsehindrades fordon föreslås i planområdets sydvästra del med åtkomst via fastigheten Landskamreraren 6. Övrig bilparkering planeras att ske genom parkeringsavtal utanför planområdet.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Inga beroenden med andra projekt finns.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektiv upprättat 2020-09-30, beslut taget av Avdelningschef på Stadsutvecklingsavdelningen.

Köpeavtal rörande markbyte med Rosengård Fastigheter planeras att tas i tekniska nämnden 2023-06-14.

3.5 Genomförande

Projektet innefattar förberedelse av kvartersmark, som planläggs för förskola, i form av trädfällning och avhjälpande åtgärder av förorenad mark. Ett avhjälpandebehov har konstaterats med anledning av en ytligt belägen PCB-förorening inom den nordöstra delen av planerat förskoleområde, se vidare under avsnitt 3.6 potentiella föroreningar.

På allmän platsmark behöver en dragväg anordnas för leveranser och sophämtning, vilket innebär en ny öppning i befintlig refug och byte av kantsten på Hårds väg.

För att kunna uppföra förskolan behöver 23 träd, som omfattas av det generella biotopskyddet för allé, fällas och detta ska kompenseras genom nyplantering av 23 träd längs Ligusterstigen, cirka 300 meter syd/sydväst om den nya förskolan. Länsstyrelsen meddelande beslut om dispens för att ta ner de biotopskyddade träden i augusti 2022. Åtgärderna som dispensen omfattar måste påbörjas inom två år från det att beslutet vann laga kraft. Därför behöver vi under våren/sommaren 2024 fälla träden. Detta görs i samma entreprenad som marksaneringen. Plantering av de nya träden utförs senhösten 2024.

3.6 Potentiella föroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning och en kompletterande undersökning har utförts under 2022. Provtagningsresultat visar på en låg föroreningsnivå, men ett avhjälpandebehov har konstaterats avseende en ytligt belägen PCB-förorening inom den nordöstra delen av fastigheten. Föroreningen har avgränsats både i djup och i sidled och har konstaterats vara av begränsad omfattning. I övrigt visar utförda utredningar att det inte finns ett avhjälpandebehov inom aktuellt område. Samråd kommer dock ske med Miljöförvaltningen som uttryckt behov för ytterligare undersökningar och provtagning.

Halter av PCB inom området som ska avhjälpas överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM), men underskrider nivån för mindre känslig markanvändning (MKM).

3.7 Osäkerhet och risker

Miljöförvaltningen har bedömt behov av kompletterande miljöteknisk provtagning. Samråd kommer ske med Miljöförvaltningen kring behov och omfattning.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	April 2023
Köpeavtal	Juni 2023
Antagande av detaljplan	Augusti 2023
Projektering (marksanering)	December 2023
Projektering (ny allé)	Mars 2024
Entreprenad (marksanering och fällning träd)	Maj-oktober 2024
Entreprenad (ny allé)	Oktober-december 2024
Intern markupplåtelse till Stadsfastigheter	Oktober 2024
Entreprenad (anpassningar på Hårds väg)	September-december 2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Februari 2027
Garantifas	2024–2034

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna för projektet beräknas till 3,2 mnkr. Totala inkomster från intern markupplåtelse bedöms till 3,2 mnkr, 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 146 tkr brutto och 67 tkr netto.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Intern markupplåtelse kapitaliserad avgäld	3 200
Summa inkomster	3 200
Allmän platsmark	
Entreprenad	-930
Bygglledning	-60
Projektering	-120
Oförutsett	-100
Kvartersmark	
Markarbeten	-160
Fastighetsbildning	-80
Gemensamma utgifter	
Ingående markvärde	
Plankostnader	-620
Hantering av massor under MKM	-400
Intern tid	-320
Utredningar	-360
Oförutsett	-50
Summa utgifter	-3 200
Projektnetto	0

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna för projektet som helhet beräknas till 3,2 mnkr och innefattar förberedelse av kvartersmark för förskola samt öppnande av dragväg genom öppning av befintlig refug och ny kantsten på allmän platsmark. För att kunna uppföra förskolan behöver 23 träd fällas och detta ska kompenseras genom nyplantering av 23 träd längs Ligusterstigen.

Utgifterna är bedömda i prisläge mars 2023. Hittills upparbetade utgifter i projektet är ca 0,8 mnkr och utgörs främst av plankostnader, utredningar samt intern tid. Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i det här projektet innefattas av interntid, hantering av massor under MKM, utredningar samt oförutsett har arealmodellen använts där 30 % tillförts allmän plats och 70 % kvartersmark. Totala utgifter för allmän platsmark uppgår då till 1,6 mnkr och utgifter för kvartersmark till 1 mnkr. Plankostnader klassas inte som investering och återfinns i stället under rubrik 5.1.3.

5.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten i projektet beräknas till 3,2 mnkr och avser kapitaliserade avgäld för intern markupplåtelse till stadsfastigheter för förskola.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalalkalkylen

Utifrån projektets totalalkalkyl framgår nedan att tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till 620 tkr. Plankostnader på 230 tkr har bokförts före 2023 och innevarande år beräknas ytterligare på 390 tkr i plankostnader.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2022	År 2023	Totalt
Köpeskilling	0	0	0
Gatukostnadsersättning från exploatör	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	0
Plankostnader	-230	-390	-620
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0
Hantering av massor över MKM	0	0	0
Provisorier	0	0	0
Summa kostnader	-230	-390	-620
Totalt per år	-230	-390	-620

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
-2022	0	-797	-797
2023	0	-533	-533
2024	0	-1 550	-1 550
2025	0	-320	-320

Den interna markupplåtelsen om 3,2 mnkr är inte med i likviditetstabellen, den redovisas i tabellen nedan under driftkonsekvenser.

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2024			79		79
2025		-120		-26	-146
Summa	0	-120	79	-26	-67

Driftkonsekvenserna beräknas till 146 tkr brutto och 67 tkr netto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats som beräknas aktiveras i slutet av 2025. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 2,5 procent använts. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. År 2024 bedöms intern markupplåtelse till stadsfastigheter träda i kraft. Den totala intäkten för den årliga avgälden bedöms uppgå till 79 tkr.

5.4 Budgetavstämning

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