

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Lockarp 27:33

Projektnummer: 8945

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-08-29

Kategori: Exploatering

Projektledare: Julia Källquist

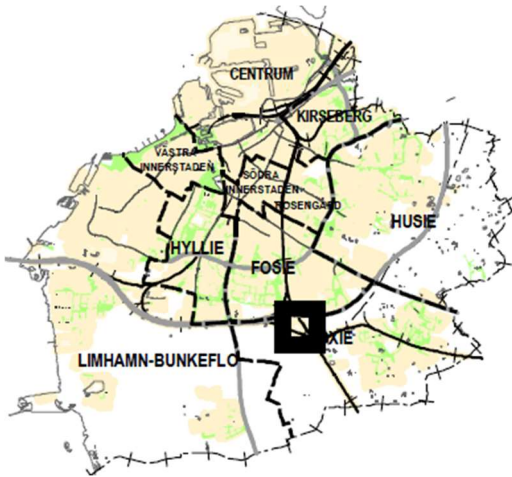


Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	5
2.3 Leveransmål.....	5
3. Projektets omfattning.....	6
3.1 Geografisk avgränsning.....	6
3.2 Detaljplan.....	7
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	8
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	8
3.5 Genomförande.....	9
3.6 Potentiella föroreningar.....	9
3.7 Osäkerhet och risker.....	9
4. Tidplan.....	10
5. Ekonomi.....	10
5.1 Projektkalkyl.....	10
5.1.1 <i>Utgifter</i>	11
5.1.2 <i>Inkomster</i>	11
5.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i>	11
5.2 Likviditet.....	11
5.3 Driftkonsekvenser.....	11
5.4 Budgetavstämning.....	12

1. Sammanfattning

Lockarp 27:33 är en bebyggd industrifastighet som inte varit planlagd tidigare. Fastigheten är belägen i södra Malmö utanför Yttre Ringvägen och i anslutning till Trelleborgsbanan, se figur 1.



Figur 1. Översiktskarta över Malmö med markering över Lockarp.

Fastighetsägaren till Lockarp 27:33, Jemts Fastigheter i Malmö AB, ansökte om en ny detaljplan 2021 och som antogs i Stadsbyggnadsnämnden i maj 2023. Objektsgodkännandet avser projekt Lockarp 27:33, projektnummer 8945 och detaljplan Dp 5781. Fastigheten Domkraften 4, fastighetsägaren Skåne Fastigheter AB, berörs för att ansluta i gräns mot gällande detaljplan i väster.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fastighetsägaren att utveckla befintlig bebyggelse och uppföra ny varmed en högre yteffektivitet kan nås inom planområdet. Detaljplanen medger uppförande av kontor och verksamheter samt nätstation.

Syftet med projektet utöver att möjliggöra utveckling av fastigheten Lockarp 27:33 är att anlägga en ny gata i förlängningen av Firmagatan för att anlägga en in- och utfart till kommande bussdepå i detaljplan Dp 5644, projektnummer 6664.

Planområdet är cirka 32 400 kvm och cirka 3 200 kvm utgör allmän platsmark.

Totala utgifter för projektet bedöms till 8,5 mnkr och avser allmän plats. Intäkter bedöms till 630 tkr och består av gatukostnadsersättning. Projektnettot uppgår till ca -7,9 mnkr.

Den allmänna platsmarken försörjer till största del etableringen för bussdepån i detaljplan Dp 5644 direkt söder om detta projekt. I projekt 6664 för bussdepån prognostiseras ett positivt projektnetto på 57 mnkr.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 660 tkr brutto.

Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget i maj 2023. Färdigställande av projektet beräknas ske 2025.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Bakgrund

Jemts Fastigheter i Malmö AB ansökte om en ny detaljplan i maj 2021 för fastigheten Lockarp 27:33. Planuppdrag gavs september 2021 och detaljplanen, Dp 5781, var ute på granskning december 2022. Planområdet berör fastigheten Lockarp 27:33 och Domkraften 4 som är belägna i södra Malmö i anslutning till Yttre ringvägen, Arrievägen och Trelleborgsbanan, se figur 2. Fastigheten Lockarp 27:33 omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare men området väster om fastigheten är planlagt som verksamhetsområde. Fastigheten Lockarp 27:33 är en bebyggd fastighet som har nyttjats för bageriverksamhet från slutet av 1950-talet fram till 2008. Lokalerna har därefter hyrts ut till ett flertal olika hyresgäster.

Planområdet är cirka 32 400 kvm och omfattar hela fastigheten Lockarp 27:33 samt del av fastigheten Domkraften 4. Domkraften 4 ingår för att ansluta i gräns mot gällande detaljplan i väster. Båda fastigheterna är privatägda.



Figur 2. Planområde för Detaljplan 5781.

Den allmänna platsmarken i detaljplan Dp5781 försörjer till största del etableringen för bussdepån i detaljplan Dp 5644 direkt söder om detta projekt. Majoriteten av trafik på gatan består av ca 200 bussar som dagligen rör sig till och från depån samt personbilstrafik för den personal som arbetar på depån.

Syfte

Syftet med detaljplanen, Dp 5781, är att möjliggöra för fastighetsägaren att utveckla befintlig bebyggelse och uppföra ny varmed en högre yteffektivitet kan nå inom planområdet. Detaljplanen medger uppförande av kontor och verksamheter samt nätstation. Syftet är också att möjliggöra för en ny gata i förlängningen av Firmagatan som planeras att nyttjas som in- och utfart till kommande bussdepå i detaljplan Dp 5644.

2.2 Stadens mål

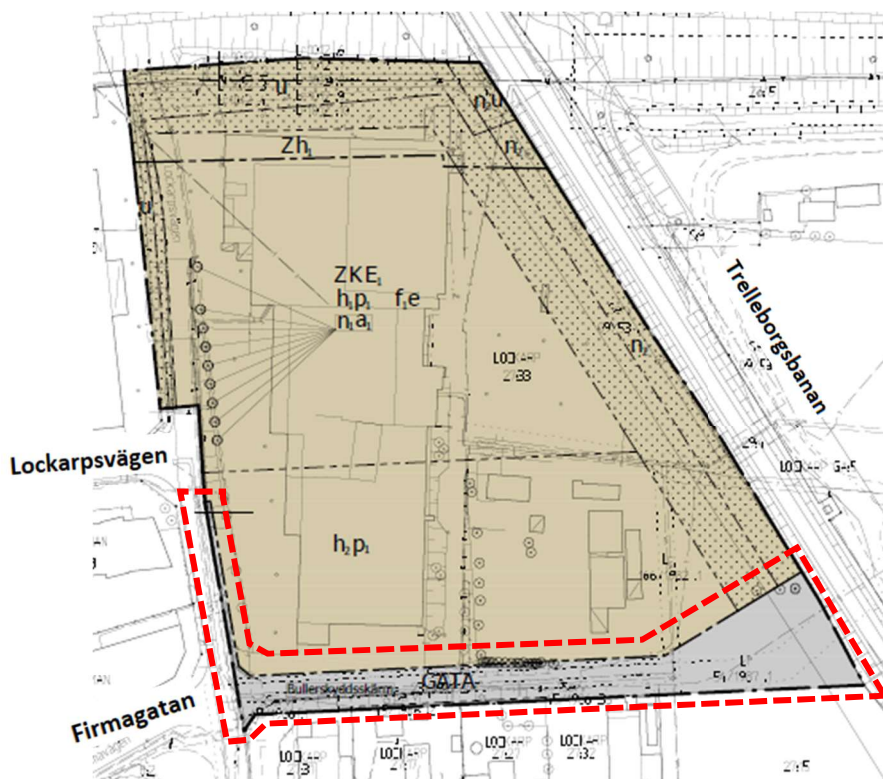
Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen och ansvarar för trafikens infrastruktur genom utbyggnad av gatu- och vägnätet i kommunen (jmf med reglementet § 4 och §7).

2.3 Leveransmål

Projektet levererar en ny gata i enlighet med detaljplanen, Dp 5781, se figur 3. Söder om gatan, pågår detaljplanearbete, Dp 5644, för bussdepå där Regionfastigheter har en markanvisning. Gatan kommer utgöra in- och utfart till planerad bussdepå och behöver vara utbyggd innan Regionfastigheter startar sin verksamhet för Skånetrafikens bussar Q4 2026.

Ingår i den allmänna platsmarken:

- En förlängning av Firmagatan, ca 200 meter, söder om Lockarp 27:33 tomtgräns och fram till Trelleborgsbanan där en vändplats byggs. I söder byggs en gång- och cykelväg och belysning. I anslutning till bostäderna, söder om gatan, uppförs ett bullerplank.
- Längs Lockarpsvägen och Lockarp 27:33 västra gräns ska en ny gångbana anläggas.

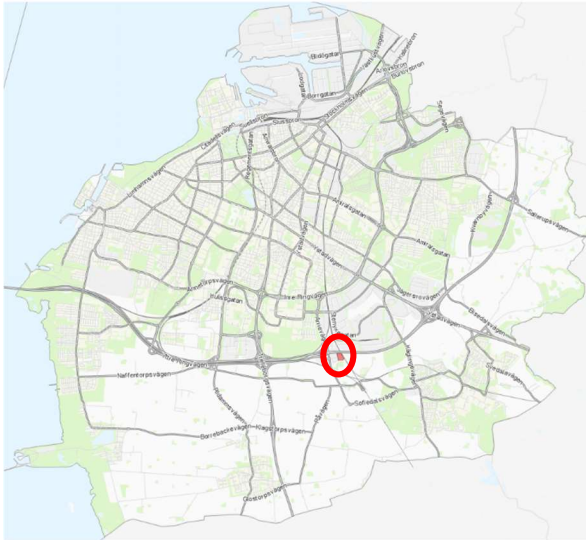


Figur 3. Detaljplan från granskningshandlingen, Dp 5781.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Lockarp 27:33 och Domkraften 4 är belägna i södra Malmö utanför Yttre ringvägen, se översigtskarta i figur 4. Planområdet Dp 5781 ligger i anslutning till Trelleborgsbanan och befintligt industriområde inom Dp 4893. Den allmänna platsmarken som avses byggas inom ramen för detta projekt redovisas i figur 5.



Figur 4. Översigtskarta som visar planområdet.



Figur 5. Projektområdet för Malmö stad i rött. A visar gångbanan och B visar gatan.

Figur 6 nedan visar aktuellt planområde för ny detaljplan, Dp 5781 Lockarp 27:33 m.fl., i rött samt rådande fastighetsförhållanden. Planområdet omfattar hela fastigheten Lockarp 27:33 samt del av fastigheten Domkraften 4 som ägs av Skåne Fastigheter AB. Malmö stad erhåller mark från fastigheten Lockarp 27:33 som utgör ny allmän plats.



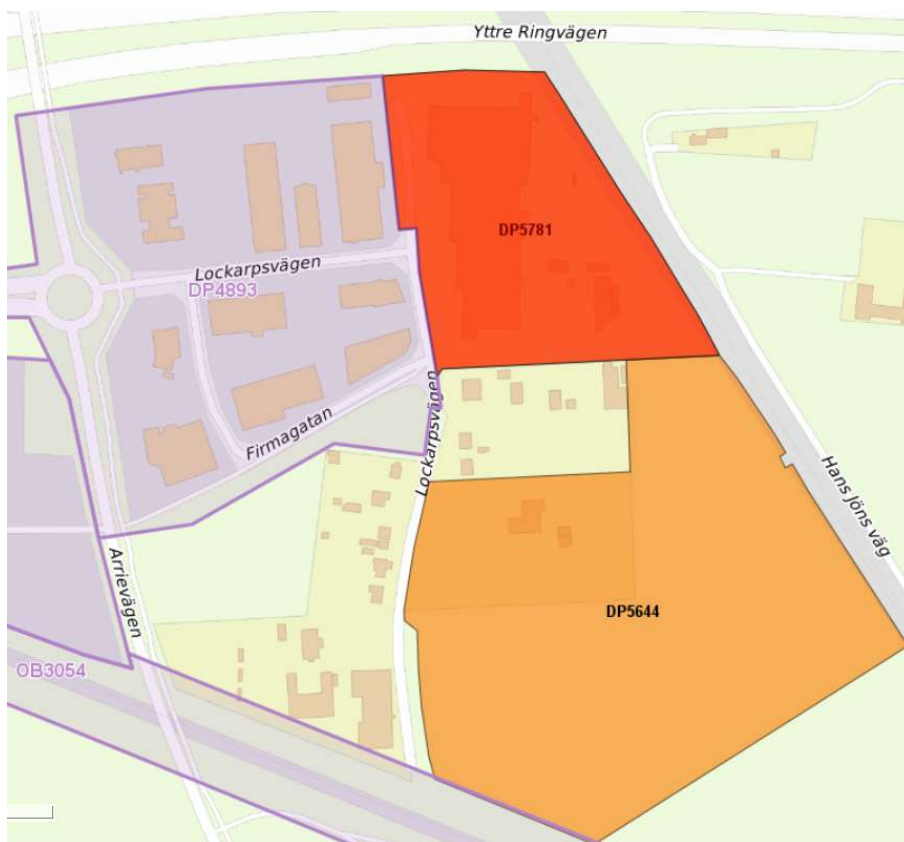
Figur 6. Fastighetskarta samt planområde för Dp 5781.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

I direkt anslutning till planområdet i söder pågår ett planarbete för bussdepå, Dp 5644. Detaljplanen för bussdepån har pågått under en tid och in- och utfartsfrågan till bussdepån har varit en viktig fråga att lösa.

I tidiga utredningar för placeringen av in- och utfarten har ett förslag varit att planera den nya gatan över Lockarp 27:33. När fastighetsägaren ansökte om en ny detaljplan för Lockarp 27:33 och de planerade för en gata i samma sträckning initierades en dialog med Jemts Fastigheter i Malmö AB. De ställde sig positiva till förslaget och för att förverkliga planerna påbörjades planarbetet för Lockarp 27:33 direkt.

I väster angränsar planområdet till befintligt verksamhetsområdet Lockarps bageri, Dp 4893.



Figur 8. Angränsande planområden.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Exploateringsavtal ("TN-2023-757") mellan Malmö Kommun och Exploatören *Jemts Fastigheter i Malmö AB* godkändes i Tekniska nämnden 2023-04-25.

Projektdirektiv godkändes av avdelningschef för Stadsutvecklingsavdelningen 2023-02-27.

3.5 Genomförande

Föreslagen investering omfattar förlängning av Firmagatan, ca 200 meter, med vändplats. Söder om gatan byggs en gång- och cykelväg samt belysning. I anslutning till bostäderna i söder uppförs ett bullerplank. Längs Lockarpsvägen och Lockarp 27:33 västra gräns ska en ny gångbana anläggas.

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar b.l.a. ett markköp av den allmänna platsmarken. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen skicka in ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet för att få rådighet över marken.

För den allmänna platsen kommer en projektering av gatan ske under 2024. Under detaljplaneskedet har ett antal utredningar för markmiljö, arkeologi osv. tagits fram och bekostats av fastighetsägaren för att säkerställa detaljplanens genomförande. Under projekteringen kan viss utredning behöva kompletteras för att säkerställa genomförandet och anläggandet av gatan.

Färdigställandet av entreprenaden, av den allmän platsen, kommer planeras samt vara på plats innan planerad bussdepån tas i bruk, Q4 2026. Entreprenaden planeras påbörjas Q1 2025.

3.6 Potentiella föroreningar

Området har från början varit åkermark. På flygfoto från 1960 är de första byggnaderna byggda så uppskattningsvis är de uppförda under sent 50-tal tidigt 60-tal. De första ritningarna i stadsbyggnadskontorets arkiv är ifrån 1968.

Inom västra delen av planområdet har ytan använts för att väga in transporter och för att fylla på cisternerna med råvaror till den bageriverksamhet som bedrivits på fastigheten. I östra delen, där vändplatsen planeras, samt området i söder har varit åkermark.

Genomförda undersökningar har visat att det i en punkt i öster, 0-0,4 meter, ytligt, inte påträffats bekämpningsmedel eller andra vanligt förekommande föroreningar över naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, NV-KM. I väster finns påverkan över NV-KM (dock under NV-MKM, mycket känslig markanvändning) av PAH och aromater i ett skikt 1-1,3 meter under markytan. Massor som uppkommer vid anläggningsarbetena måste hanteras korrekt och arbetena kan vara anmälningspliktiga varför tid för att hantera detta måste medräknas.

Eventuella föroreningar ska bekostas av fastighetsägarna Jemts Fastigheter i Malmö AB i enlighet med beslutat exploateringsavtal alt. av tidigare verksamhetsutövare om tillämpligt.

3.7 Osäkerhet och risker

- Om det föreligger markföroreningar som inte är kända idag är risken att entreprenadskedet kan komma att påverka projektets tidplan.
- Konjunkturläget vid tidpunkten för genomförandet av allmän plats kan påverka kostnaderna och tidplanen.
- Överklagande av entreprenad kan påverka projektets tidplan.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Juni 2023
Antagande av detaljplan	April 2023
Exploateringsavtal	April 2023
Projektering	Q1 2024
Entreprenad byggator	Q1 2025
Entreprenad färdigställande	Q1 2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Q4 2025
Garantifas	2025-2027

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Totala utgifter för projektet bedöms till 8,5 mnkr medan intäkterna bedöms till 630 tkr
Projektnettot uppgår till ca -7,9 mnkr.

Den allmänna platsmarken försörjer till största del etableringen för bussdepån i detaljplan Dp 5644 direkt söder om detta projekt. I projekt 6664 för bussdepån prognostiseras ett positivt projektnetto på 57 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	630
Summa inkomster	630
Allmän platsmark	
Entreprenad	-4 800
Byggledning	-250
Projektering	-800
Oförutsett	-1 100
Kvartersmark	
Fastighetsbildning	-100
Gemensamma utgifter	
Förvärv	-250
Hantering av massor under MKM	-200
Intern tid	-700
Utredningar	-50
Oförutsett	-250
Summa utgifter	-8 500
Projektnetto	-7 870

5.1.1 Utgifter

Totala utgifter för projektet bedöms till 8,5 mnkr och avser allmän plats i form av förlängning av gata med gång- och cykelbana, belysning och vändplats, samt gångbana i väst. Utgifterna är bedömda i prisläge maj 2023.

5.1.2 Inkomster

Totala intäkter bedöms till 630 tkr och består i gatukostnadsersättning från exploatör genom exploateringsavtal.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2023	Totalt
Gatukostnadsersättning från exploatör	630	630
Summa intäkter	630	630
Summa kostnader	0	0
Totalt per år	630	630

Gatukostnadsersättning från exploatör är den enda posten i kalkylen som påverkar resultatet och exploateringsramen. Intäkten bedöms till 630 tkr år 2023.

5.2 Likviditet

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2023	630	-350	280
2024		-1 400	-1 400
2025		-6 500	-6 500
2026		-250	-250
Summa	630	-8 500	-7 870

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 660 tkr brutto.

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2025	0	-660	-660
Summa	0	-660	-660

Entreprenaden bedöms färdigställas och besiktigas under år 2025 och det är då allmän plats kan tas i bruk. Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till bedöms till 660 tkr årligen och består av drift och underhåll, internränta och avskrivning.

För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 2,5 procent använts.

5.4 Budgetavstämning

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