

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn:  
Projektnummer:  
Datum för ärende i Tekniska nämnden:  
Kategori:  
Projektledare:

Ollebo  
6658  
2023-12-14  
Exploatering  
Emil Sydvar



## Innehållsförteckning

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

## 1. Sammanfattning

Projektets syfte är att planlägga del av Bunkeflo 1:5 som verksamhetsmark för industri och drivmedel och färdigställa Ollebovägen. Under projektets gång har marken bedömts vara lämplig för en etablering av en temporär vätgastankstation. Hynion Sverige AB (Hynion) har fått ett erbjudande om att etablera en vätgastankstation inom området. De har ännu inte tecknat avtalet.

Hynion är en norsk koncern som äger och driver flera vätgastankstationer i Norge och Sverige. Tankstationen kommer erbjuda försäljning av vätgas och lokal produktion av vätgas. Upplåtelseformen kommer vara arrende.

Ollebovägen ska färdigställas enligt en äldre detaljplan. Ollebovägen är idag en byggata och anlades samtidigt som Yttre Ringvägen eftersom Olleboterminalens in- och utfart behövde flyttas från söder till norr.

Sammanfattningsvis är projektets syfte att ta fram mark för verksamhetsmark och färdigställa Ollebovägen.

De totala utgifterna i projektet beräknas till 13 mnkr. Försäljningen ger en inkomst på 9,4 mnkr. Projektnettot blir -3,6 mnkr. Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 890 tkr brutto och 630 tkr netto.

Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av Fastighets- och gatukontoret planerade ekonomiska plan. Tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas med 7,9 mnkr till följd av detta projekt, där 2030 främst påverkas. Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget i augusti 2023.

Genomförandetiden är ett år.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Dåvarande Fastighetskontoret beställde i december 2015 ny detaljplan för området Ollebo med syfte att skapa ett nytt område för verksamheter. Vid den tiden var ett större bolag intresserad av att etablera sig inom marken väster om Ollebovägen. Vid en naturvärdesinventering 2017 hittades flera orkidéer av arten skogsknipprot, en art som är fridlyst, varför det förelåg ett hinder för utveckling av marken. Området i fråga var cirka 20 000 m<sup>2</sup>, se Figur 1 below.



Figur 1. Projektområde enligt Start-PM från 2015

Vid framtagandet av ny översiktsplan 2023 har fastighets- och gatukontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret omlokaliserat större delen av verksamhetsområdet till norr om Gottorpsvägen. Hela den västra sidan av det ursprungliga projektområdet, där orkidéerna finns, planeras att planläggas som naturmark i kommande detaljplan. Det som kvarstår är ett mindre område öster om Ollebovägen (söder om Tankstället) i det här projektet (6658).

### 2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring ”förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden” (jfr med reglementet § 2).

Projektet bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål om att ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som global tillväxtmotor”.

### 2.3 Leveransmål

Leveransmålen för projektet är att

- planlägga för ny verksamhetsmark
- färdigställa Ollebovägen

### 3. Projektets omfattning

#### 3.1 Geografisk avgränsning

Projektområdet framgår av Figur 2 below. Området är totalt cirka 9 300 m<sup>2</sup> varav 3 400 m<sup>2</sup> är allmän plats enligt gällande detaljplan (Dp 4598). Kvartersmarken i ny detaljplan blir ca 5 900 m<sup>2</sup> (Dp 5503).

Det finns inga kända markupplåtelser inom projektområdet.



Figur 2. Projektområde

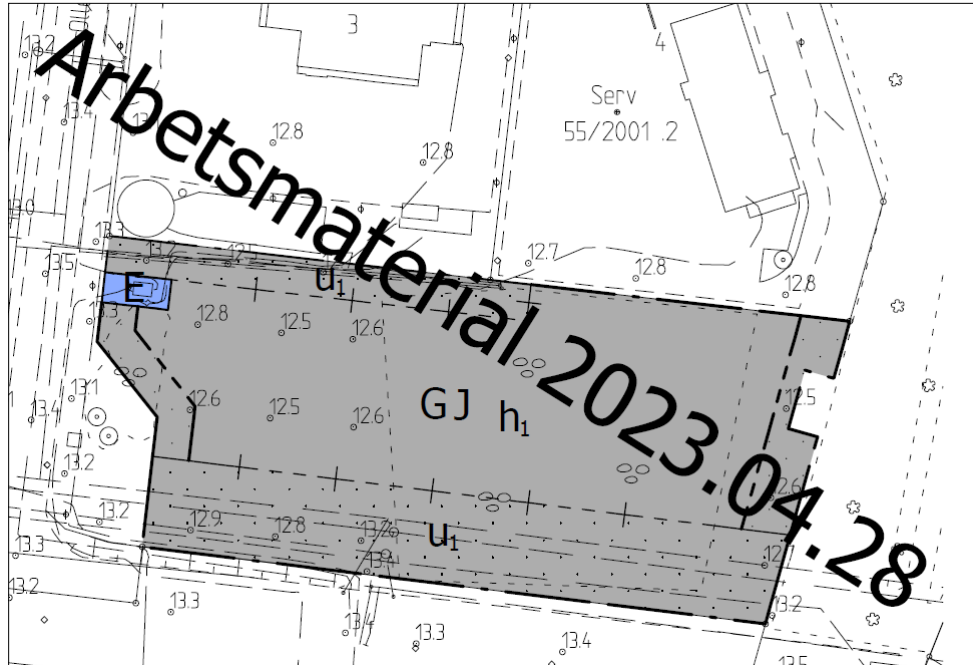
Cirka 2 900 m<sup>2</sup> av kvartersmarken i den nya detaljplanen föreslås upplåtas med arrende till förmån för Hynion. Arrendeområdet framgår av Figur 3 below.



Figur 3. Arrendeområde Hynion

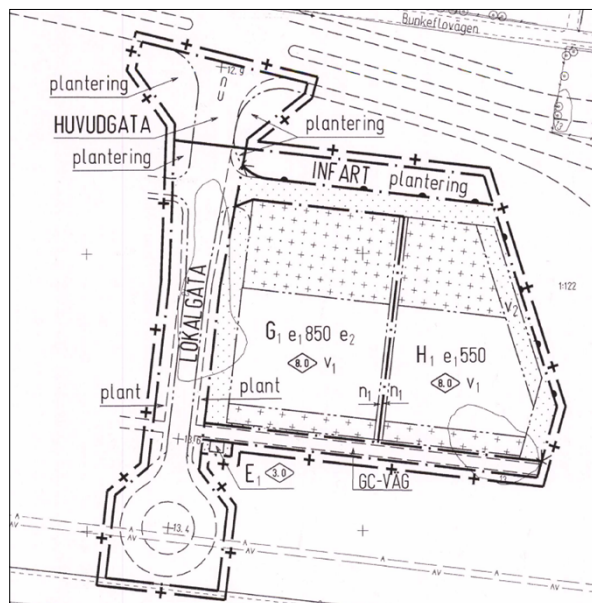
### 3.2 Detaljplan

Den nya detaljplanen (Dp 5503) medger att cirka 5 900 m<sup>2</sup> av Bunkeflo 1:5 får användas för försäljning av drivmedel och industriverksamhet (beteckning "GJ" i plankartan). Ett mindre område får beteckningen "E" som innebär teknisk anläggning. Tidplanen är att detaljplanen går på granskning innan slutet av året med ett antagande under första kvartalet 2024. Se plankarta i Figur 4 below.



Figur 4. Plankarta för Dp 5503 Bunkeflo 1:5

Ollebovägen omfattas av gällande detaljplan Dp 4598 Lorensborgsgatan och Vintrie Trafikplats antagen den 29 juni 2000. I plankartan har Ollebovägen beteckningen "lokalgata" med kommunalt huvudmannaskap (se Figur 5 below).



Figur 5. Plankarta för Dp 4598 Lorensborgsgatan och Vintrie Trafikplats

### 3.3 Kopplingar till andra projekt

I närheten av detta projekt finns inga andra pågående projekt.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Ett Start-PM upprättades 2015. Det finns inget beslutat projektdirektiv.

Kommande beslut blir att godkänna arrendavtalet med Hynion och objektsgodkännandet.

### 3.5 Genomförande

Ollebovägen är en bygggata och behöver därför färdigställas. Inom projektet ska projektering ske och därefter handlas en entreprenör upp som får ansvaret att färdigställa vägen.

Hynions planerade arrendeställe upplåts i befintligt skick, varför ansvaret ligger på arrendatorn att iordningställa marken innan byggnationen kan påbörjas. Föreslagen avtalstid är sju år med start under andra halvåret 2024. Arrendatorn kommer vidare vara skyldig att säkerställa att deras kunder har tillgång till en permanent toalett.

Vätgastankstationen har sin bakgrund inom STRING-samarbetet, ett samarbete vars syfte är att främja regional utveckling. Det är en gränsöverskridande medlemsorganisation i norra Europa som samlar regioner och större städer från Hamburg i söder till Oslo i norr. Inom samarbetet har lokala och regionala myndigheter samt privata företag ansökt om EU-finansiering för att stödja ett nätverk av vätgastankstationer från Hamburg till Oslo. Hynion liksom Malmö stad deltar i samarbetet. Hynion får bidrag från EU för denna etablering.

### 3.6 Potentiella föroreningar

Ramboll har gjort en markteknisk undersökning. Undersökningen från 2016 resulterade i en rapport där följande går att läsa om föroreningssituationen inom projektområdet.

Provtagningsområdet framgår av Figur 6 below.

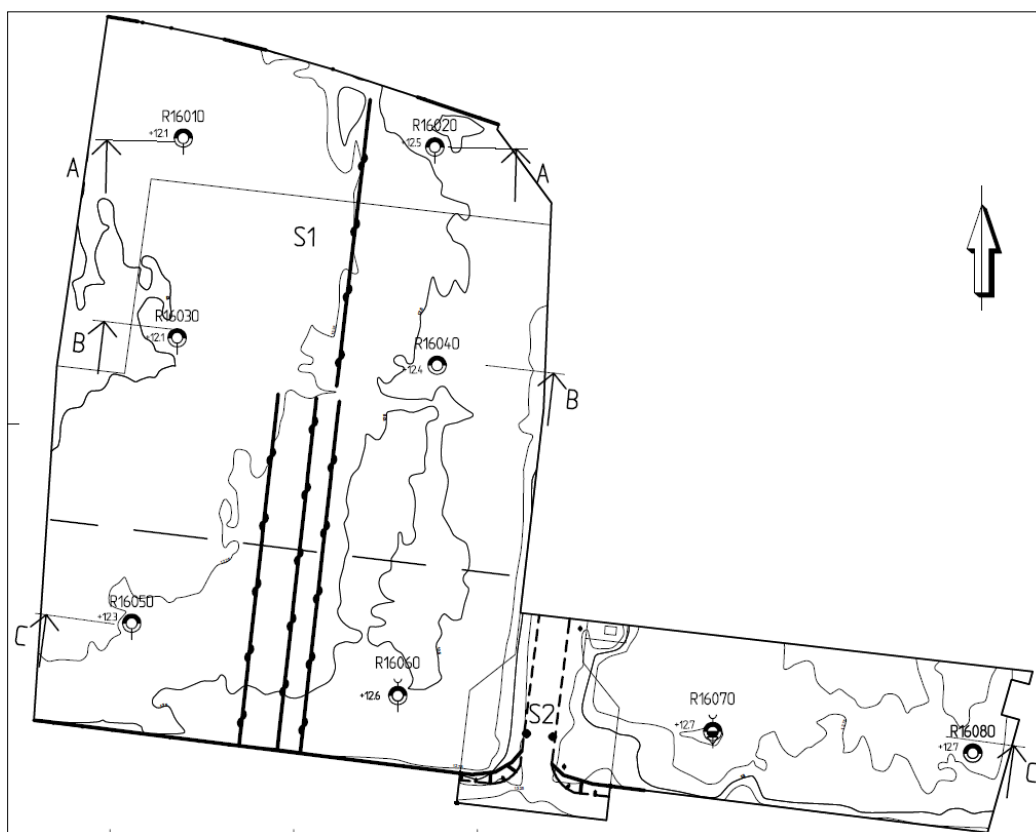
Inga föroreningshalter över MKM har påträffats och marken kan anses lämplig för markanvändning motsvarande Naturvårdsverkets generella bedömning för mindre känslig markanvändning.

Vid eventuell urschaktning av jord runt undersökningspunkt R1605O –R1608O skall schaktmassorna transporteras av godkänd transportör till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande eller för annat kontrollerat återanvändningsändamål.

I några punkter överskrids riktvärdena för ringa risk (Naturvårdsverket, 2010) varvid massorna inte kan återanvändas inom andra fastigheter utan en anmälan till tillsynsmyndigheten.

Om det i samband med framtida schakt upptäcks en misstänkt förorening ska den utredas vidare.

Fastighets- och gatukontorets markmiljöspecialist har bedömt att marken är lämplig för den planerade markanvändningen.



Figur 6. Situationsplan ur Rambolls undersökning 2016

### 3.7 Osäkerhet och risker

Som för alla drivmedelstationer finns risken för brand och explosion. Detaljplanen utformas enligt Energigas Sveriges anvisningar för tankstationer för vätgasdrivna fordon (H2-TSA 2023). Energigas Sverige är en branschorganisation för aktörer som använder energigaser däribland vätgas. Anvisningarna är utformade för att ge en säker anläggning enligt svenska myndighetskrav.

Det är osäkert hur behovet av vätgas som drivmedel kommer att utvecklas på sikt. Om efterfrågan på vätgas som drivmedel minskar kan detta ge en negativ påverkan på arrendatorns förmåga att upprätthålla sina prestationer enligt arrendeavtalet. Hynion erhåller bidrag från EU varför det finns en osäkerhet i hur EU bedömer Hynions prestation i projektet.

Inga andra osäkerheter eller risker utöver de vanliga för ett exploateringsprojekt har kunnat identifierats.

## 4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>November 2023</b>
Antagande av detaljplan	Kvartal 1, 2024
Projektering	Maj 2024
Tillträde enligt arrendeavtal	Juli 2024
Entreprenad färdigställande Ollebovägen	Juni 2025
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>November 2025</b>
Garantifas	2025 – 2027



## 5. Ekonomi

### 5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna i projektet beräknas till 13 mnkr. Försäljningen ger en inkomst på 9,4 mnkr. Projektnettot blir -3,6 mnkr.

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 890 tkr brutto och 630 tkr netto.

<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Försäljning	9 400
<b>Summa inkomster</b>	<b>9 400</b>
<b><i>Allmän platsmark</i></b>	
Entreprenad	-5 000
Byggledning	-500
Projektering	-500
Oförutsett	-1 000
<b><i>Kvartersmark</i></b>	
Markarbeten	-50
Fastighetsbildning	-300
Kreditivränta	-50
<b><i>Gemensamma utgifter</i></b>	
Ingående markvärde	-300
Plankostnader	-1 500
Arkeologi	-500
Hantering av massor under MKM	-500
Intern tid	-800
Utredningar	0
Oförutsett	-2 000
<b>Summa utgifter</b>	<b>-13 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-3 600</b>

#### 5.1.1 Utgifter

Totala utgifter i projektet bedöms till 13 mnkr. Hittills upparbetat i projektet är ca 870 tkr och består främst av ingående markvärde, interntid samt plankostnader.

I projektet på allmän plats ska färdigställas en ny lokalgata, Ollebovägen med vändplats och infarter.

Ollebovägen är idag en bygggata och anlades samtidigt som Yttre Ringvägen eftersom Olleboterminalens in- och utfart behövde flyttas från söder till norr. Färdigställandet av Ollebovägen kvarstår från det tidigare projektet 6585 Vintrie Trafikplats som är avslutat och belastar därför det här projektet som en utgift.

De gemensamma utgifterna har samtliga tillförts allmän plats vilket innebär att totala investeringsutgifter för allmän plats uppgår till 11,5 mnkr. Plankostnader klassas inte som investering och återfinns i stället under rubrik 5.1.3.

Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget i augusti 2023.

#### 5.1.2 Inkomster

Marken kommer att säljas på sikt vilket ger en inkomst i projektet motsvarande 9,4 mnkr.

#### 5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan att tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till ca 7,9 mnkr där år 2030 visar de största intäkterna och 2024 de största kostnaderna.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2023	År 2024	År 2025-29	År 2030	Totalt
Köpeskilling	0	0	0	9 400	9 400
Gatukostnadsersättning från exploatör	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 400</b>	<b>9 400</b>
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	0	0	0
Plankostnader	-300	-1 200	0	0	-1 500
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0	0	0
Hantering av massor över MKM	0	0	0	0	0
Provisorier	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-300</b>	<b>-1 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 500</b>
<b>Totalt per år</b>	<b>-300</b>	<b>-1 200</b>	<b>0</b>	<b>9 400</b>	<b>7 900</b>

## 5.2 Likviditet

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
Tom 2022	0	-550	-550
2023	0	-1 410	-1 410
2024	0	-2 480	-2 480
2025	0	-8 560	-8 560
2026-29	0	0	0
2030	9 400	0	9 400
<b>Summa</b>	<b>9 400</b>	<b>-13 000</b>	<b>-3 600</b>

### 5.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 890 tkr brutto och 630 tkr netto.

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2024			260		260
2025		-890			-890
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-890</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>-630</b>

Investeringsutgiften för allmän plats om 11,5 mnkr kommer aktiveras i takt med att den färdigställs och tas i bruk. Halvårsskiftet 2025 bedöms Ollebovägen färdigställd och allmän plats besiktigad och klar. Driftskonsekvenserna bedöms uppgå till 890 tkr årligen.

För kvartersmarken beräknas arrendet löpa från senare delen av 2024 och uppgår till ca 260 tkr per år fram till att försäljning sker.

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