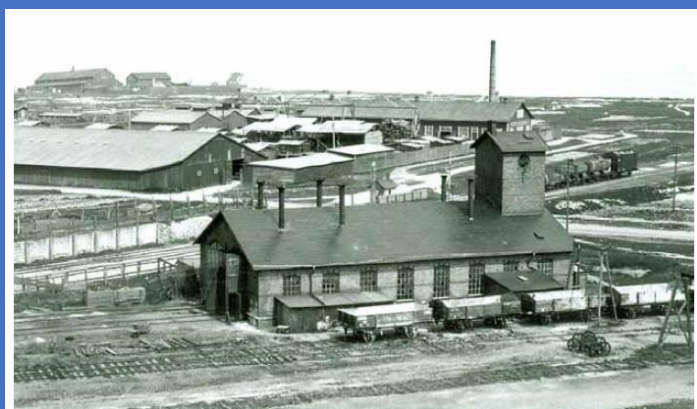


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Cementen
Projektnummer: 5326
Datum för upprättande: 2020-04-14
Kategori: Exploatering
Projektledare: Oskar Berglund

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och stadens mål.....	3
3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar.....	4
3.1 Utfall i förhållande till leveransmål	4
3.2 Genomförande och tidplan.....	5
3.3 Ekonomisk uppföljning.....	5
3.3.2 Nyckeltal	6
4. Återstår	6
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter.....	6
5. Erfarenheter.....	6
5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar.....	6
5.2 Överlämnande.....	7

1. Sammanfattning

Projektområdet är beläget i Limhamns hamnområde. Projektet startades 2010 i syfte att hantera ekonomi mm i samband med försäljning av tillskottsmark¹ till NCC Construction Sverige AB (bolaget bytte sedan namn till Bonava, men kallas nedan NCC) samt att skapa mark för skola och förskola i samband av planläggning av cementenområdet i Limhamn. Det fanns initialt en tanke att intäkterna i projektet skulle finansiera upprustning av Lokstallet inom kv. Cementen vilket dock inte blev fallet.

Projektet har påbörjats utan att något start-PM eller projektdirektiv upprättats. Någon projektbeskrivning eller objektsgodkännande finns inte heller. Då det saknas projektdirektiv och projektmål är svårt att följa upp projektet och bedöma huruvida förväntade resultat infriades.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Projektet startades i syfte att hantera ekonomin mm i samband med försäljning av tillskottsmark till NCC i samband av planläggning av del av Cementenområdet. Berörda detaljplaner är DP 5099 och DP 5302. Försäljning av tillskottsmark regleras i exploateringsavtal (dnr: 2010-00533/2011-00820) kopplat till DP 5099 (se karta nedan) och beskrivs mer ingående där. Syftet med projektet var också att säkra mark för skola och förskola inom de aktuella detaljplanerna. Mark för skola regleras i exploateringsavtal för DP 5099 och mark för förskola i exploateringsavtal (dnr: TN-2015-1315) kopplat till DP 5302 (se karta nedan). Initialt fanns även en tanke att intäkterna från försäljning av tillskottsmark samt intäkterna från intern markupplåtelse skulle finansiera upprustning av Lokstallet inom kv. Cementen vilket dock inte blev fallet. Kostnaden för upprustningen hanteras istället av serviceförvaltningen.

Projektet har haft flera projektledare sedan det startades. Projektet har påbörjats utan att något start-PM eller projektdirektiv upprättats. Någon projektbeskrivning eller objektsgodkännande finns ej heller. Då det saknas projektdirektiv och projektmål är svårt att följa upp projektet och bedöma huruvida förväntade resultat infriades.

Objektsgodkännande har inte upprättats för projektet. Projektet innehåller ingen allmän plats. Kostnaderna för att iordningställa allmän plats regleras i ovan nämnda exploateringsavtal och har genomförts inom ramen för andra projekt upprättade på fastighets- och gatukontoret så som projekt 8580, kv. Cementen Östra delen.

Innan fastighetskontoret och gatukontoret blev en gemensam förvaltning så startade fastighetskontoret projekt på kommunal mark i syfte att ta hand om helhetsbilden vid utbyggnad av dels kvartersmark men också allmän plats. Gatukontoret å sin sida startade exploateringsprojekt för att anlägga allmän plats inom områden där privata initiativ stod för exploatering och finansiering. Projekt 5326 Cementen har startats av fastighetskontoret men i ett område som huvudsakligen ägts av en privat exploatör. Projektet har startats utan något projektdirektiv (tidigare ”start-PM”) vilket inte heller då tillhörde vanligheten. Projektet är också speciellt på det sättet att det endast innehåller kvartersmark.

Då projekt startas upp i den nya organisationen på fastighets- och gatukontoret är det ett krav att det finns ett godkänt projektdirektiv. Hade aktuellt projekt startats i den nya organisationen hade

¹ I detta fall syftar tillskottsmark på en bit mark som ansluter till exploatörens markinnehav och som kommunen inte själva kan utveckla. Tillskottsmarken blir således ett tillskott till exploatörens eget markinnehav där den huvudsakliga delen av exploateringen sker.

med all sannolikhet projektet innehållit både kvartersmark och allmän plats vilket på ett bättre sätt fångar helheten i ett utvecklingsområde.



Fig 1: DP 5099

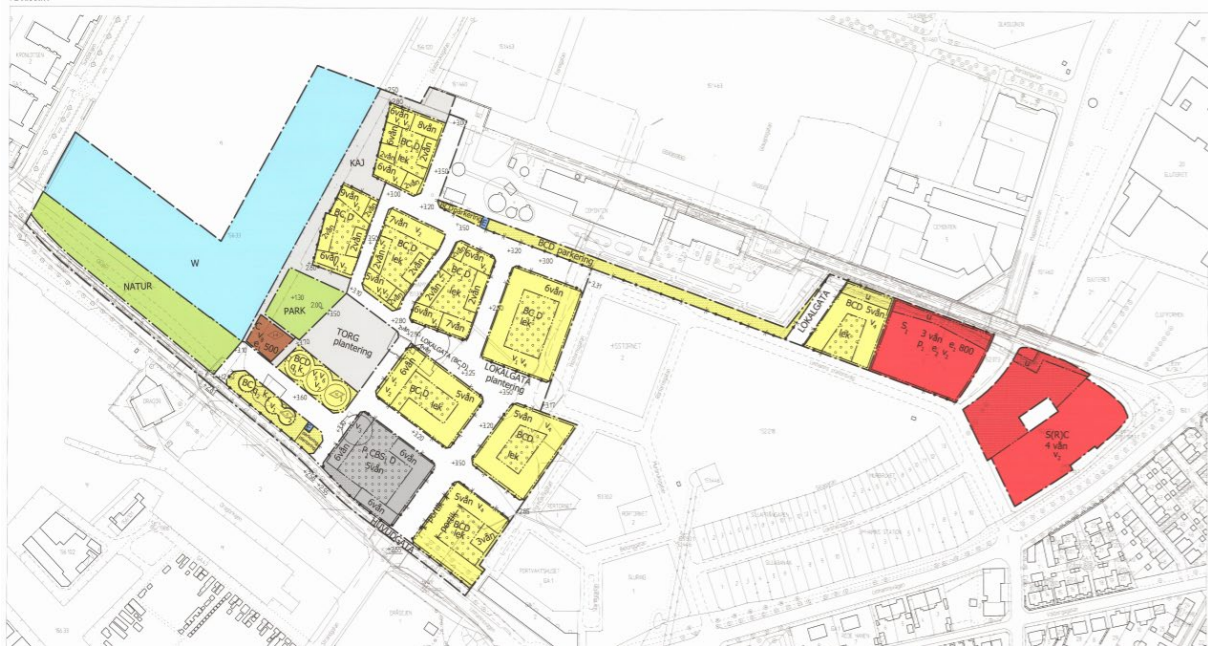


Fig 2: DP 5302

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Då varken start-PM, projektbeskrivning eller objektsgodkännande är upprättat finns heller inga leveransmål, projektmål eller att följa upp mot.

3.2 Genomförande och tidplan

Någon tidplan har inte upprättats i projektet.

Projektet startades i syfte att hantera ekonomin i samband med försäljning av tillskottsmark samt intäkt av intern markupplåtelse. Det fanns initialt en tanke att intäkterna skulle finansiera upprustning av Lokstallet inom kv. Cementen vilket dock inte blev fallet.

NCC är huvudsakliga utvecklare av området. För deras område finns två antagna detaljplaner. Den första planen, DP 5099, antogs 2011 och den andra planen, DP 5302 antogs 2015.

Kommunen och NCC tecknade ett exploateringsavtal (dnr: 2010-00533/2011-00820) i syfte att reglera genomförandet av DP 5099. Genom exploateringsavtalet sålde kommunen tillskottsmark till NCC för 3,5 mnkr. Vidare överlät NCC mark för skola till kommunen. Genom exploateringsavtal (dnr: TN-2015-1315) med NCC 2015 erhöll kommunen mark för förskola.

Interna markupplåtelseavtal har tecknats med stadsfastigheter. Den interna avgälden har kapitaliserats till 22,6 mnkr.

Vid byggnation av skola och förskola påträffades föroreningar samt hinder i mark. Enligt avtal med NCC skulle marken vara ren och utan hinder i mark vid överlåtelse tillfället. Stadsfastigheter har sedan sanerat marken. NCC har sedan tagit en andel av den för stadsfastigheter uppkomna kostnaden. Del av de massor som stadsfastigheter kört bort var godkända enligt beslut från Miljöförvaltningen men behövdes köras iväg för byggnation av källare mm. De kostnaderna har inte kunnat läggas på NCC utan vissa av de kostnaderna har projektet burit. Skolan och förskolan är nu byggda och några återstående kostnader för sanering finns ej att reglera mellan kommunen och NCC.

3.3 Ekonomisk uppföljning

Då varken start-PM, projektdirektiv eller projektbeskrivning upprättats finns ingen beslutad kalkyl att följa upp mot.

Projektet har genererat en inkomst på totalt 26 mnkr vilket består av markförsäljning och kapitaliserad intern markupplåtelseavgift. Utgifterna i projektet summeras till ca 600 tkr. Projektnettot blir således ca 25,5 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering	Faktisk kalkyl
Köpeskilling	3 500
Kapitaliserad avgäld	22 570
Investeringsbidrag	
Gatukostnadsersättning från exploatör	
Summa inkomster	26 070
Allmän platsmark	
Entreprenad	
Projektering	
Tjänster övr (byggleddning, olika typer av konsulttjänster)	

Intern tid	
Kreditivränta	
Oförutsett	
<i>Kvartersmark</i>	
Ingående markvärde	
Förvärv	
Gemensamhetsanläggning	
Markarbeten	
Fastighetsbildning	-35
Intern tid	-32
Kreditivränta	20
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Plankostnader	
Grovterrassering	
Geoteknik	
Arkeologi	
Rivning och evakuering	
Sanering under MKM	-63
Sanering över MKM	-481
Utredningar	
Provisorier	
Övriga utgifter	-11
Summa utgifter	-602
Projektnetto	25 468

3.3.2 Nyckeltal

Då allmän plats inte ingår i projektet, samt att kostnad för arkeologi och sanering i huvudsak har tagits av NCC redovisas här inte några nyckeltal.

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga ytterligare aktiviteter kvarstår i projektet.

5. Erfarenheter

5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Genom att ta fram projektdirektiv i uppstartsfasen av projekt blir det lättare att följa upp projektet under projektets gång. Aktuellt projekt har startats inom det tidigare fastighetskontoret. Parallellt har det tidigare gatukontoret startat projekt i samma område som avser utbyggnad av allmän plats. I och med den nya organisationen på Fastighets- och gatukontoret är det mindre sannolikt att parallella projekt startas i samma exploateringsområde utan det finns en större möjlighet att skapa projekt som hanterar helheten på ett annat sätt.

5.2 Överlämnande

Överlämning av mark för skola och förskola har skett i enlighet med interna markupplåtelseavtal. Överlämning av allmän plats till driften är ej aktuellt då mark för allmän plats ej ingår i projektet. Utbyggnad av allmän plats i exploateringsområdet har genomförts inom ramen för ett annat projekt på Fastighets- och gatukontoret.