

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Sofia
Projektnummer: 1042
Datum för upprättande: 2020-12-15
Kategori: Exploatering
Projektledare: Julia Berglund

Innehållsförteckning

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

1. Sammanfattning

Projektområdet utgörs av fastigheten Sofia 1 som ligger i Rörstaden i centrala Malmö, se figur 1. Kvarteret gränsar mot Drottninggatan, Exercisgatan, Kungsgatan och Gabriel Jönssons gata. I kvarteret Sofia låg tidigare Dahlgrenska stiftelsen, en byggnad som uppfördes 1903 och revs 1978. Därefter nyttjades området som fritidsområde med bl.a. fotbollsplaner, med tiden upphörde idrottsverksamheten och platsen användes sedan som parkering.

Dåvarande fastighetskontoret ansökte under våren 2009 om ny detaljplan för området och under 2011 påbörjades planarbetet. Syftet med en ny detaljplan var att möjliggöra för MKB Fastighets AB att uppföra ett flerbostadshus med cirka 150 hyreslägenheter, 10 LSS-bostäder, en förskola, lokaler för verksamheter samt parkering. Diskussionerna kring en ändrad markanvändning inom kvarteret Sofia påbörjades dock tidigare och Start-PM togs fram redan 2004.

Under 2010 pågick ett parallellt uppdrag där MKB Fastighets AB tillsammans med dåvarande fastighetskontoret utlyste en tävling gällande kvarterets bebyggelseutformning. Tegnestuen Vandkunsten arkitektkontor presenterade idén till den byggnad som nu står på platsen.

Under tiden planprocessen pågick användes del av fastigheten Sofia 1 för förskoleverksamhet. Paviljonger uppfördes med tillfälliga bygglov.

Under våren 2015 uppläts fastigheten med tomträtt till MKB Fastighets AB. Tomträttsavtalet avsåg nybyggnation omfattande cirka 16 700 m² BTA. Resultatet blev 177 nya hyreslägenheter varav 11 st LSS-bostäder. Det finns två lokaler i byggnaden och parkering i källargarage. Förskolan Juvelen ligger i bottenvåningen. Leveranserna i projektet stämmer väl överens med syfte och mål i objektsgodkännandet.



Figur 1 Projektområdet markerat med röd färg.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

I Start-PM från 2004 och även i projektbeskrivningen från 2005 angavs att syftet med projektet var att möjliggöra för blandad bebyggelse i form av bostäder, idrottshall och underjordiskt garage.

När tekniska nämnden godkände igångsättning av dåvarande fastighetskontorets exploateringsprojekt 2012 (jfr objektsgodkännande) hade syfte och mål ändrats något. Där beskrevs att syftet var att göra det möjligt för MKB Fastighets AB att uppföra ett flerbostadshus i 6 våningar. Byggnaden planerades att rymma totalt 150 hyreslägenheter, 10 LSS-bostäder, en 4 avdelningsförskola, parkeringsplatser och i bottenvåningen handel- och kontorslokaler.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet har resulterat i ny bebyggelse i form av 177 hyreslägenheter, varav 11 st LSS-bostäder. I bottenplan finns förskolan Juvelen samt två lokaler för verksamheter. Parkering sker i ett källargarage. Leveranserna i projektet stämmer väl överens med syfte och mål i objektsgodkännandet.

3.2 Genomförande och tidplan

Projektbeskrivningen från 2005 bedömde att detaljplanen skulle vara klar 2006 och att byggstart skulle kunna ske under 2007 för bostäder, idrottshall och underjordiskt garage. Ansökan om ny detaljplan gjordes dock inte förrän 2009 och då för ett flerbostadshus, en förskola samt ett LSS-boende. Fram till ansökan hade det skett en diskussion mellan stadens olika förvaltningar under många år om användningen och utformningen av fastigheten.

I objektsgodkännandet från 2012 redovisas en preliminär tidplan som beskriver antagande av detaljplanen hösten 2012 och byggstart sommaren 2014.

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2015. Tomträttsavtal tecknade i april 2015 och de första hyresgästerna kunde flytta in i november 2018.

Den tillfälliga förskolan som stod inom Sofia fick inte sina nya lokaler förrän i slutet på 2014. Det innebar att paviljongerna inte kunde avetableras i tid, vilket senarelade tomträttsupplåtelsen och därmed möjliggörandet av byggstart till sommaren 2014. Detaljplanen kom att följa tidplanen för förskolans avetablering. Fördjupade utredningar för buller och markmiljö samt byte av handläggare mm gjorde att den tog längre tid.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Projektet har inte innefattat någon allmän platsmark. Inget avsteg från Teknisk handbok har gjorts.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Tekniska nämnden godkände igångsättning av dåvarande fastighetskontorets exploateringsprojekt (jfr objektsgodkännande) 2012-05-23.

Skillnaden mellan beslutad ram och utfall när det gäller inkomster beror främst på en skillnad i antal m² BTA byggrett mellan objektsgodkännande (9 520 m² BTA) och tomträttsavtal (16 700 m² BTA). Inför tomträttsupplåtelsen gjordes också en ny värdering som resulterade i ett högre markvärde än vid tidpunkten för objektsgodkännandet. Priset, som endast var tillämpligt vid beräkning av avgäldsunderlag för hyresrätter, var vid upplåtelsen 2 500 kr/m² BTA jämfört med tidigare 2 200 kr/m² BTA. Detta bidrog också till den högre inkomsten.

När det gäller utgifterna kom projektområdet att inte innehålla någon allmän platsmark. Efter objektsgodkännandet gjordes fördjupade markmiljöundersökningar som medförde större kunskap kring föroreningsituationen. Fastigheten konstaterades vara mer förorenad än vad man tidigt förutspådde och det innebär en mer omfattande sanering och ökade utgifter.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Köpeskillning	22 144	
Kapitaliserad avgäld		41 690
Summa inkomster	22 144	41 690
<i>Allmän platsmark</i>		
Entreprenad	-1 000	
<i>Kvartersmark</i>		
Ingående markvärde	-1 007	-1 007
Markarbeten		-144
Kreditivränta		-123
<i>Gemensamma utgifter</i>		
Plankostnader	-700	-960
Rivning (investering)	-500	
Sanering under MKM	-1 500	-4 183
Utredningar	-350	-482
Intern tid		-358
Oförutsett	-1 050	-513
Summa utgifter	-6 107	-7 770
Projektnetto	16 037	33 920

3.4.2 Nyckeltal

Saneringskostnad: 525 kr/m² ty (kvadratmeter tomtyta)

Investeringsutgift: 975 kr/m² ty alt. 465 kr/m² BTA

Inkomst: 5 230 kr/m² ty

Netto: 2 030kr/m² BTA

Projektlängd (Start-PM till slutrapport): 16 år

Start-PM till inflyttning: 14 år

Ansökan om detaljplan till inflyttning: 9 år

Ansökan om detaljplan till laga kraft: 5 år 8 månader

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga aktiviteter eller leveranser kvarstår.

5. Erfarenheter

5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Exploateringsprojektet har pågått under många år, vilket speglar komplexiteten i ett förtätningsprojekt. Olika behov genom åren har också gjort att omtag har gjorts eller förseningar skett. I varje skede har en avvägning gjorts av det nya behovet mot en försening i leverans (ex. tillfällig förskola).

Utgångspunkten i köp- och tomträttsavtal är att marken överlämnas byggklar dvs med en garanti om att tex. marken inte är förorenad så att köparen/tomträttshavaren behöver genomföra avhjälpandeåtgärder. I kvarteret Sofia fanns föroreningar ner på det djup MKB ändå skulle schakta för sin källare. Det hade varit mycket svårt för fastighets- och gatukontoret att genomföra saneringen och överlämna marken byggklar utan att fylla igen saneringsschakten. Det hade inneburit extra kostnader för nya rena massor som skulle tillföras fastigheten för att senare schaktas och transporteras bort av MKB. Saneringsarbetena lades istället över på MKB i tomträttsavtalet och reglerades i efterhand baserat på faktiska kostnader.

Staden har haft en önskan om att integrera en förskola i bostadsbebyggelsen. Detta har inneburit många och långa diskussioner och omtag kring utformning av gård, hyresnivå m.m. Ett antal förutsättningar för förskolans tillkomst reglerades i tomträttsavtalet. Sett till vilken tid processen med förskolan tog borde man utrett om det hade varit möjligt att reglera fler förutsättningar i ett markanvisnings- eller tomträttsavtal eller liknande.

Kopplat till husbyggnationen har det kommit synpunkter från malmöbor främst om trädfällning. I detaljplanarbetet lades mycket tid på bevarandet av träden på fastigheten, både genom utredningar av träden, beskärningar och diskussion kring lämpliga planbestämmelser. Träden utanför byggrätten skyddades men tilläts fällas om sjukdom eller säkerhetsrisk förelåg. De fällda träden skulle då ersättas. Det saknades dock regleringen av när och var återplantering skulle ske, vilket kom att aktualiseras när MKB fick marklov för fällning av träd. Det innebar ifrågasättanden från malmöborna kring stadens intentioner. I samband med införandet av liknande planbestämmelser bör man tänka igenom hur man löser genomförandet av de bestämmelser som införs. Kanske skulle fastighets- och gatukontoret också funderat ifall man kunde kompensera det generella bortfallet av grönska i kvarteret genom att ianspråkta några av de befintliga gatuparkeringarna på Gabriel Jönssongatan.

5.2 Överlämnande

Inget överlämnande har skett inom fastighets- och gatukontoret då projektet inte omfattade allmän platsmark. All mark inom projektområdet är upplåten till MKB Fastighets AB.