

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Vij över gården

Projektnamn: Wowragårdens LSS
Projektnummer: 3005
Datum för upprättande: 2020-12-15
Kategori: Exploateringsprojekt
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.....	5
3.3 Avsteg från Teknisk handbok.....	5
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	5
3.4.1 Projektkalkyl	5
4. Återstår	7
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter	7
5. Erfarenheter.....	7
5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar.....	7
5.2 Överlämnande.....	7

1. Sammanfattning

Projektområdet utgörs av del av fastigheten Wowragården 1 i Södra Sallerups by, se figur nedan. Exploateringsprojektet som startade 2012 har syftat till att iordningställa mark för byggnation av ett nytt LSS-boende.

Inom projektområdet låg tidigare en arrendatorbostad och en förrådsbyggnad med tillhörande trädgård. Söder om projektområdet ligger Wowragården, en fyrlängad gård med anor från 1600-talet som inrymmer museum och två bostadslägenheter. Wowragården förvaltas av Stadsfastigheter som också är byggherre av det nya LSS-boendet. Byggnationen påbörjades i januari 2020 och boendet förväntas stå klart i september 2021.

Leveranser har skett i enlighet med projektdirektivet.



Projektområdet markerat med röd färg.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Malmö stad förvärvade Wowragården 1965, en gammal fyrlängad korsvirkesgård från 1600-talet. Gården har genomgått en mer omfattande renovering på 1980-talets slut, för att kunna inrymma en bostadsdel med två lägenheter till uthyrning, och en del som drivs av Malmö Museum. Byggnaden förvaltas av Stadsfastigheter. Den i norr intilliggande arrendatorsbostaden, troligen uppförd under 1900-talet, var genom dåvarande fastighetskontoret utarrenderad till och med 2010.

2012 lade Husie stadsdelsförvaltning en beställning på nytt LSS-boende. Platsen för det nya boendet, norr om Wowragården, ansågs vara lämplig utifrån dess lugna läge.

På grund av närheten till Yttre ringvägen och eventuella planer på godsspår, krävdes planläggning av området för att utreda möjligheten till ett LSS-boende på platsen.

Syftet och mål enligt projektdirektivet från 2012 är att iordningställa mark för ett nytt LSS-boende med fyra lägenheter, byggnad för tvätt och förråd samt ombyggnad/renovering av befintlig arrendatorbostad för gemensamma utrymmen och personalutrymmen, totalt cirka 300 kvm.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

På grund av projektets begränsade omfattning och investeringskostnad upprättades ett förenklat objektsgodkännande 2015.

Projektet har resulterat i att Stadsfastigheter i januari 2020 påbörjade byggnation av ett LSS-boende (4 lägenheter) med tillhörande komplementbyggnader för tvätt och förråd samt gemensamhets- och personalutrymmen, totalt 487 kvm. Den ursprungliga tanken var att använda den gamla arrendatorsbostaden för gemensamhets- och personalutrymmen, varför taket lades om 2013 efter gemensamt beslut mellan dåvarande fastighetskontoret och stadsfastigheter. Bedömningen var att byggnaden inte skulle klara sig till ombyggnationen skulle påbörjas. Vid en ny statusbedömning av stadsfastigheter 2015 ansågs dock ombyggnation inte ekonomiskt försvarbar. Arrendatorbostaden har därför rivits.

Leveranserna i projektet stämmer väl överens med syfte och mål i projektdirektivet.



Wowragården i bakgrunden, arrendatorsbostället i förgrunden (2014).



Trädgården (2014).

3.2 Genomförande och tidplan

Detaljplanearbetet påbörjades i enlighet med upprättad plan 2013, men planarbetet tog längre tid än bedömt. Ett flertal utredningar som tex. riskbedömning, statusbesiktning av arrendatorbostaden, diskussioner kring bevarandevärden samt arkeologisk utgrävning påverkade tiden.

Detaljplanen antogs i mars 2016, en försening på knappt 1,5 år utifrån tidplanen. Denna försening har förskjutit projektets efterföljande aktiviteter. Projektområdet var klart för överlämnande till Stadsfastigheter efter detaljplanens antagande men ansökan om rivningslov för arrendatorbostaden och påföljande prövning omöjliggjorde en byggstart.

I januari 2020 kunde projektområde överlämnas till stadsfastigheter och rivningen av den gamla arrendatorsbostaden kunde genomföras. Därefter påbörjades byggnationen.

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

I ett förenklat objektsgodkännande TN-2015-842 bedömdes iordningställandet av marken motsvara en investeringsutgift om ca 1,2 Mkr. Den kapitaliserade avgälden för den nya interna markupplåtelsen skulle motsvara kostnaden som fastighets- och gatukontoret haft för iordningställandet av fastigheten.

Den kapitaliserade avgälden i det interna markupplåtelseavtalet (tecknat februari 2020) motsvarar projektets kostnader om cirka 900 000 kr. Det innebär en avgift om 1 842 kr/kvm BTA i den interna markupplåtelsen, att jämföra med riktvärdet för intern upplåtelse av mark till stadsfastigheter för bostäder i aktuellt område som är 1 200 kr/kvm BTA. Räntan som tillämpats vid nyupplåtelse av tomtmark till Stadsfastigheter är 3 %.

Projektet resulterade i en lite lägre inkomst och utgift än planerat, se projektkalkyl på nästa sida.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Kapitaliserad avgäld	1 120	897
Summa inkomster	1 120	897
<i>Kvartersmark</i>		
Ingående markvärde	-20	-20
Markarbeten	-500	-2
Fastighetsbildning	-50	-45
Kreditivränta		-35
<i>Gemensamma utgifter</i>		
Plankostnader	-300	-282
Arkeologi	-50	-52
Rivning (investering)	-100	0
Intern tid		-204
Utredningar	-100	-1
Oförutsett	-80	-326
Summa utgifter	-1 200	-967
Projektnetto	-80	-70

3.4.2 Nyckeltal

- Ca 487 kvm BTA för LSS-verksamhet fördelade på 3 nya byggnader
- 4 nya LSS-lägenheter
- Projektlängd: 7,5 år, i praktiken dock samma som detaljplan nedan
- Detaljplan: 3 år och 3 månader från ansökan till laga kraft

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga aktiviteter kvarstår i projektet.

5. Erfarenheter

5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Investeringen i ett nytt tak på arrendatorsbostaden genomfördes som första åtgärd i projektet efter förankring med Stadsfastigheter om att byggnaden kunde användas. Byggnaden kom slutligen att rivras. En grundligare utredning i ett tidigt skede där byggnadens skick vägdes mot verksamhetens behov hade möjligen kunnat klargöra läget tidigare. Det hade dock krävt att samtliga berörda förvaltningar haft alla förutsättningar klara vid projektstart. Nu framkom invändningarna först i detaljplanens granskningskede. Det hade varit möjligt att bevara och använda byggnaden i verksamheten men de ekonomiska aspekterna kom att överväga ett bevarande.

Det hade varit värdefullt att teckna ett "avtal" med Stadsfastigheter i ett tidigt skede kring vem som gör vad och andra förutsättningar som i det här projektet, ett avsteg från riktvärdet för den interna markavgälden. Exploateringsprojektet har haft samman projektledare från projektstart till slut, vilket inneburit att denne har kunnat hänvisa till överenskommelsen som träffats via minnesanteckningar och mail när den återkommande ifrågasatts under årens lopp. Det är dock risk för att viktiga överenskommelser för projektet går förlorade om det inte finns någon rutin.

5.2 Överlämnande

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