

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Svarvgången
Projektnummer: 6013
Datum för upprättande: 21-09-22
Kategori: Exploatering
Projektledare: Anna Jönsson

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och stadens mål	4
3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar.....	5
3.1 Utfall i förhållande till leveransmål	5
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	6
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter.....	6
5. Erfarenheter	6
5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar	6
5.2 Överlämnande.....	6

1. Sammanfattning

Projekt vid namn Svarvgången, med projektnummer 6013, är ett exploateringsprojekt som genomförts till följd av detaljplan Dp 5573. Detaljplanen avser del av Rosengård 130:400 och antogs år 2019. Detaljplanen gjorde det möjligt att skapa ändamålsenliga industrifastigheter genom att planlägga en befintlig allmän gång- och cykelväg till kvartersmark för industrisyften.

Vid genomförandet av detaljplanen med reglering bl. a i framtaget exploateringsavtal, medförde projektet en delvis ombyggnad av Jägershillgatan. En gång- och cykelväg längs Jägershillgatan mellan Södervärnsstråket och Jägersrovägen har anlagts för att ersätta den befintliga gång- och cykelvägen ”Svarvgången”.

Projektet har bidragit till att uppfylla tekniska nämndens grunduppdrag kopplat till stadens utveckling av trafik och infrastruktur. Denna bedömning grundar sig i att projektet genererar skapandet av ett sammanhängande och trafiksäkert gång- och cykelnät där befintliga stråk sammanlänkats.

Projektet bedöms även ha bidragit till att uppfylla kommunfullmäktiges mål genom att skapa förutsättningar för en markanvändning som verkar för en utveckling av näringslivet.

Befintlig gång- och cykelväg ”Svarvgången” omvandlades till kvartersmark och en del av denna överläts till exploatören Ögårdros AB, som ägare till angränsande mark. Genom exploateringsavtal åtog sig exploatören att bekosta 70% av omläggningen av gång- och cykelvägen. Återstående del av Svarvgången inkorporerades i en angränsande tomträttsfastighet genom ett tillägg till befintligt tomträttsavtal varvid tomträttsavgälden justerades uppåt. Både exploateringsavtalet och tilläggsavtalet till tomträttsavtalet beslutades i tekniska nämnden i augusti 2019.

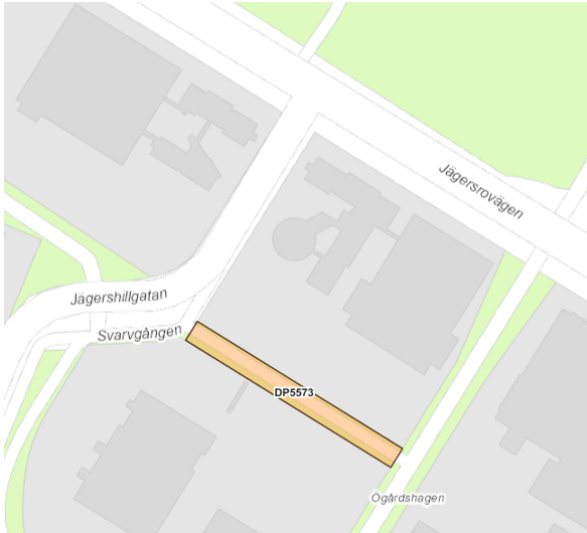
Projektet har således till 70% finansierats av exploatören enligt exploateringsavtal. Exploatören ersätter kommunen med 70% av verkliga kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark, d.v.s den nya gång- och cykelvägen. Utgiften för åtgärderna i projektet beräknades till -2 850 tkr och det faktiska utfallet blev -2 210 tkr, vilket ger en avvikelse om 480 tkr lägre än den beräknade utgiften i objektsgodkännandet.

Inkomsterna inom projektet beräknades till 2 850 tkr och det faktiska utfallet blev 2 848 tkr, vilket ger en mindre avvikelse om -2 tkr.

Driftkonsekvensen för projektet beräknas till 180 tkr/år från 2022 enligt objektsgodkännandet. Prognos för driftkonsekvenser bedöms till 125 tkr/år vid en schablon på 2,75% för drift och underhåll.

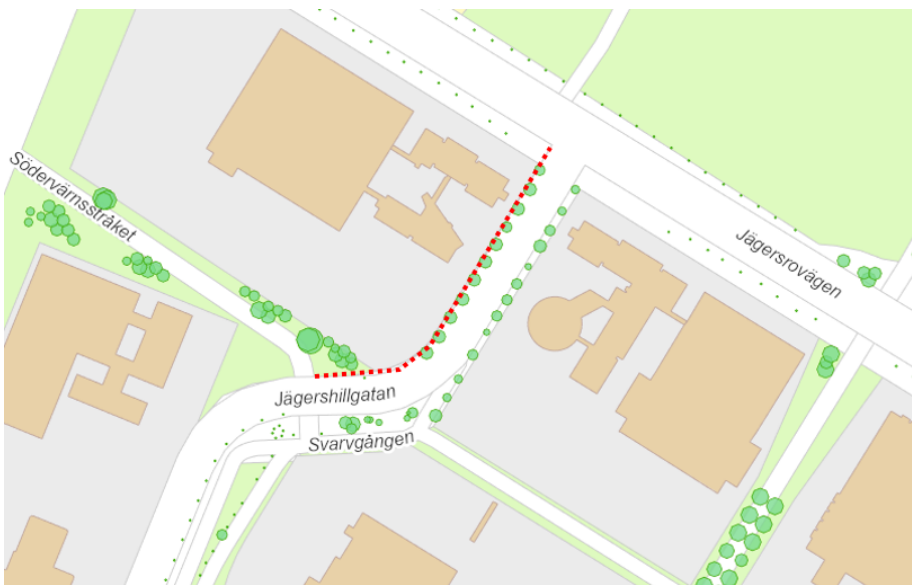
2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Projektet har genomförts med bakgrund och till följd av antagandet av Dp5573, se figur 1. Detaljplanen som omfattar del av fastighet Rosengård 130:400, antogs under 2019 och syftade till att göra det möjligt att skapa ändamålsenliga industrifastigheter genom att planlägga Svarvgången, en allmän gång- och cykelväg, till kvarteretsmark för industri.



Figur 1. 2019 års antagen detaljplan Dp5573 med ändrad markanvändning, nu avsedd för industriändamål.

Genomförandet av detaljplanens avsikter medförde ett behov av att ersätta det gång- och cykelstråk som tagits bort genom anläggandet av ett nytt. En gång- och cykelväg anlades då längs Jägershillgatan för att ersätta borttaget stråk och istället sammankoppla befintliga stråk, se figur 2. Gång- och cykelvägen som löper längs Jägershillgatan, knyter samman Södervärnsstråket i söder med Jägersrovägen i norr.



Figur 2. Visar den ersättande gång- och cykelvägens sträckning genom röstreckad linje.

I samband med detaljplanens antagande och projektets genomförande, togs exploateringsavtal fram vilket reglerar finansieringen av projektet. I avtalet reglerades att exploatörens gatukostnadsersättning skulle uppgå till 70% av faktiska kostnader för projektering, upphandling och entreprenad för anläggandet av ersättande gång- och cykelväg.

Projektets förväntade effekt genom att kunna erbjuda sammanhängande och trafiksäkra gång- och cykelstråk har kunnat uppnås vilket är i linje med tekniska nämndens grunduppdrag. Projektet har också uppnått en samhällsnytta genom att en ny markanvändning verkar för en utveckling av Malmös näringsliv vilket uppfyller kommunfullmäktiges mål genom att *”Malmöborna ska ha tillgång till en växande arbetsmarknad och ges förutsättningar för självförsäljning”* samt att *”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”*.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet har levererat i enlighet med planerat och med avsikt att uppfylla beskrivna leveransmål. Inga kända avvikelser i förhållande till projektets leveransmål eller ramar är kända eller har förekommit. Projektets förväntade effekt har uppnåtts.

3.2 Genomförande och tidplan

Projektets initiala tidplan uppskattade ett avslutande av genomförandeentreprenad under december månad 2020. Detta blev förskjutet med ett avslut i februari månad 2021. Tidplanens förskjutning med ungefär 2 månader är en avvikelse till följd av en sen entreprenadstart samt väderförhållanden som påverkat entreprenadens framfart. Inga reella konsekvenser av denna förskjutning av tidplanen kan ses.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från teknisk handbok har gjorts. Samtliga delar av anläggningen har genomförts i enlighet med Teknisk handbok och i samråd med framförallt trafikplanerare samt övriga spetskompetenser på Fastighets- och gatukontoret.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Projektet fanns med i den av kommunfullmäktige beslutade budgeten 2020. Projektets kalkyl rymdes inom Fastighets- och gatukontorets investeringsram.

Utgiften i projektet beräknades till -2 850 tkr och det faktiska utfallet blev -2 200 tkr, vilket ger en avvikelse om 650 tkr lägre än den beräknade utgiften i objektsgodkännandet. Anledningen till de lägre utgifterna är bland annat att marken inte behövts saneras då det inte förekom några behov av schaktsanering i projektet. Projektet har haft god framdrift utan hinder och produktionsstopp.

Inkomsterna inom projektet beräknades till 2 850 tkr och det faktiska utfallet blev 3 760 tkr, vilket ger en positiv avvikelse om 910 tkr. Den faktiska inkomsten omfattas av försäljning av tomtmark och gatukostnadsersättning från exploatör.

Projektet har till 70% finansierats av exploatören Ögårdsros AB, enligt tecknat exploateringsavtal. Exploatören ersatte kommunen med 70% av verkliga kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark. Gatukostnadsersättning från exploatören blev 1 530 tkr.

Totalt marknadsvärde av tomtmark inom projektet som har sålts av kommunen uppgår till 2 230 tkr. Ett tillägg till tomträttsavtal tecknades med anledning av att tomträttsfastigheten utökades med den östra delen av Svarvgången. Den kapitaliserade avgäldsökningen motsvarar 730 tkr. År 2021 friköptes dock tomträtten av tomträttsinnehavaren, vilket innebär att avgäldsökningen i kalkylen om 1 650 tkr ersattes av en del av köpeskillingen för friköpet. Även fastigheten Automatsvarven 2 med en yta på 720 kvadratmeter, såldes för 580 tkr år 2019.

Driftkonsekvensen för projektet beräknas till 180 tkr/år från 2022 enligt objektsgodkännandet. Prognos för driftkonsekvenser bedöms till 125 tkr/år vid en schablon på 2,75% för drift och underhåll.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Köpeskilling	570	2 230
Kapitaliserad avgäld	730	0
Gatukostnadsersättning från exploatör	1550	1 530
Summa inkomster	2 850	3 760
Allmän platsmark		
Entreprenad	-1200	-1 580
Projektering	-300	-410
Byggprojektledning	-200	-50
Kreditivränta	-40	0
Kvartersmark		
Ingående markvärde	0	-30
Utredningar	0	-10
Markarbeten	-50	0
Kreditivränta	-20	0
Sanering över MKM	-400	0
Intern tid	-60	-120
Oförutsett	-580	0
Summa utgifter	-2 850	-2 200
Projektnetto	0	1 560

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inom projektet kvarstår slutlig kundfaktura till exploatören för gatukostnadsersättning kopplat till exploateringsavtalet. I övrigt har samtliga leveranser kopplat till projektet genomförts.

5. Erfarenheter

5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektets entreprenadfas genomförandes genom ramavtal för mindre ombyggnader. Idag finns inte utförandeentreprenad via ramavtal beskrivet i Projekthandboken. Projekthandboken skulle behöva processer kopplade till arbetsuppgifter för denna typ av projektupplägg.

5.2 Överlämnande

Överlämnandemöte till områdesansvarig för driften genomfördes 2021-04-29 och protokoll för detta bifogas som bilaga till denna slutrapport.

