

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



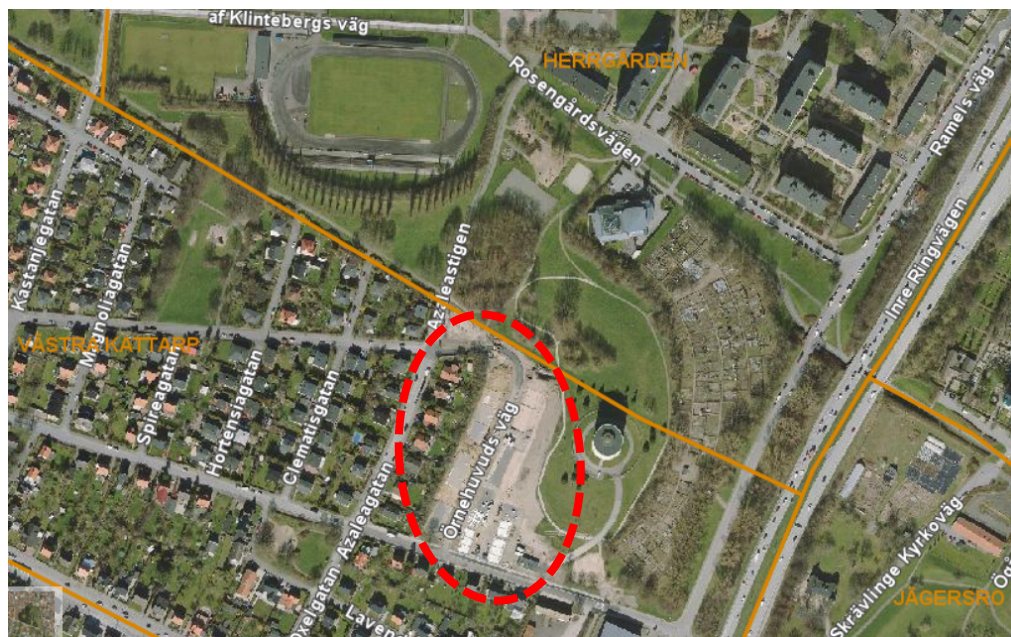
Projektnamn: Botildenborg Södra
Projektnummer: 3003
Datum för upprättande: 2022-09-30
Kategori: Exploatering
Projektledare: Nicole Roos

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.....	6
3.4.1 Projektkalkyl	6
3.5 Uppföljning av villkor i köpe- och tomträttsavtal.....	6
3.5.1 Social hållbarhet	6

1. Sammanfattning

Projektområdet är lokaliserat i den sydöstra delen av stadsdelen Rosengård, väster om Botildborgs vattentorn och Inre Ringvägen, se karta.



Karta med projektområdet inringat i rött.

Projektet är en utveckling och ett förverkligande av de tankar och idéer som presenterades i planprogram för Herrgården och Rosengårdsfältet 2012 (Pp 6031) där förtätning med radhus i kanten av östra Rosengårdsfältet föreslås. Tekniska nämnden beslutade 2016 att godkänna en markreservations till BoKlok Mark och Exploatering AB ("BoKlok") för radhusbebyggelse inom området. Detaljplan Dp 5448 togs fram och vann laga kraft 2018 vilken medger uppförelse av 41 radhus fördelade över tre fastigheter; Åkervindan 8, Azalean 1 och Ligustern 1. De tre avstyckade fastigheterna överläts till BoKlok 2019 mot en köpeskilling på 24 554 900 kr och byggnationen av radhusen färdigställdes i slutet av 2020.

Utbyggnaden av detaljplaneområdet innefattar också en ny gångfartsgata mellan radhusen, ombyggnationer av Botildborgsvägen samt åtgärder i parkmarken i form av bland annat dagvattenhantering. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken färdigställdes av staden kring årsskiftet 2021/2022. Projektet omfattar förutom utbyggnad av detaljplaneområdet även ett iordningställande av en gångväg som sträcker sig runt vattentornet inklusive planteringar m.m., vilket genomfördes i tidigt skede under 2018 med ekonomiskt stöd från Boverket.

Under markanvisningstiden och under framtagandet av detaljplanen har parterna tillsammans bedrivit ett pilotprojekt i syfte att skapa sociala mervärden i samband med förtätning i Botildborg. Arbetet har tagit avstamp i Malmökommissionens rekommendationer, där ett socialt investeringsperspektiv och kunskapsallianser med det omgivande samhället har haft betydelse för resultatet. I arbetet kom man överens om fyra insatsområden; mötesplatser, hållbart boende, skolsamarbete och sysselsättning.

De totala investeringsutgifterna för projektet uppgick till 22,3 mnkr och inkomsterna av markförsäljningen samt investeringsstödet från Boverket uppgick till 25,2 mnkr, vilket ger ett projektnett på 2,9 mnkr. Detta kan jämföras med objektsgodkännandet från 2017 där projektnettot bedömdes till 0,1 mnkr. Projektet bedömdes också ha en genomförandetid som sträckte sig till och med år 2020 vilket försenades med drygt ett år.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Projektet inleddes i början av 2011 med att dåvarande fastighetskontoret i samråd med dåvarande gatukontoret, stadsområde Öster och stadsbyggnadskontoret tog fram en ”Projektidé för en positiv utveckling av södra Rosengård”. Därefter beslutade Kommunstyrelsen i maj 2011, med anledning av skrivelsen från dåvarande Rosengårds stadsdelsfullmäktige med bifogad projektidé enligt ovan, att uppdra åt tekniska nämnden att i samverkan med stadsdelsfullmäktige i Rosengård, vidareutveckla förslaget och klargöra förutsättningarna för dess genomförande.

Stadsbyggnadsnämnden upprättade därefter ett planprogram för Herrgården och Rosengårdsfältet i juni 2012 (Pp6031), som visar på en möjlig utveckling och förtätning av området kring Botildborgs vattentorn. Fastighetskontoret tog fram ett Start-PM för projektet och arbetade sedan vidare med att förverkliga projektidén samt planprogrammets intentioner om förtätning med radhus i södra delen av Rosengårdsfältet. Fastighetskontoret avsåg också att uppfylla intentionerna i Malmökommissionen om bättre social hållbarhet i Malmö.



Bokloks illustration över området och de 41 radhusen

Arbetet med de sociala åtagandena startade under 2016 och kallades för en ”social agenda”. Fastighetskontoret bedrev arbetet med agendan tillsammans med BoKlok och stadsområde Öster parallellt med exploateringsprocessen. I agendan angavs fyra insatsområden; mötesplatser, hållbart boende, skolsamarbete och sysselsättning. För fastighetskontoret var botildborgsprojektet ett pilotprojekt avseende den sociala agendan och agendan bilades köpeavtalet i form av en handlingsplan. Innehållet i handlingsplanen var från början dock mer omfattande än den slutliga versionen. Anledningen var att man från stadens sida fått godkänt att lämna en viss ersättning till byggaktören för deras genomförande av de sociala åtagandena. Men ett beslut i nämnden strax innan köpeavtalet skulle undertecknas ändrade förutsättningarna för detta och ersättning kunde inte längre utgå, vilket resulterade i en nerbantad version av den sociala agendan. Däremot har arbetet med en social handlingsplan, som prövades i de båda pilotprojekten, idag inarbetats i fastighets- och gatukontorets linjearbete.

Den tidigare markanvändning för projektområdet var park med träd och gräsytor samt en cykelväg. Området ligger på en kulle och höjdskillnaderna var en förutsättning att beakta. I och med att förtätningen gjordes i parken planerades det att kompensera den parkmark som togs i anspråk för exploatering genom till exempel upprustning av kvarvarande parkmark. Som en del i arbetet med de sociala åtagandena genomfördes en utökad dialog med användare av parken.

Synpunkterna som framkom i dialogprocessen bidrog delvis till de åtgärder som genomfördes i parken i anslutning till bostadsbebyggelsen. Under hösten 2016 utlovade Boverket delvis finansiering av åtgärder inom ”socioekonomiska områden”. Fastighetskontoret skickade in en ansökan till Boverket avseende gångväg, plantering m.m. runt Botildenborgs vattentorn. Åtgärderna godkändes och delvis finansiering utlovades. Eftersom åtgärderna skulle vara klar redan i oktober 2018 för att uppfylla Boverkets krav, genomfördes dessa specifika åtgärder i området i tidigt skede.

I projektets objektsgodkännande från 2017 angavs att syftet var att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av 41 radhus i östra delen av Rosengårdsfältet och genom förtätning av området möta den stora efterfrågan på bostäder i Malmö. Radhusen som är upplåtna med bostadsrätt bidrar också till att öka spridningen av ägandeformer då detta är en upplåtelseform som tidigare saknats i närområdet. Objektsgodkännandet lyftes till tekniska nämnden i tidigare skede än vid ett normalt förfarande för att kunna slutföra genomförandet av åtgärderna i parken med hjälp av finansiering från Boverket inom Boverkets egen projekttid.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet har resulterat i ny bebyggelse i form av 41 radhus upplåtna med bostadsrätt, en gångfartsgata som försörjer radhusen, en ombyggnation av Botildenborgsvägen samt åtgärder i parkmarken i form av bland annat en gångväg, trädplantering, dagvattenhantering m.m. Leveranserna i projektet stämmer väl överens med syfte och mål i objektsgodkännandet.

3.2 Genomförande och tidplan

Projektbeskrivningen från 2016 bedömde att detaljplanen skulle vara klar 2017 och att byggstart skulle kunna ske under 2018 för radhusen. Arbetet med detaljplanen drog dock ut på tiden och den antogs först hösten 2018. Stadens entreprenad för bygggatan genomfördes främst under år 2019. Boklok kunde delvis parallellt tillträda marken och byggstarta radhusen januari 2020, vilka stod inflyttningsklara i december samma år.

Förseningarna med detaljplanen bedöms bland annat bero på ett byte av planhandläggare samt att radhusens placering behövde omarbetas efter samråd för att strukturen inte skulle förhindra parkens kontakt med den befintliga gatan Botildenborgsvägen.

Stadens arbeten med den allmänna platsmarken försenades också jämfört med bedömningen i objektsgodkännandet om ett färdigställande våren 2020. Dels beroende på detaljplanens försening men även beroende på att gatan delvis fick byggas om. Under detaljprojekteringen av gatan bedömdes det inte finnas tillräckligt med utrymme att anlägga gatan som gångfartsgata. Beslut fattades att gatan därför skulle ha en annan utformning. När gatan stod klar visade det sig att gatans utformning inte var tillräckligt hastighetsdämpande. En omprojektering och en ombyggnation gjordes i slutet av 2021 och med hjälp av pällare kunde bilarnas hastighet dämpas tillräckligt. Gatans överlämning till driften genomfördes våren 2022.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Gångfartsgatan i norra delen av projektområdet lutar mer än vad som är godkänt enligt Teknisk handbok. Projektområdet är mycket kuperat vilket har varit en utmaning i många delar av projektet. Avsteget gjordes som en avvägning mot att utformning av parken skulle bli acceptabel. Gatans utformning och lutning lyftes i styrgruppen vilka godkände avsteget.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Objektsgodkännandet antogs i tekniska nämnden 2017 och beslutet skickades även till kommunstyrelsen. Den totala investeringsutgiften för projektet beräknades då till 22,7 mnkr och de bedömda inkomsterna för markförsäljning samt investeringsstöd uppgick till 22,8 mnkr, vilket gav ett projektnetto på 0,1 mnkr. Driftkonsekvenserna beräknades till -840 tkr brutto och -70 tkr netto. Prisuppgifterna var bedömda i april 2016.

Projektets totala inkomster uppgick till 25,2 mnkr. Försäljningen utgör 24,5 mnkr av intäkterna vilket är knappt 3 mnkr mer än beräknat. Anledningen är att marken ökade i värde mellan markanvisningsavtalet och försäljningen. Utgifterna uppgick till 22,3 mnkr vilket är 0,4 mnkr mindre än beräknat. Detta ger ett projektnetto på ca 2,9 mnkr. Driftkonsekvenserna har beräknats till 1,0 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Köpeskilling	21700	24 555
Investeringsbidrag	1100	613
Summa inkomster	22 800	25 168
Allmän platsmark		
Entreprenad	-13900	-13 590
Projektering	0	-413
Byggprojektledning	0	-115
Kreditivränta	-200	-112
Kvartersmark		
Markarbeten	-1600	-3 668
Fastighetsbildning	-100	-61
Kreditivränta	-100	-78
Gemensamma utgifter		
Plankostnader	-800	-847
Arkeologi	-800	-350
Rivning	0	-175
Sanering under MKM	-600	-1 542
Utredningar	-400	-134
Intern tid	-1800	-1 141
Oförutsett	-2400	-42
Summa utgifter	-22 700	-22 268
Projektnetto	100	2 900

3.5 Uppföljning av villkor i köpe- och tomträttsavtal

Vid försäljningen av fastigheterna Åkervindan 8, Azalean 1 och Ligustern 1 tecknades ett köpeavtal med Boklok inklusive ett sidoavtal till köpeavtalet beträffande social hållbarhet.

3.5.1 Social hållbarhet

Handlingsplanen som bifogades sidoavtalet beträffande social hållbarhet innehåller åtaganden för Boklok kring sysselsättning, skolsamarbete, mötesplatser och hållbart boende. Boklok har genomfört sina åtaganden kopplat till avtalet vilket resulterat i bland annat:

- en praktikplats
- ett platsbesök av en skola inklusive räkneuppgifter kopplade till projektet
- ett system och app för delningsekonomi inom området
- med involvering från boende i Rosengård gjordes en öppen inbjudan till allmänheten för att ge information om hur det fungerar att köpa och bo i en bostadsrätt