



Datum
2022-11-16
Diarienummer
TN-2022-2642

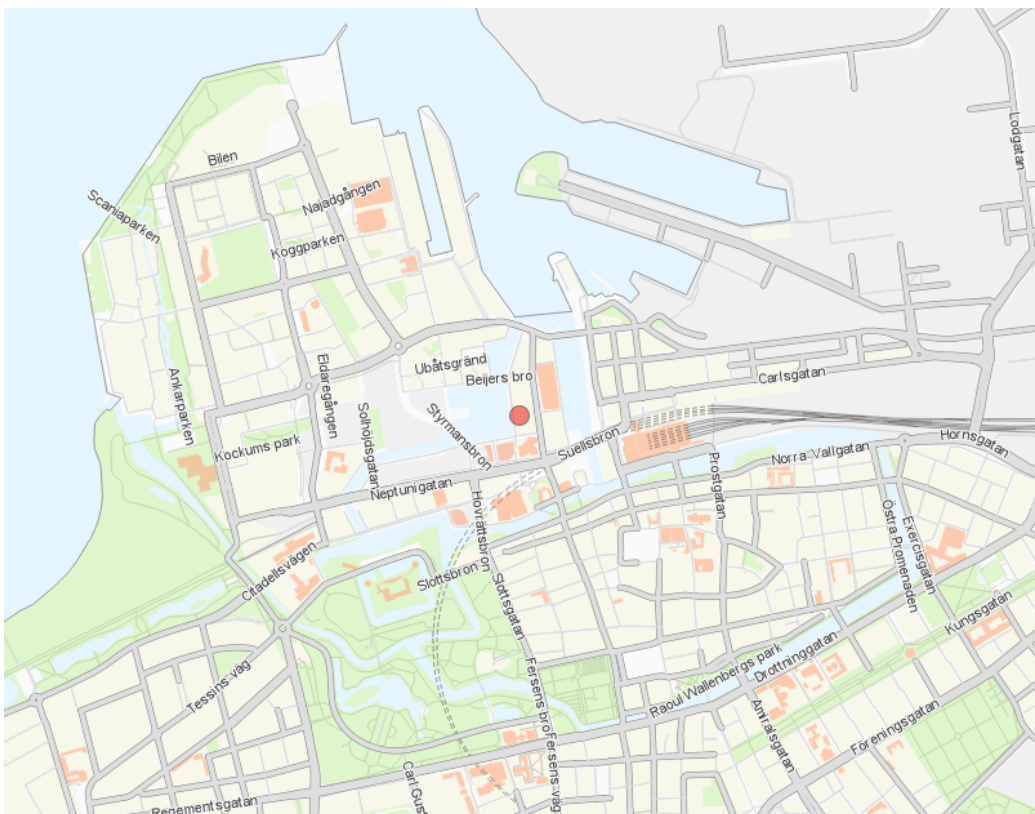
Tjänsteanteckning

Trollhättan, projekt 5336, exploateringsprojekt

Information inför utökat objektsgodkännande

Bakgrund

Syftet med exploateringsprojekt Trollhättan är att möjliggöra nya bostäder och kontor i kvarter Trollhättan samt att anlägg allmän plats i anslutning till kvartersmark. Kvartersmarken i projektet har utvecklats av Skanska, där fastigheterna Trollhättan 4 och 7 är inflyttade. Skanska har ansökt om en ny detaljplan för fastigheten Trollhättan 6 i syfte att öka exploateringen.



Figur 1: Röd markering visar var i Malmö projektet är lokaliserat.



Figur 2: Utsnitt av gällande detaljplan för området

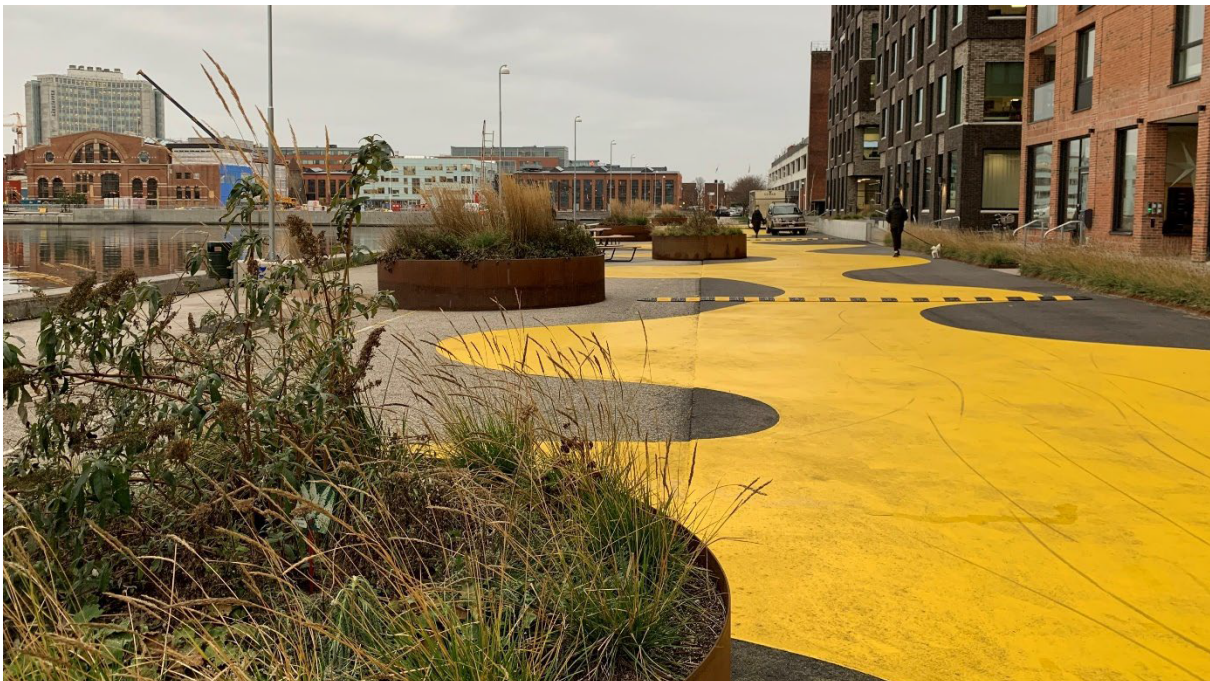
En del av genomförandet av projekt Trollhättan innebär att Beijerskajen kommer att renoveras. Objektsgodkännande för projekt Trollhättan antogs av tekniska nämnden 2017. Under projektets gång har det framkommit att kajens tekniska skick är sämre än förväntat. De befintliga dragstagen har en beräknad kvarvarande livslängd på ca. 20 år. Vidare har det framkommit att kajens spont, som anlades på 60-talet kan ha en kvarvarande teknisk livslängd på ca 20 år. En ny spont behöver anläggas ungefär två meter utanför den befintliga vilket förändrar det kajplan som är planerat att genomföras.

Utifrån ovan är projektets inriktning därför att renovera kajen i sin helhet, med nya dragstag och ny spont. Efter det anläggs kajplanet i två etapper. Etapp 1 är i anslutning till Trollhättan 4 och 7 och etapp 2 genomförs efter det att byggnation på fastigheten Trollhättan 6 är klar. Kajplanet är tänkt att utformas ungefär som kajplanet på angränsande Bassängkajen.



För att skapa bättre kontakt till vattenrummet planeras en tillgänglighetsanpassad brygga att anläggas vid Beijerskajens södra del. Bryggan kommer hamna i ett fint läge och väntas bidra till att stärka Beijerskajens attraktivitet. Bryggan är inte en del av det gällande objektsgodkännandet men finns illustrerad i detaljplanens illustration. Den brygga som planeras nu är mindre än den som illustreras i detaljplanen.

Eftersom genomförandet av Beijerskajen kommer långt efter det att fastigheterna Trollhättan 4 och 7 är inflyttade valde projektet att genomföra tillfälliga åtgärder (plantering, möblering etcetera) på kajen vilket bland annat lett till att antalet kundtjänstären den angående kajen har minskat.



Figur 3: Resultatet av tillfälliga åtgärder på Beijerskajen

Ekonomiska bedömningar

Tidigare ekonomiska bedömningar:

För projektet finns ett giltigt objektsgodkännande från 2017. I det uppskattades intäkterna till 72,9 Mkr och utgifterna till 25,6 Mkr.

Av utgifterna bestod ca 22 Mkr kostnad för allmän plats där 17 Mkr avsåg kaj och 5 Mkr Ankargripsgatan. Beijerskajen finansieras till 100% av exploateringen medan Ankargripsgatan är 50% skattefinansierad och 50% finansierad av exploateringen. Hittills nedlagda utgifter består främst av projekteringskostnader, intern tid samt kostnader för tillfälliga åtgärder på kajen.

Aktuell ekonomisk information

- Utfall intäkter t.o.m. 2021: 105,9 Mkr
- Utfall utgifter t.o.m. 2021: 4,9 Mkr

Några ytterligare intäkter i projektet förväntas ej.



Ekonomiska konsekvenser av vald inriktning

Nedan är en bedömning av de sammanlagda kostnaderna för genomförandet av allmän plats enligt nuvarande inriktning. En mer genomgående analys av kostnaderna kommer göras i samband med att projekteringen färdigställs av konsult. De bedömda kostnaderna kommer sedan ligga till grund för ett utökat objektsgodkännande. De utökade kostnaderna härrör sig till:

- Renovering av kaj (spont och stag): ca 210-220 kkr/m dvs. ca 40-42 Mkr
- Ny brygga
- Ändrat prisläge jämfört med då objektsgodkännandet godkände.

Totalt innebär det en ny totalt uppskattad kostnad på ca 75 Mkr inklusive kostnader för revidering av projekterade handlingar.

Information i ärendet tas upp i Tekniska nämndens arbetsutskott för att beskriva de nya förutsättningarna vilket gör att kostnaderna för genomförandet ökar och ej ryms inom nuvarande objektsgodkännande. Ett utökat objektsgodkännande planeras till Tekniska nämnden under Q2-Q3 2023.

Tidplan genomförande

Tidplanen för projektet bedöms inte förskjutas avsevärt baserat på vald inriktning.

- Q1 2023: Projektering klar
- Q2-Q3 2023: Utökat objektsgodkännande
- Q3-Q4 2023: Förfrågningsunderlag och upphandling entreprenad
- Q1-Q4 2024: Entreprenad (kajrenovering, kajspont och kajplan)

Oskar Berglund
Exploateringsingenjör