Fastighets- och gatukontoret

Slutrapport för projektfasen

Område väster om Hallenborgs gata

Projektnummer: 8553

Datum för upprättande: 2026-11-10

Kategori: Exploatering

Projektledare: Inga-Lill Jacobson Ölin

Malmö stad

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning 3
2 Bakgrund, syfte och stadens mål 3
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
4 Återstår 7
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter 7
5 Fördjupad beskrivning av genomförandet 7

1 Sammanfattning

Projekt 8553” Område väster om Hallenborgs gata” ligger i Västra Hamnen i Malmö och innefattar en park med lek, Läparken, och två lokalgator, Lägatan och Lovartsgatan, vilka ingår i detaljplan 4983.

Området ingår i uppbyggnaden av Västra Hamnen fortsätter och stadsdelen länkas allt mer samman med Malmös centrala delar. Målet är att Västra Hamnen skall bli ett attraktivt område med hög miljöprofil för utbildning, forskning, verksamheter, bostäder, kultur och rekreation. Enligt översiktsplanen för Malmö 2000 skall det i Västra Hamnen eftersträvas en robust och lättförståelig struktur.

Projektet har ett objektsgodkännande från 2012-01-25 samt ett utökat objektsgodkännande från 2020-09-23. Den totala investeringen för projektet beräknades i det utökade objektsgodkännandet till 43,8 mnkr medan de bedömda intäkterna från gatukostnadsersättning beräknades till 43,8 mnkr vilket gav ett projektnetto på 0 kr.

Driftskonsekvensen beräknades i det utökade objektsgodkännandet till 3,4 mnkr brutto och 1,2 mnkr netto.

Den totala investeringsutgiften för projektet, inklusive genomförd garantiskötsel, beräknas uppgå till 49,2 mnkr. Efter slutreglering med exploatören beräknas projektets nettokostnad uppgå till 0 mnkr.

Driftskonsekvensen efter genomfört projekt beräknas till 3 mnkr brutto och netto. Att någon lägre nettokonsekvens inte redovisas beror på förändrade redovisningsprinciper för gatukostnadsersättningar som införts sedan det utökade objektsgodkännandet beslutades.

2 Bakgrund, syfte och stadens mål

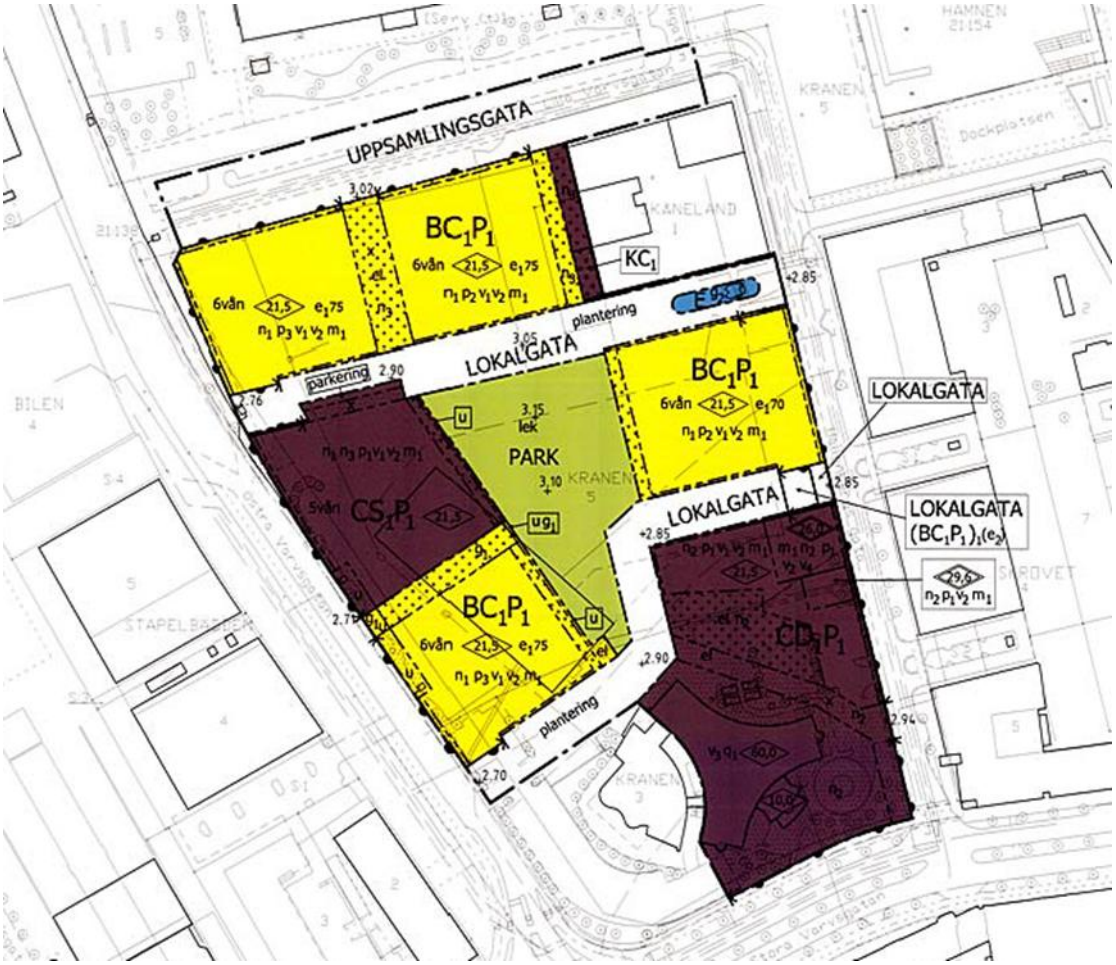
Aktuellt område utgör en del av Västra Hamnens sydöstra kvarter, som byggts ut för att skapa ett sammanhängande stadsområde. Bebyggelseområdet gränsar till Östra Varvsgatan, Hallenborgs gata samt Stora Varvsgatan.

Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter vilka har gett möjlighet till byggnation av nya bostäder, kontor, vård och service inom planområdet i sydöstra Västra hamnen. Inom

området har även två lokalgator och en park med lekplats anlagts. Planen ger möjlighet till ca 350 lägenheter.

Detaljplan 4983 vann laga kraft 2010-11-04.

Wihlborgs Fastigheter, Dockan exploatering AB och Malmö Stad var lagfarna ägare från början. Fastighetsbildningen har utförts för att särskilja allmän plats från kvartersmark och det har tecknats ett exploateringsavtal mellan parterna.



3 Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet levererade enligt leveransmålet i objektsgodkännandet. Det vill säga att en park med lek samt två lokalgator har byggts i enlighet med detaljplanen.

Projektets effekt motsvarar vad som har förväntats,

Inga avvikelser har skett i förhållande till leveransmålet.



3.2 Genomförande och tidplan

- Detaljplanen vann laga kraft 2010-11-04
- Detaljprojektering startade april 2011 och var klar september 2011
- Objektgodkännande godkänt 2012-01-25
- Utökat objektsgodkännande godkänt 2020-09-23
- Entreprenad startade tidig vår 2012 och var helt klar oktober 2025
- Slutbesiktning 2025-10-23
- Överlämnande utfördes 2026-01-23

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från Teknisk handbok har gjorts

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Beslut om utökat objektsgodkännande för projekt 8553 Område väster om Hallenborgs gata, fattades av kommunstyrelsen den 11 november 2020.

Den totala investeringen för projektet beräknades i det utökade objektsgodkännandet till 43,8 mnkr medan de bedömda intäkterna från gatukostnadsersättning beräknades till 43,8 mnkr vilket gav ett projektnetto på 0 kr.

Projektets totala utgifter uppgår vid tidpunkten för slutrapporten till 47,6 mnkr. Återstående garantikostnader bedöms uppgå till 1,6 mnkr vilket innebär att projektets totala utgifter beräknas uppgå till totalt 49,2 mnkr. Återstående garantikostnader ingår inte i tabellen nedan.

Intäkterna från gatukostnadsersättning uppgår vid tidpunkten för slutrapporten till 48,4 mnkr, vilket innebär att projektnettot uppgår till 832 tkr.

Enligt exploateringsavtalet ska utgifter för allmän plats ersättas av exploatören till 100 procent och regleras i samband med garantibesiktningen som är planerad till 2028. Efter slutreglering med exploatören ska projektets netto uppgå till 0 kr.

I löpande penningvärde avviker projektets totala utgifter efter genomförd garantifas med cirka - 12 procent från beslutad investeringsram. Efter indexering av såväl beslutad ram som projektets utgifter uppgår avvikelsen till -7 procent vilket bedöms ligga inom den toleransnivå som normalt accepteras för projekt av denna storlek.

Driftskonsekvensen beräknades i det utökade objektsgodkännandet till 3,4 mnkr brutto och 1,2 mnkr netto. Sedan kommunstyrelsen godkände det utökade objektsgodkännandet har redovisningen av driftskonsekvenser vid privat exploatering ändrats och intäkter från gatukostnadsersättning redovisas inte längre som en driftskonsekvens.

Driftskonsekvensen uppgår efter genomfört projekt till 3 mnkr brutto och netto. Beräkningen av driftskonsekvensen har baserats på schabloner utifrån investeringsutgifter, där 2,75 % avser drift och underhåll, 2,5 % avser avskrivningar och 2,5 % avser internränta.

Projektkalkyl för exploateringsprojekt

Kostnad eller inkomst	Beslutad ram (Tkr)	Faktiskt utfall (Tkr)
Gatukostnadsersättning från exploatör	43 800	48 429
Summa inkomster	**43 800**	**48 429**
Allmän platsmark	**0**	**0**
Entreprenad	-26 770	-32 215
Byggledning	-1 000	-1 278
Projektering	-1 300	-1 574
Gemensamma utgifter	**0**	**0**
Hantering av massor över MKM	-10 630	-10 630
Intern tid	-1 000	-1 840
Utredningar	0	-20
Kreditivränta AP	-100	-39
Oförutsett	-3 000	0
Summa utgifter	-43 800	-47 597
Projektnetto	0	832

4 Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Projektet är i sin helhet klart. Det ligger i dag i garantifas och är även överlämnat till avdelningen för offentlig miljö.

Slutreglering mot exploatörer återstår och kommer att utföras när garantitiden är slut i oktober 2028. Beräknade garantikostnader uppgår till 1,6 mnkr och är inte inräknade i utfallet i tabellen i avsnitt 3.4.1.

5 Fördjupad beskrivning av genomförandet

Tekniska nämnden godkände objektsgodkännande för exploateringsprojektet kv Omr väster om Hallenborgs gata den 2012-01-25.

I enlighet med exploateringsavtal så färdigställdes den allmänna platsmarken i takt med exploatörens byggtakt av fastigheter.

Genomförandet av detaljplaneområdet har skett i flera mindre etapper. Våren 2012 startade utbyggnationen av allmän platsmark. Därefter följde två längre perioder då anläggandet av

allmän platsmark stod helt stilla på grund av minskat marknadsintresse för bostäder och kontor i området. 2018 respektive 2022 ökade åter marknadsintresset.

2024 startade sista färdigställandet av gatorna i området samt anläggande av Läparken med lekplats.

Projektet blev helt klart i oktober 2025

