



Datum

2019-04-22

Vår referens

Åsa Björkén Seydlitz

Budgetsekreterare

asa.bjorken-seydilitz@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan om objektsgodkännande för Elisedal, Rosengård 173:3 m.fl. Dp 5550, projektnummer 6660 STK-2019-366

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för Elisedal, Rosengård 173:3 m.fl. detaljplan 5550 projektnummer 6660 till en beräknad bruttoutgift om 79 Mkr. Projektet Elisedal syftar till att ta fram verksamhetsmark för tillverkning, kontor, lager, veterinärklinik samt återvinningscentral. Området beräknas kunna ge cirka 800–1 000 arbetsplatser.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för Elisedal, Rosengård 173:3 m.fl. Detaljplan 5550 projektnummer 6660 till en beräknad bruttoutgift om 79 Mkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 5 Mkr under förutsättning att de rymms inom den av kommunfullmäktige beslutad ram för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Underlag till objektsgodkännande
- Bilaga 1 - Jägersrovägen inom detaljplanen
- Nämndskarta Rosengård 173:3
- Tjänsteskrivelse från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 190220 §53
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190429 Ansökan Tekniska nämnden Objektsgodkännande för Elisedal, Rosengård 173:3 m.fl. Dp 5550, proj nr 6660

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-04-29

Kommunstyrelsen 2019-05-08

Kommunfullmäktige 2019-05-23

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Ärendet

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för Elisedal, Rosengård 173:3 m.fl. detaljplan 5550 projektnummer 6660.

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 Mkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 Mkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Bakgrund

Tekniska nämnden vill genomföra projektet för att tillgodose Malmö stads aktörer på verksamhetsmark så att företag ska fortsätta kunna etablera sig och växa i Malmö. Projektet Elisedal syftar till att ta fram verksamhetsmark för tillverkning, kontor, lager, veterinärklinik samt återvinningscentral. Området beräknas kunna ge cirka 800–1 000 arbetsplatser.

Projektområdet ligger i anslutning till det befintliga verksamhetsområdet Elisedal och kommer ansluta till Yttre Ringvägen och Ystadvägen. Området är idag jordbruksmark och brukas. En mindre del är idag planlagd som naturmark. Ett äldre bostadshus finns intill Ystadvägen och planeras att rivas på sikt. I och med detaljplanen görs bedömningen att området inte är lämpligt för bostadsändamål.

Nämnden har ansökt om detaljplan *Rosengård 173:3 m.fl. (Dp 5550)*. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i september 2018 men är överklagad till mark- och miljödomstolen och förväntas vinna laga kraft under våren 2019.

Projektets omfattning

För att kunna genomföra projektet måste åtgärder genomföras, vilka omfattas av denna ansökan om objektsgodkännande.

Miljöteknisk markundersökning är genomförd. Det bedöms inte finnas behov av avhjälpande åtgärder eller att det finns någon förorening som kräver omhändertagande, förutom i en punkt där förorening i form av bly och kadmium har påträffats med halter över mindre ringa risk. Ytterligare provtagning för avgränsning av massor som uppstår vid schaktning i anslutning till den aktuella förekomsten av föroreningar behöver göras.

Arkeologisk undersökning är utförd och en fornlämning har undersökts och tagits bort. Ytterligare två områden behöver undersökas innan exploatering av fastigheten.

Grovterrassering för kvartersmark och allmän platsmark planeras att genomföras under 2019.

Detaljplanen omfattar cirka 11 hektar allmän platsmark. Den allmänna platsen består av cirka 9 hektar naturmark vilket planeras innehålla två dagvattendammar och en ny cykelväg i sydvästra delen av området. Allmän plats består även av två nya lokalgator samt Jägersrovägen som ska byggas om för att innehålla gång- och cykelväg. Jägersrovägen omfattar en befintlig bro över

Elisedalsstigen. Denna planeras att byggas om så att alla trafiksätt får utrymme på bron men med smalare sektioner. Om det under projektets gång görs en bedömning att det inte är möjligt att smalna av sektionerna är ett annat alternativ att bygga ut bron eller bygga en ny bro. Detta har uppskattats till 12 Mkr och ingår inte i den bedömda totalutgiften om 79 Mkr.

Ekonomi

Investeringsutgiften för projektet bedöms till 79 Mkr och är bedömd i prisläge för 2018. Totala utgiften för allmän platsmark beräknas till 59 Mkr och för kvartersmark till 20 Mkr.

Försäljning av mark inom projektet bedöms uppgå till 99 Mkr och exploateringsvinsten till 35,6 Mkr. Den del som finansieras av exploatör redovisas som gatukostnadsersättning.

Gatukostnadsersättningen löses upp under investeringens livslängd och möter den del av driftkonsekvenserna som avser ränta och avskrivningar. Gatukostnadsersättning för detta projekt uppgår till 47,1 Mkr.

Årliga driftkonsekvenser beräknas uppgå till 5 Mkr. Årlig gatukostnadsersättning förväntas uppgå till 2,6 Mkr och årliga arrendeintäkter (återvinningscentralen) till 1 Mkr. Detta ger årliga driftkonsekvenser om 5 Mkr brutto och 1,4 Mkr netto.

Projektet finns med i tekniska nämndens budgetskrivelse 2019 och nämnden bedömer att investeringsutgiften ryms inom den planerade investeringsramen för respektive år.

Saneringskostnader

Saneringsutgifterna inom projektet bedöms uppgå till 0,5 Mkr och ingår i investeringsutgiften om 79 Mkr.

Osäkerheter och risker

Nämnden lyfter följande

- Detaljplanen vinner laga kraft senare än förväntat
- Hittills okända föroreningar upptäcks inom entreprenaden
- Kostnaden för arkeologiska undersökningarna blir högre än beräknat
- En avsmalnad sektion över bron bedöms inte möjlig och det krävs en stor ombyggnation eller ny bro vilket har beräknats till cirka 12 Mkr

Ansvariga

Jan Åke Troedsson Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör