



Datum  
2020-01-29  
Vår referens  
Lisa Möller  
Controller  
lisa.moller@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Objektsgodkännande från tekniska nämnden för projekt 1006 Tygelsjö Väster kv. Fodret STK-2019-1716**

#### **Sammanfattning**

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för anläggande av allmän platsmark och utveckling av kvartersmark inom kvarteret Fodret, Tygelsjö Väster, till en beräknad bruttoutgift om 83 mnkr.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för anläggande av allmän platsmark och utveckling av kvartersmark inom kvarteret Fodret, Tygelsjö Väster, till en beräknad bruttoutgift om 83 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 5,6 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

#### **Beslutsunderlag**

- Fodret, projekt 1006, nämndkarta
- Underlag Objektsgodkännande för projekt 1006 Tygelsjö Väster kv. Fodret
- Tjänsteskrivelse tekniska nämnden
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200203 Ansökan om objektsgodkännande för anläggande av allmän platsmark inom kv Fodret, Tyelsjö Väster
- Tekniska nämnden beslut 191217 § 336

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-02-03  
Kommunstyrelsen 2020-02-12  
Kommunfullmäktige 2020-02-27

#### **Beslutet skickas till**

Tekniska nämnden

## Ärendet

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 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för anläggande av allmän platsmark och utveckling av kvarteretsmark inom kvarteret Fodret, Tygelsjö Väster.

## Bakgrund

När detaljplan 5216 vann laga kraft i april 2019 ändrades användningsområdet för fastigheterna Fodret 5 och 19 från industri, lager och jordbruksmark till bostadsändamål och servicefunktioner. Området ska bland annat rymma 320 bostäder samt förskola och livsmedelsbutik.

Projektet i fråga syftar till att anlägga allmän platsmark samt utveckla kommunens kvarteretsmark inom området. Förutom förberedande arbete för bostäder ska ett sammanbindande bil-, gång- och cykelnät som ansluter till det befintliga vägnätet anläggas, liksom en park med bland annat lekplats och dagvattensänka.

Byggnationsstart är planerad till 2020 och arbetet beräknas pågå till och med 2027.

## Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas till 83 mnkr, varav 45,7 mnkr finansieras av exploitör. Denna del redovisas som gatukostnadsersättning. Gatukostnadsersättningen löses upp under investeringens livslängd och möter den del av driftskonsekvenserna som avser ränta och avskrivningar. Ytterligare 3,1 mnkr beräknas finansieras via avgäld för intern markupplåtelse avseende den del som planeras för förskola. Dessutom bedöms försäljning av tomtmark kunna ske omfattande 37,7 mnkr. De beräknade totala intäkterna för projektet uppgår därmed till 86,5 mnkr.

Projektets årliga driftskonsekvenser beräknas uppgå till 5,6 mnkr. Projektets årliga intäkter i form av gatukostnadsersättning och avgäld för intern markupplåtelse beräknas uppgå till 3,5 mnkr. Detta ger årliga driftskonsekvenser brutto om 5,6 mnkr och netto 2,1 mnkr. De årliga driftskostnaderna faller ut löpande efter hur etapper färdigställs.

Utgifter för detta projekt bedöms rymmas inom tekniska nämndens planerade investeringsram för respektive år.

## Markhantering

Hantering av förorenade massor beräknas till 3 mnkr och ingår i den totala investeringsutgiften.

## Osäkerheter och risker

- Projektets storlek och långsträckt genomförandetid innebär viss osäkerhet kring de ekonomiska antagandena.
- Påkopplingar på befintligt ledningsnät innebär risk för komplikationer vid exempelvis schaktning vilket kan medföra trafikproblem.

- Det finns risk för förseningar i samband med saneringsarbete.
- Det finns i nuläget inget behov av förskola inom området. Om den planerade förskolan inte byggs innebär det viss osäkerhet kring de ekonomiska antagandena.
- Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger.

#### **Stadskontorets kommentar**

Enligt plan- och bygglagen har kommuner rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att finansiera utbyggnad av allmän platsmark. I de fall kommunen avyttrar mark sätts en del av köpeskillingen av som gatukostnadsersättning.

I Malmö ser hanteringen av dessa gatukostnader ut på följande sätt: När anläggningen (gata, park etc) tas i bruk periodiseras gatukostnadsersättningen i takt med de avskrivningsbara anläggningstillgångarna. Detta innebär att de nya kapitalkostnaderna löpande möts av periodiserade intäkter.

En förändring av lagen om kommunal bokföring och redovisning samt därpå följande normering från Rådet för kommunal redovisning, har nu inneburit förändrade krav på redovisning av gatukostnadsersättning. Kommunen ska, enligt de nya rekommendationerna intäktsföra gatukostnadsersättningen direkt, istället för som nu periodiserat över tid.

Huruvida denna tolkningen av lagen överensstämmer med lagstiftarens intentioner har nu lyfts till finansdepartementet. I avvaktan på svar föreslår stadskontoret därför att inga förändringar vidtas i nuläget.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör