



Datum
2020-05-29
Vår referens
Claes-Inge Wennström
Stadsjurist
claesinge.wennstrom@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ramavtal för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl. STK-2020-314

Sammanfattning

Tekniska nämnden har anhållit om kommunfullmäktiges godkännande av ramavtal avseende förtätning i Holma m.m. Sedan ärendet återremitterats till tekniska nämnden av kommunfullmäktige, har nämnden på nytt behandlat ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner i ärendet redovisat ramavtal avseende del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 200128 § 22 med Reservation (SD) och (M+C)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200309 Ramavtal Hyllie
- Beslut om återremiss KF 200429 §105
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200601 Ramavtal för del av fastigheten Hyllie 165:61 mfl
- Tjänsteskrivelse 200525 från tekniska nämnden
- PM angående ramavtal för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl
- Tekniska nämnden beslut 200526 § 200
- Bilaga 1.4 Karta
- Bilaga 3.2 Ritning
- Bilaga 4.1a Ritning
- Bilaga 4.1b Karta
- Bilaga 5.3 SLUTVERSION 2019-12-13
- Nämndskarta Hyllie 165:61 m.fl
- Ramavtal för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl.

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-03-09
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-03-23
Kommunstyrelsen 2020-04-15
Kommunfullmäktige 2020-04-29

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-06-01
Kommunstyrelsen 2020-06-03
Kommunfullmäktige 2020-06-18

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden
MKB Fastighets AB

Ärendet

Ramavtalet berör ett antal fastigheter i Holma bland annat Hyllie 165:61, som ägs av Malmö stad. Ramavtalet är ingått med MKB Fastighets AB, som också äger fastigheter i projektområdet. Ramavtalet, som har förhandlats under lång tid, har tagits fram i syfte att tillsammans med kommande detaljplaner och exploateringsavtal ange övergripande förutsättningar och principer för bland annat marköverlåtelse och projektkostnader inom projektområdet. Ramavtalet reglerar bland annat fördelning parterna sinsemellan av nya byggrätter samt fördelning av de kostnader som krävs för att möjliggöra områdets utveckling. Dessa gemensamma kostnader, projektkostnaderna, beräknas uppgå till 257 mkr. Övriga kostnader presenteras senare i samband med framtida objektsgodkännanden.

Detaljplanarbetet är påbörjat. Aktuella planförslag kommer att behandlas i stadsbyggnadsnämnden hösten 2020 och de medger bostäder, kontor, förskolor, parkeringshus, centrumverksamhet och allmän plats. Tillkommande byggrätter beräknas av parterna uppgå till cirka 191 000 kvm BTA (bruttoarea) ovan mark.

Parterna är överens om att ramavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige i Malmö.

Vid kommunfullmäktiges behandling av ärendet den 29 april 2020 beslutades emellertid att återremittera ärendet till tekniska nämnden för att få redovisat

1. hur nyttan för exploatören har beräknats med hänvisning till att denna endast ska betala en begränsad del av den totala projektkostnaden om 257 Mkr, och
2. konsekvenserna för projektet om delar av avtalet hävs om dp 5546 och dp 5588 inte antas och vinner laga kraft senast 2023-12-31, samt att, i samråd med stadsbyggnadsnämnden, redovisa
3. möjligheten att skapa motsvarande BTA-tytor i området och samtidigt bibehålla en gatubredd som möjliggör ett framtida busskörfält eller snabbcykelväg parallellt med Pildammsvägen, t.ex. genom annan form av förtätning.

Inför ärendets behandling i tekniska nämnden har i ny tjänsteskrivelse och till den fogat PM bl a redogjorts för de frågeställningar kommunfullmäktige beslutat vid ärendets återremittering till tekniska nämnden enligt följande:

1. ”Ärendet grundar sig på att möjliggöra fler bostäder inom Holma utifrån intentionerna i Översiktsplan för Malmö stad samt Planprogram för Holma och Kroksbäck – (godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2016-11-17). MKB är markägare med ett befintligt bestånd av bostäder inom aktuellt projektområde. Utifrån ovan nämnda planer och program samt

pågående detaljplaner har förhandlingar skett med MKB som resulterat i vad som beskrivs i ramavtalet.

Byggrätterna föreslås fördelas enligt nuvarande markinnehav och beskrivna projektkostnader för respektive part fördelas också utifrån den principen.

Det innebär för MKB 23,4% av projektkostnaderna och för staden att hantera 76,6% av projektkostnaderna. För de ytor staden råder över möjliggörs byggrätter till försäljning alternativt upplåtelse med tomträtt som bidrar till gatukostnader. Det resulterar i inkomster som möter delar av eller helt de kostnader som ingår i de 76,6%.

Vad avser Pildammsvägen så är kostnaderna inom aktuellt projektområde beräknade till 33 200 tkr. I ramavtalet med MKB räknas 50% av den kostnaden in i fördelningen vilket innebär 16 600 tkr (halva Pildammsvägens gatubredd):

- För MKB 3 900 tkr - ($16\ 600 \cdot 23,4\%$)
- Staten enligt Storstadsavtalet 8 300 tkr ($16\ 600 \cdot 50\%$)
- Malmö stad 4 400 tkr (26,6%)

För resterande 16 600 tkr (andra halvan av Pildammsvägen) står staten för 8 300 tkr (50%) via Storstadsavtalet. Övriga kostnader kommer att hanteras via avtal, gatukostnadsersättningar med övriga byggaktörer inom Holma Södra och Mellersta, framtida planer för Kulladalssidan samt eventuella nettokostnader.

2. Om ingen av detaljplanerna 5546 och 5588 vinner laga kraft inom utsatt tid så faller ramavtalet. Avtalet bygger på tidigare beslutade planer och program samt de pågående detaljplanerna inom projektområdet. Ramavtalet beskriver och lägger fast de övergripande principerna för projektområdet. Till respektive detaljplan kommer separata exploateringsavtal som i detalj beskriver förutsättningarna för respektive detaljplan. Om enbart den ena planen skulle vinna laga kraft men inte den andra så styr respektive exploateringsavtal förhållandena mellan parterna.
3. Förtydligandet i aktuell punkt är beskrivet i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Planprogrammet godkändes 2016-11-17 i stadsbyggnadsnämnden och pågående detaljplaner följer dess intentioner med t.ex. Pildammsvägen, omfattning av bostadsbebyggelse mm. Föreslagen sektion för Pildammsvägen i planprogrammet har t.ex. cykelbanor på var sida av gatan, 2,5 m breda, två körfält i vardera riktningen som möjliggör god framkomlighet för samtliga trafikslag.

Detaljplanerna följer också de platsspecifika riktlinjerna i ÖP, där det står att Pildammsvägen ska byggas om och kompletteras med bebyggelse på båda sidor av gatan på de impedimentytor som finns idag.

Konsekvenser av ett utökat reservat utmed Pildammsvägen innebär att staden tappar en stor del byggrätter för bostäder. Om dessa ska tillskapas på annat håll behöver hus på andra platser inom området gå upp ganska mycket i höjd. Detta är olämpligt ur ett stadsbyggnadsperspektiv med tanke på att det är en omfattande utbyggnad i ett befintligt område och hänsyn måste tas till befintlig bebyggelse och de boende i Holma. Nämnas

bör även att det finns ett godkänt planprogram som har genomgått samrådsprocess, i vilken dessa frågor blivit belysta mellan stadsbyggnadsnämnden respektive tekniska nämnden. ”

Ärendet har nu åter behandlats i tekniska nämnden (reservation M, reservation SD, särskilt yttrande C) som beslutat, efter att paragrafen förklarats omedelbart justerad,

att hos kommunfullmäktige anhålla om godkännande av föreslaget ramavtal avseende del av Hyllie 165:61 m.fl..

Ytterligare detaljer framgår av tekniska nämndens handlingar, inklusive det detaljerade ramavtalet.

Stadskontoret förordar att kommunstyrelsen tillstyrker tekniska nämndens förslag.

Ansvariga

Jonas Rosenkvist Avdelningschef

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör