



PM angående återremiss av Ramavtal för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl. – Kommunfullmäktige 2020-04-29

Frågeställningar:

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.
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.
3. I samråd med stadsbyggnadsnämnden redovisa 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.

Förtydligande:

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*23,4%)
- Staten enligt Storstadsavtalet 8 300 tkr (16 600*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 samhällsbyggnadsnämnden 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.