



Datum
2021-04-18
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för projekt 8583 Magnolia (Bunkeflo) STK-2021-535

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för anläggande av allmän platsmark och iordningställande av kvarterets mark i enlighet med detaljplan 5622, detta till en beräknad bruttoutgift om 182 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för projekt 8583 Magnolia till en beräknad bruttoutgift om 182 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 6,2 mnkr (brutto) under förutsättning att de rymms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden beslut 210323 § 101
- Tjänsteskrivelse från tekniska nämnden
- Underlag Objektsgodkännande för projekt 8583 Magnolia
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210426 Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för projekt 8583 Magnolia (Bunkeflo)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-04-26
Kommunstyrelsen 2021-05-05
Kommunfullmäktige 2021-05-20

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

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 projekt 8583 Magnolia som avser anläggande av allmän platsmark och iordningställande av kvarterets mark i enlighet med detaljplan 5622.

Bakgrund

Projekt 8583 Magnolia omfattar genomförande av ca 1 000 nya bostäder, en förskola och parkering på de cirka 16 hektar stora fastigheterna Limhamn 155:355 och Bunkeflostrand 9:8 samt färdigställandet av allmän platsmark intill fastigheterna i enlighet med kommande detaljplan, Dp 5622.

Magnolia Bostad AB har genom fullmakt från Fastighets AB Limhamns Kalkbrottdaterad den 17 december 2018 ansökt om detaljplanen. Ett exploateringsavtal mellan Malmö Stad och Magnolia Bostad är under framtagandet och kommer bland annat innehålla förutsättningar för ett markbyte mellan parterna avseende allmän plats samt tilldelning av områdets byggrätter. Det innebär att Malmö Stad kommer kunna upplåta, genom markanvisning, omkring 25 000 kvm BTA i området till annan byggaktör än Magnolia.

Allmän platsmark, omfattar allmänna gator, bland annat en fortsättning av Skånegårdsvägen mot Kalkbrottsvägen, samt en ny park, nya gång- och cykelvägar, andra grönytor och en förlängd bullervall längs med Yttre Ringvägen norr om området. Projektets förväntade effekt är fler bostäder med bra boendemiljöer. På kvarteretsmark är syftet att bygga en blandad bostadsbebyggelse på cirka 850 färdigställda lägenheter i blandade upplåtelseform samt 130 radhus.

Anläggande av allmän platsmark planeras att påbörjas under 2023, men kommer inte att kunna färdigställas helt förrän exploatörerna bebyggt området, detta från och med cirka 2025 fram till 2028.

Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas till 182 mnkr. Inkomsterna uppskattas till 245 mnkr, varav 90 mnkr består av markförsäljning, 4,5 mnkr av kapitaliserad markavgäld och 90,5 mnkr utgörs av markbyte som även är en utgift i projektet. Dessutom tillkommer 60 mnkr i gatukostnadsersättning från exploitören. Från köpeskilling och värdet av markbyte avgår 22 mnkr i gatukostnadsersättning, vilket ger en total gatukostnadsersättning om 82 mnkr.

De totala utgifterna för projektet beräknas till -182 mnkr. Kalkylen är beräknad på projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark inom exploateringsområdet, samt förvärv, markbyte och gemensamma utgifter såsom exempelvis utredningar, arkeologi och marksanering.

Utgifterna är bedömda i prisnivå januari 2021.

Driftskonsekvenserna beräknas till 6,2 mnkr (brutto). De årliga driftskostnaderna faller ut löpan-

de efter hur etapper färdigställs.

Marksanering

Utifrån den översiktliga markundersökningen och historiken för det aktuella området finns det inget som indikerar på en omfattande föroreningsskada. I projektutgiften finns 1 mkr för marksanering under MKM (mindre känslig markanvändning).

Osäkerheter och risker

- Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger
- Eventuellt finns risk att bullervallens stabilitet försämras när den öppnas upp och omformas för att anpassas till det nya bostadsområdet. Med en noggrant genomförd detaljprojektering beräknas massornas stabilitet för att undanröja riskerna.
- Befintliga naturvärden och biotoper kan hotas när anläggning påbörjas. Med äskad naturvårdsexpert/ekolog inom projektet kan befintliga naturvärden analyseras och eventuella åtgärder planeras.
- Ytterligare markprovtagningar kan komma att krävas i området
- Eventuella arkeologiska fynd eller markföroreningar kan försena och fördyra arbetet. Dessa kostnader fördelas i så fall mellan kommunen och exploatören.

Stadskontorets bedömning

I dagsläget hanteras gatukostnadsersättning i enlighet med hur tekniska nämnden beskriver det i sin ansökan, dvs att gatukostnadsersättningen periodiseras som en intäkt under investeringens ekonomiska livslängd. Förändrad lagstiftning innebär dock att staden under 2021 kommer att behöva se över hur styr- och finansieringsprinciper vad gäller gatukostnadsersättning ser ut.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör