



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

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för projekt 7035 Citadellsfogen, Dp 5565 STK-2021-370

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för projekt 7035 Citadellsfogen, Dp 5565 samt del av projekt 3337 inom Storstadspaketet, Dp 5565 till en beräknad bruttoutgift om 350 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för projekt 7035 Citadellsfogen, Dp 5565 samt del av projekt 3337 inom Storstadspaketet, Dp 5565 till en beräknad bruttoutgift om 350 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 18,5 mnkr (brutto) under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Underlag Objektsgodkännande för projekt 7035 Citadellsfogen, Dp 5565
- Tjänsteskrivelse från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 210219 § 61
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210426 Objektsgodkännande för projekt 7035 Citadellsfogen, Dp 5565

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 7035 Citadellsfogen, Dp 5565 samt del av projekt 3337 inom Storstadspaketet, Dp 5565.

Bakgrund

Objektsgodkännandet avser två projekt inom två kategorier, dels exploateringsprojekt 7035, Citadellsfogen (nedan kallat Exploateringsprojektet), dels projekt 3337, 10.1 Citadellsfogen som är ett projekt inom kategori Storstadsprojekt – infrastruktur, i Västra Hamnen. Tillsammans omnämns båda projekten ”Projektet” i det följande och projekt 3337, 10.1 Citadellsfogen kallas nedan Delprojektet.

Projektet syftar till att utveckla ny, blandad stadsbebyggelse med bostäder, förskola och arbetsplatser i varierad skala alldeles vid den sydvästra infarten till Västra Hamnen, i direkt närhet till Ribersborgs sandstrand och motionsområde. Inom projektets ramar kommer alla omkringliggande gator och broar att vidgöras.

Kollektivtrafikstråket MEX linje 10 utgör ett av kollektivtrafikstråken som ingår i Storstadspaketet och detta regleras i Sverigeförhandlingens *Ramavtal 8 – Storstad Malmö STK-2018-66*. MEX linje 10 förbinder Malmö C längs Neptunigatan, Mariedalsvägen, Lorensborgsgatan och Hyllie Boulevard till Svågertorp. Delprojekt 10.1 Citadellsfogen – 3337 omfattar Skeppsbyggaregatan-Västra Varvsgatan-Mariedalsvägen. Delprojektet delfinansierar exploateringsprojektet. Även MEX linje 8 kommer att trafikera Skeppsbyggaregatan-Västra Varvsgatan norrut samt elbusslinje 3 i Mariedalsvägen-Västra Varvsgatan norrut.

Dagens Varvsbro har snäva kurvor och endast två körfält. För att stärka kapaciteten och framkomligheten för högklassig kollektivtrafik, kommer ny Varvsbro anläggas med genare sträckning och två ytterligare körfält. Utöver nya Varvsbron kommer Västerbron också att helt rivas och byggas ny eftersom livslängden går mot sitt slut. Det ska även byggas 2 nya cykelbroar samt ske renovering av befintlig cykelbro - tidigare järnvägsbro. Detaljplanen omfattar även Citadellsvägen och Skeppsgatan som, även de kommer att byggas om.

Projektet möjliggör cirka 350 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus samt butikslokaler, kontor, parkeringshus och en förskola. Detaljplanen, som omfattar 5,7 hektar mark som ägs av Malmö stad, beställdes av Fastighetskontoret år 2017. Samråd pågick januari år 2020, granskning december 2020 och förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i maj 2021.

Projektet ligger väl i linje med tekniska nämndens mål.

Byggnationsstart är planerad till 2021 och arbetet beräknas pågå till och med 2029.

Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas till 350 mnkr, varav projekt Citadellsfogen uppgår till 230 mnkr och projekt 3337, som är en del av storstadspaketet, uppgår till 120 mnkr. Inkomsterna omfattar 302,5 mnkr, varav 245,5 mnkr består av markförsäljning, gatukostnadsersättning samt kapitaliserad markavgäld för tomträtter och 57 mnkr utgörs av investeringsbidrag från storstadspaketet. Av köpeskillingen för mark beräknas 130 mnkr utgöra gatukostnadsersättning. Dessutom tillkommer 10,5 mnkr i gatukostnadsersättning från exploatör.

Projektkalkyl Mnkr	7035, Citadellsfogen	3337, Del av storstadspaketet	Summa
Köpeskillning mark	185		195,5
Kapitaliserad avgäld	50		50
Gatukostnadsersättning från exploatör	10,5		
Investeringsbidrag från Storstadspaketet		57	57
Summa intäkter	245,5	57	302,5
Allmän platsmark	-80,5	-117	-197,5
Oförutsett allmänplatsmark	-55		-55
Kvartersmark	-5,2		-5,2
Sanering under MKN	-20		
Gemensamma kostnader	-35,7	-3	-58,7
Summa investeringskostnader	-196,4	-120	-316,4
Marksanering över MKN	-20		-20
Rivning och plankostnader	-6		-6
Summa resultatpåverkande poster	-26		-26
Ingående markvärde	-7,6		-7,6
Summa	-230	-120	-350
Netto	15,5	-63	-47,5

I projektets ingår kostnader för marksanering, rivning och detaljplan som bedöms uppgå till 26 mnkr. Dessa kostnader kommer resultatföras, men ingår i projektet totala bruttoutgift.

Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge oktober år 2020.

Projektets årliga driftskonsekvenser beräknas uppgå till totalt 18,5 mnkr (brutto). De årliga driftskostnaderna faller ut löpande efter hur etapper färdigställs.

Tekniska nämnden bedömer att utgifter för detta projekt ryms inom nämndens planerade investeringsram för respektive år.

Marksanering

Markundersökningar har genomförts i området och hantering av förorenade massor beräknas till 40 mnkr och ingår i den totala utgiften.

Osäkerheter och risker

- Detaljplanerna blir försenade eller inte antagna.
- Entreprenadupphandlingarna blir överklagade.
- Okända föroreningar eller okända arkeologiska fynd upptäcks inom området.
- Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger.
- Trafiken under byggtiden är komplicerad. Den har analyserats och simulerats men kan vara känslig på grund av omständigheter som projektet inte kan kontrollera.
- Projektet berör flera för hela området viktiga ledningar, som måste skyddas/läggas om.
- Många projekt, byggherrar, ledningsägare som ska vara igång samtidigt. Stora arbetsområden krävs för byggnation av broar. För att minimera störningar krävs att samordning fungerar.
- Univesitetsholmens gymnasium, som kommer ligga inom projektområdet, kommer färdigställas 2024, vilket innebär mycket ungdomar i anslutning till entreprenaderna.
- Förseningar i tidplanen kan påverka trafikstart för MEX linje 10.

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