



Datum
2022-11-19
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för Projekt 8721 Jägersro Hästcenter, DP 5653 STK-2022-1339

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för Projekt 8721 Jägersro Hästcenter, detaljplan 5653 till en beräknad bruttoutgift om 50 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för projekt 8721 Jägersro Hästcenter, detaljplan 5653, till en beräknad bruttoutgift om 50 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 3,2 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Projekt 8721, nämndskarta
- Objektsgodkännande för 8721 Jägersro hästcenter
- Tekniska nämnden beslut 220928 § 245
- Tjänsteskrivelse från fastighets- och gatukontoret
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för Projekt 8721 Jägersro Hästcenter, DP 5653

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28
Kommunstyrelsen 2022-12-07
Kommunfullmäktige 2022-12-20

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi 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 iordningställande av allmän platsmark i samband med uppförandet av Jägersro Hästcenter.

Bakgrund

Detaljplan 5653 för del av fastigheten Rosengård 130:406 m.fl. vann laga kraft i augusti 2022. Planen behandlar uppförandet av Jägersro Hästcenter, en häst- och besöksanläggning för bland annat travsport. Skånska Travsällskapet (STS) som äger marken har initierat förändringen och arbetet med detaljplanen. Det finns behov av en modernare och mindre ytkrävande anläggning än dagens, som uppfyller internationell standard. Dessutom finns ett behov av att omlokalisera befintliga Jägersro Trav och galopp för att staden ska kunna växa inom befintliga stadsgränser. Detaljplanen möjliggör att ett större samlat hästkluster i östra Malmö skapas, med olika hästverksamheter, som kan bli en målpunkt för både Malmöbor och besökare ifrån hela regionen. Allmän platsmark inom detaljplanen består av ett naturområde på ca tio hektar och en lokalgata som sträcker sig diagonalt genom området.

I projektet iordningställs naturområdet som sträcker sig längs den östra sidan om Risebergabäcken. Naturområdet ska innehålla dagvattendammar och ytor för lek och rekreation. Dessutom färdigställs lokalgatan som sträcker sig från Jägersrovägen och ansluter till Elisedalsvägen via en ny korsning i nordost. Kopplat till den nya lokalgatan ska även en huvudinfart till nya hästanläggningen anläggas och en busshållplats iordningställas. Inom projektet planeras två nya gång- och cykelvägar samt en bro över Risebergabäcken.

Därtill ska gång- och cykelvägen längs Travbanestigen förlängas så att den kopplar samman med den nya lokalgatans och Jägersrostigens gång- och cykelstråk. Åtgärden ingår i DP 4775 från 2003, men är ej ännu genomförd.

Byggnationsstart är planerad till 2023 och arbetet beräknas pågå till och med 2025.

Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas till 50 mnkr. De bedömda inkomsterna beräknas till 18,5 mnkr. Utgiften för naturområdet bedöms till ca 7 mnkr, utgiften för lokalgatan bedöms till ca 29 mnkr och bedömda utgifter för gång- och cykelbanor samt bro uppgår till ca 4 mnkr. Dessa utgifter finansieras till 47 % av exploatör enligt exploateringsavtal. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft överläter exploatören ett område om ca. 119 000 m² av fastigheten Rosengård 130:406 till kommunen, som ska utgöra allmän platsmark. Förvärv och fastighetsreglering bedöms uppgå till totalt 6 mnkr. Åtgärderna som ingår i DP 4775 avser förlängning av en gång- och cykelväg längs Travbanestigen och den totala utgiften bedöms till ca 4 mnkr.

Projektets inkomster kommer att bli intäkter inom tekniska nämndens resultatram för exploatering.

Investeringsutgifterna och inkomsterna är bedömda i prisläge juni år 2022.

Projektets årliga driftskonsekvenser beräknas uppgå till 3,2 mnkr. För beräkning av drift- och underhållskostnader av allmän plats har en schablon tagits upp motsvarande 2,75 procent. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 1,25 procent använts.

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

Marksanering

Hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) bedöms kosta 1 mnkr. Avsättning för denna kostnad kommer att göras i samband med att beslut om detta objektsgodkännande är taget. Dessutom bedöms sanering av massor under MKM uppgå till 1 mnkr.

Osäkerheter och risker

- Utifrån rådande världsläge finns det stora osäkerheter gällande kommande entreprenadkostnader.
- Utförda miljötekniska markundersökningar är översiktliga och det går inte att utesluta att kommande undersökningar kan visa på en allvarigare föroreningsituation.
- Det finns också en risk att dispens från strandskydd och biotopskydd inte godkänns vilket skulle försvåra eller stoppa framdrift i projektet.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att investeringen i projekt 8721 Jägersro Hästcenter, detaljplan 5653, beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att beloppen ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser och ramen för investeringar för gällande år för tekniska nämnden.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör