



Datum
2020-01-29
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för projekt 7322, Söder om badhuset, Hyllie STK-2019-1648

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för utbyggnad av allmän platsmark och kvarterersmark inom detaljplan 5533, Söder om badhuset, Hyllie, till en beräknad bruttoutgift om 100 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för utbyggnad av allmän platsmark och kvarterersmark inom detaljplan 5533, Söder om badhuset, Hyllie, till en beräknad bruttoutgift om 100 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 7,5 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Objektsgodkännande för projekt 7322, Söder om badhuset, Hyllie
- Tjänsteskrivelse tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 191122 § 289 med Särskilt yttrande (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200203 Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för utbyggnad av allmän platsmark och kvarterersmark inom detaljplan 5533, söder om badhuset i Hyllie

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-02-03

Kommunstyrelsen 2020-02-12

Kommunfullmäktige 2020-02-27

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

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 utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark inom detaljplan 5533, Söder om badhuset, Hyllie.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden antog i december 2019 detaljplan 5533 för området söder om badhuset i Hyllie. Planen omfattar 4,5 hektar mark som till fullo ägs av Malmö stad och möjliggör upp till 400 nya bostäder, butikslokaler, vårdboende, kontorshus, parkeringshus samt en ny förskola.

Exploateringsprojektet innebär förberedande arbete för etablering av detaljplanens inriktning med bostäder, butikslokaler osv men också etablering av en dagvattenanläggning, skyfallshantering inom förskolans gröna ytor samt en mindre park. Projektet innebär också infrastruktur i form av Hyllievångsvägen i norr, färdigställandet av bygggata för Hyllie Boulevard i väst, genomförandet av en stödmur längs Annetorpsvägen i söder samt lokalgator inom området.

Byggnationsstart är planerad till 2020 och arbetet beräknas pågå till och med 2026.

Andra projekt

Hyllie Boulevard är en del i Sverigeförhandlingens ramavtal 8 och är en delsträcka för mini-MEX linje 10 och linje 6. Detta objektsgodkännande innebär färdigställande av bygggata för den del av Hyllie Boulevard som ligger inom området. Permanent utformning kommer att ske först när genomförandeavtal med Skånetrafiken för linje 10 är färdigt och kommer då behöva omfattas av ett separat objektsgodkännande.

Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas till 100 mnkr. Intäkterna i projektet beräknas uppgå till 245 mnkr. Av dessa motsvaras 157 mnkr av intäkter för försäljning av tomtmark. Denna del redovisas som gatukostnadsersättning. Gatukostnadsersättningen löses upp under investeringens livslängd och möter den del av driftskonsekvenserna som avser ränta och avskrivningar. Projektet väntas även få intäkter från upplåtelse av tomträtter (81 mnkr) samt för intern markupplåtelse avseende förskoletomten (7 mnkr).

Projektets årliga driftskonsekvenser beräknas uppgå till 7,5 mnkr. Projektets årliga intäkter i form av gatukostnadsersättning och avgäld för intern markupplåtelse beräknas uppgå till 5,2 mnkr. Detta ger årliga driftskonsekvenser brutto om 7,5 mnkr och netto 2,3 mnkr. De årliga driftskostnaderna faller ut löpande efter hur etapper färdigställs.

Utgifter för detta projekts finns med i tekniska nämndens budgetskrivelse för 2019 och nämnden bedömer att investeringsutgifterna ryms inom den planerade investeringsramen för respektive år.

Markhantering

Marksanering bedöms inte bli aktuellt i projektet.

Osäkerheter och risker

- Allmän risk för överklagande vid antagen detaljplan liksom vid efterföljande upphandlingar av projektering och entreprenad som kan försena projektet föreligger.
- Eventuell förekomst av hittills oupptäckta föroreningar riskerar att försena projektet.
- De delar av entreprenaderna som planeras genomföras under vinterhalvåret kan också riskera tidplanen med hänsyn till ogynnsamma väderförhållanden.
- Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger.

Stadskontorets kommentar

Enligt plan- och bygglagen har kommuner rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att finansiera utbyggnad av allmän platsmark. I de fall kommunen avyttrar mark sätts en del av köpeskillingen av som gatukostnadsersättning.

I Malmö ser hanteringen av dessa gatukostnader ut på följande sätt: När anläggningen (gata, park etc) tas i bruk periodiseras gatukostnadsersättningen i takt med de avskrivningsbara anläggningstillgångarna. Detta innebär att de nya kapitalkostnaderna löpande möts av periodiserade intäkter.

En förändring av lagen om kommunal bokföring och redovisning samt därpå följande normering från Rådet för kommunal redovisning, har nu inneburit förändrade krav på redovisning av gatukostnadsersättning. Kommunen ska, enligt de nya rekommendationerna intäktsföra gatukostnadsersättningen direkt, istället för som nu periodiserat över tid.

Huruvida denna tolkningen av lagen överensstämmer med lagstiftarens intentioner har nu lyfts till finansdepartementet. I avvaktan på svar föreslår stadskontoret därför att inga förändringar vidtas i nuläget.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör