



Datum
2021-01-16
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Objektsgodkännande från tekniska nämnden för projekt 3007 Södra och Mellersta Holma, samt del av projekt 3380, Storstadspaketet, Dp 5546 och Dp 5588 STK-2020-1642

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för projekt 3007, Södra och mellersta Holma samt projekt 3380, Storstadspaketet, till en beräknad bruttoutgift om 286 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för projekt 3007 samt 3380 till en beräknad bruttoutgift om 286 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 12,8 mnkr (brutto) under förutsättning att de rymms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-01-25

Kommunstyrelsen 2021-02-10

Kommunfullmäktige 2021-03-04

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 Södra och mellersta Holma till en beräknad totalutgift om 286 mnkr.

Bakgrund

Projektet syftar till att utveckla ny blandad stadsbebyggelse med bostäder, förskolor, handel, kontor, parkeringshus och allmän platsmark. Projektområdet avgränsas av Hyacintgatan i norr, Annetorpsvägen i söder och befintlig bebyggelse i väster. I projektområdet ingår Pildammsvägen mellan Annetorpsvägen och Ärtholmsvägen, som avgränsar området i öster, samt ett område inom norra delen av Holma i anslutning till Ärtholmsvägen. Pildammsvägens ombyggnation är en förutsättning för att möjliggöra den nya bebyggelsen, vilket också är en del i storstadsavtalets åtagande. Projektet är ett led i att binda samman befintliga Holma med Kulladal i öster samt Hyllie i söder

Projektet berörs av två detaljplaner som är under framtagande, Dp 5546 avseende Södra Holma och Dp 5588 avseende Mellersta Holma. Planerna planeras att antas av stadsbyggnadsnämnden i februari 2021. Projektområdet omfattar totalt ca 16 hektar. Staden och MKB är tillsammans markägare inom området. Projektet kommer efter färdigställande ha möjliggjort 1 000 - 1 100 bostäder, lokaler för butiker och verksamheter, kontorsbyggnader med ca 1 000 nya arbetsplatser, två förskolor för sammanlagt 160 barn, två parkeringshus med 1 300 - 1 650 parkeringsplatser samt allmän plats.

Byggnationsstart är planerad till 2021 och arbetet beräknas pågå till och med 2030.

Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas till 286 mnkr, varav projekt Södra och mellersta Holma uppgår till 222 mnkr och projekt 3380, som är en del av storstadspaketet, uppgår till 64 mnkr. Inkomsterna omfattar 394 mnkr, varav 365 mnkr består av markförsäljning, markbyte med MKB (som även är en utgift i projektet) samt kapitaliserad markavgäld för två förskolor och 29 mnkr utgörs av investeringsbidrag från storstadspaketet. Av köpeskillingen för mark beräknas 165 mnkr utgöra gatukostnadsersättning.

Projektkalkyl Mnkr	3007, Södra och mellersta Holma	3380, Del av storstadspaketet	Summa
Köpeskillning mark	339,0		339,0
Kapitaliserad avgäld för två förskolor i Malmö Stads regi	11,0		11,0
Investeringsbidrag från Storstadspaketet		29,0	29,0
Markbyte med MKB	15,0		15,0
Summa intäkter	365,0	29,0	394,0
Markbyte med MKB	-15,0		-15,0
Projektkostnad	-138,1	-49,4	-187,5
Marksanering	-40,5	-6,0	-46,5
Kreditivränta	-7,5	-1,3	-8,8
Oförutsett (risk)	-14,0	-7,3	-21,3
Gemensamma kostnader	-6,9		-6,9
Summa kostnader	-222,0	-64,0	-286,0

Netto	143,0	-35,0	108,0
--------------	--------------	--------------	--------------

Projektets årliga driftskonsekvenser beräknas uppgå till totalt 12,8 mnkr (brutto), varav 9,3 mnkr för projekt 3007 samt 3,5 mnkr för projekt 3380. 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 46,5 mnkr och ingår i den totala investeringsutgiften.

Osäkerheter och risker

- Detaljplanerna blir överklagade
- Entreprenadupphandlingarna blir överklagade
- Okända föroreningar upptäcks inom entreprenaden
- Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger

Riskerna ovan, som kan medföra en förskjutning i tidplanen, påverkar både stadens och MKBs leveransmål för bostäder.

Stadskontorets bedömning

Från och med 2021 påförs ingen kreditivränta på projekt och framöver kommer tekniska nämnden därmed inte att inkludera kreditivränta i sina objektsgodkännanden.

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