



Datum  
2021-10-12  
Vår referens  
Hanna Leidstedt  
Controller  
hanna.leidstedt@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för projekt 6650 Fortuna Hemgården, Dp 5523 STK-2021-858**

#### **Sammanfattning**

Ärendet avser objektsgodkännande för utbyggnad av kvarters- och allmän platsmark inom detaljplan 5523, avsedd som verksamhetsområde inom projekt 6650, Fortuna Hemgården.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för utbyggnad av kvarters och allmänplatsmark inom detaljplan 5523, avsedd som verksamhetsområde inom projekt 6655 Fortuna Hemgården till en beräknad bruttoutgift om 235 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 11,3 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

#### **Beslutsunderlag**

- Underlag Objektsgodkännande för projekt 6650 Fortuna Hemgården, Dp 5523
- Tjänsteskrivelse från tekniska nämnden
- Fortuna Hemgården projekt 6650, nämndskarta
- Tekniska nämnden beslut 210525 § 203
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 211025 Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för projekt 6650 Fortuna Hemgården, Dp 5523

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-10-25  
Kommunstyrelsen 2021-11-10  
Kommunfullmäktige 2021-12-21

#### **Beslutet skickas till**

Tekniska nämnden

#### **Ärendet**

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning ska nämnd före påbörjande av ett investe-

ringsobjekt 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 kvarters- och allmän platsmark inom detaljplan 5523, avsedd som verksamhetsområde inom projekt 6650, Fortuna Hemgården.

### **Bakgrund**

Området Fortuna Hemgården är ett nytt verksamhetsområde i nordöstra Malmö som ligger utmed Yttre Ringvägen vid Sallerups trafikplats.

Verksamhetsområdet kommer att utvecklas i två etapper och därmed omfattas av två olika detaljplaner. Detta objektsgodkännande avser Fortuna Hemgården etapp 1, projektnummer 6650, Dp 5523, vilken är belägen i den södra delen av området.

Syftet med projektet är att skapa ett funktionsblandat verksamhetsområde vid Yttre Ringvägen. Genom att tillhandahålla byggklar mark möjliggörs etableringar av kontor, lager, industri och icke-störande verksamheter. Målet är att kunna erbjuda såväl mindre tomter om ca 3 000–5 000 kvm och större tomter om 20 000 – 40 000 kvm. Området bedöms tillskapa ca 2 000–2 500 arbetsplatser. Området omfattar totalt ca 170 000 kvm kvartersmark och ca 123 000 kvm allmän platsmark, varav ca 80 000 kvm parkmark/natur och ca 43 000 kvm för gator och torg samt på- och avfartsramper på Trafikverkets plats. Även två cirkulationsplatser kommer att anläggas på Sallerupsvägen, en vid Verksamhetsgatan och en i trafikplats Sallerup.

Byggklar mark beräknas vara klar 2025–2026. Färdigställande av projektet sker ca år 2035.

### **Ekonomi**

Den totala utgiften inom detta projekt beräknas till 235 mnkr och avser entreprenad inom allmän platsmark samt projektering, utredning och administrativa utgifter. 6 mnkr avser sanering av mark och plankostnader som kommer resultatföras samband med att beslut om objektsgodkännande är taget. Investeringsutgifterna för allmän plats uppgår till 171 mnkr, inklusive tillkommande fördelade gemensamma utgifter. Investeringsutgiften för kvartersmark inklusive fördelade gemensamma utgifter uppgår till 58 mnkr och avser iordningställandet av tomtmark som ska säljas av kommunen för etablering av verksamheter. Projektet förväntas generera ca 250 mnkr i inkomst genom försäljning av byggklar mark för etablering av verksamhet.

Driftkonsekvenserna beräknas till 11,3 mnkr.

De upparbetade investeringsutgifterna till och med år 2020 är 11,5 mnkr och består till största delen av plankostnader, markarbeten, projektering, utredningar samt intern tid. De återstående utgifterna från år 2021 och framåt om 223,5 mnkr, bedöms därmed rymmas inom den totala budgetramen för tekniska nämndens exploateringskategori. De framtida driftkonsekvenserna om 11,3 mnkr, bedöms rymmas inom fastighets- och gatukontorets i budget beräknade driftkonsekvenser. Projektet genererar även en exploateringsvinst som beräknas till 21 mnkr.

Den byggklara marken bedöms säljas för ca 1500 kr/kvm tomtyta utifrån en årlig intern uppdä-

tering av industrimarkpriser. Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget december 2020.

### **Marksanering**

Totalt har ca 5 mnkr avsatts till sanering i projektet varav 1 mnkr är avser eventuella saneringskostnader över MKM (mindre känslig mark).

### **Osäkerheter och risker**

- Genomförd riskanalys visar att den beräknade individ- och samhällsriskerna är låga avseende farligt gods och risknivån är således acceptabel.
- Okända föroreningar kan finnas inom fastigheten Sallerup 180:201. Staden har ej haft möjlighet att undersöka marken.
- Sallerupsvägen och trafikplats Sallerup är viktiga transportleder för kommunen men också för transporter, utryckningsfordon, kollektivtrafik m.fl. De är dessutom kopplingar till Yttre Ringvägen. Viktigt med ett väl planerat genomförande vid åtgärder på Sallerupsvägen samt trafikplats Sallerup.
- Osäkerhet kring färdigställande av gator, stort beroende av utbyggnadstakt och prioriteringsordning av tomter på kvartersmark. Tidplanen kan påverkas av i vilken ordning tomterna bebyggs av kommande fastighetsägare/utvecklare.
- Viktigt med byggkoordinering i samband med färdigställande av natur och park där staden ansvarar för färdigställande av natur/park och VA Syd ansvarar för anläggning av dammar.

### **Stadskontorets bedömning**

Kommunfullmäktige godkände detaljplan 5523 den 30 september 2021. Utifrån detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner tekniska nämndens ansökan om objektsgodkännande.

### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör