



Datum

2021-05-12

Vår referens

Olle Anderberg

Exploateringsingenjör

olle.anderberg@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Objektsgodkännande för projekt 6650 Fortuna Hemgården, Dp 5523 TN-2020-2699

Sammanfattning

Ärendet avser objektsgodkännande för utbyggnad av kvarters- och allmän platsmark, Detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 m.fl. (Dp 5523), avsedd som verksamhetsområde inom projekt 6650, Fortuna Hemgården.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att hos Kommunfullmäktige anhålla om objektsgodkännande för exploateringsprojekt 6650 om 235 miljoner kronor och driftkostnader om 11,3 miljoner kronor (brutto).

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse Objektsgodkännande för projekt 6650 Fortuna Hemgården, Dp 5523
- Underlag Objektsgodkännande för projekt 6650 Fortuna Hemgården, Dp 5523
- Fortuna Hemgården projekt 6650, nämndskarta

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2021-05-25

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

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, torg och cirkulationsplatser mm.

Den totala utgiften inom detta objektsgodkännande beräknas till -235 mnrk och avser entreprenad inom allmän platsmark samt projektering, utredning och administrativa utgifter. Investeringsutgifterna för allmän plats uppgår till -171 mnrk, inklusive tillkommande fördelade gemensamma utgifter. Projektet förväntas generera ca 250 mnrk i inkomst genom försäljning av byggklar mark för etablering av verksamhet.

Driftkonsekvenserna beräknas till -11,3 mnrk brutto och -5 mnrk netto.

De återstående utgifterna från år 2021 och framåt om -223,5 mnrk, bedöms därmed rymmas inom den totala budgetramen för tekniska nämndens exploateringskategori. De framtida driftkonsekvenserna om -5 mnrk netto, bedöms rymmas inom fastighets- och gatukontorets beräknade driftkonsekvenser. Projektet genererar även en exploateringsvinst som beräknas till 21 mnrk.

Projektkalkylen tar höjd för eventuella saneringskostnader över MKM och bedömer att detta kan uppgå till ca 1 mnrk.

Den byggklara marken bedöms säljas för ca 1500 kr/kvm tomtyta utifrån en årlig intern uppdatering av industrimarkpriser. Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget december 2020. Byggklar mark beräknas vara klar 2025–2026. Färdigställande av projektet sker ca år 2035.

Ansvariga

Tobias Nilsson Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör