



Datum
2022-01-13
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för beredning av mark för upplåtelse samt utvecklande av allmän platsmark inom området Almgården, dp 5636 STK-2021-1661

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för beredning av mark samt upplåtelse av allmän platsmark inom området Almgården, dp 5636, till en beräknad bruttoutgift om 26 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för beredning av mark samt upplåtelse av allmän platsmark inom området Almgården, dp 5636, till en beräknad bruttoutgift om 26 mnkr.
2. Kommunstyrelsen godkänner årliga driftkonsekvenser om 1,3 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Almgården, projekt 6014, nämndskarta
- Underlag objektsgodkännande 6014 Almgården
- Tekniska nämnden beslut 211130 § 402 med Reservation (SD) och (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220124 Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för beredning av mark för upplåtelse samt utvecklande av allmän platsmark inom området Almgården, dp 5636

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-01-24
Kommunstyrelsen 2022-02-09

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 beredning av mark samt upplåtelse av allmän platsmark inom området Almgården.

Bakgrund

Området Almgården är ett befintligt bostadsområde i östra Malmö som ligger mellan Inre Ringvägen och Agnesfridsvägen. Inom området finns fastigheten Almgården som 4 ägs av Akelius Almgården 4 Ab. Fastighetsägaren avser förtäta bostadsområdet med fler bostäder, detaljhandel, kontor och service i form av förskola och äldreboende, vilket möjliggörs genom ny detaljplan Dp 5636. Sammanlagt möjliggör planförslaget cirka 600–650 nya bostäder samt ny förskola med plats för cirka 80 förskoleplatser.

Detaljplanen omfattar även viss kommunal mark som genom planläggning omvandlas till kvartersmark med tillkommande byggrätter i form av cirka 19 radhus. Markanvisningsavtal mellan Malmö stad och Boklok Housing Ab planeras att tas i tekniska nämnden i början av 2022, med syfte att upplåta radhus på del av fastigheten Malmö Rosengård 131:49 med tomträtt. Tomträttsavtalet planeras att tas i tekniska nämnden i slutet av 2023.

Tomterna planeras upplåtas med reducerad tomträttsavgäld. Reduceringen innebär ett avgäldsunderlag på 65 % av tomtpriiset om 800 000 kr/tomt under den initiala avgäldsperioden på 10 år, med en avgäldsrenta på 4%, i jämförelse med sedvanlig 6% avgäldsrenta. Syftet med reduktionen är att främja och stimulera en ny upplåtelseform och boendeform inom Almgården, radhus som upplåts som bostadsrätter, i ett område som idag består av enbart hyresrätter i flerbostadshus och som gränsar till Jägersro Villastad som består av villabebyggelse. En ny boendeform i området möjliggör för boende inom området att göra bostadskarriär utan att flytta därifrån. Vidare bidrar radhusen till en mer blandad bebyggelse som på sikt kan bidra till minskad segregation.

Syftet med exploateringsprojektet Almgården är att dessutom att möjliggöra genomförandet av Dp 5636 genom att utveckla allmän plats inom och i anslutning till detaljplanen i form av gång- och cykelvägar, hastighetssänkande åtgärder och upprustningsåtgärder i närliggande park.

Genomförandet av projektet kan delas in i två separata delar, dels åtgärder som berör förädlingen av del av den kommunalägda fastigheten Rosengård 131:49, dels åtgärder som berör den privatägda fastigheten Almgården 4.

För att tillskapa mer byggrätt på aktuell del av fastigheten Rosengård 131:49 erhålls mark från Almgården 4 för att kunna rätta upp Almgårdsgatan. Almgårdsgatan breddas med en ny gång/cykelväg samt en trädrad och nödvändiga ledningsflyttar genomförs. Den befintliga gång- och cykelvägen inom grönytan flyttas och träd och buskar planteras.

För att möjliggöra för exploateringen på den privatägda fastigheten Almgården 4 enligt

detaljplan Dp 5636 krävs ett antal olika anpassningsåtgärder på befintlig och ny allmän plats. Bland annat tillskapas nya gång/cykelvägar och upprustning av Ögårdsparken

Möjlig byggstart på kvartersmarken beräknas till 2023–2024. Färdigställande av projektet sker preliminärt år 2027.

Andra projekt

Projektet influerar/influeras av två angränsande projekt. Projekt 3401 Jägersro 9.6, som avser delsträckan längs Agnesfridsvägen, mellan Amiralsgatan och Jägersrovägen, för kommande infrastrukturinvestering inom arbetet med Storstadspaketet. Delsträckan avser en del av el-busstråk 9 mellan Ön/Limhamn – Värnhem. Beroende på samordning av tidplaner och praktiskt genomförande kan delar av projekten komma att genomföras gemensamt.

Pågående projekt 9784 som avser Ögårdsparkens utveckling – etapp 1 med syfte att utveckla parken genom att öka parkens attraktivitet och trygghet. Samordning av projekten kommer att genomföras.

Ekonomi

Investeringsutgifterna för detta projekt uppgår till 26 mnkr och bedöms rymmas inom den totala budgetramen för tekniska nämndens exploateringskategori. Projektet har beräknats i prisläge oktober 2021.

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

Projektet finansieras delvis av exploatör. Ersättningen uppskattas till 12,5 mnkr. Enligt exploateringsavtal ska exploatören svara för 100% av den verkliga kostnaden för anläggandet av den allmänna platsmarken enligt exploateringsavtalet. Det innebär att beloppet kan förändras i samband med slutreglering.

Den kapitaliserade avgälden för de 19 radhus som planeras upplåtas med tomträtt bedöms uppgå till cirka 9,8 mnkr.

Marksanering

Kostnader för hantering av förorenade massor har bedömts till totalt 2,2 mnkr, där marksanering över MKM (Mindre känslig Markanvändning) har bedömts till 0,8 mnkr. Avsättning för denna kostnad om 0,8 mnkr kommer att göras i samband med att beslut om detta objektsgodkännande är taget.

Osäkerheter och risker

- Utbyggnaden av åtgärderna på allmän plats behöver samordnas med Akelius exploatering, då färdigställande av åtgärderna på allmän plats sker generellt i takt med färdigställandet av deras husentreprenader. Tidplanen för Akelius exploatering är i dagsläget osäker och tidplanen inom detta objektsgodkännande kan komma att ändras.
- Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger.

Stadskontorets bedömning

En gatukostnadsersättning från extern markägare för anläggning av allmän platsmark följer överenskommelsen mellan parterna i upprättat exploateringsavtal. Avtal tecknas i samband med beslut om detaljplan.

De förändrade redovisningsprinciper som tagits fram av Rådet för kommunal redovisning (RKR) avseende gatukostnadsersättning gäller från och med 2022 för tekniska nämnden. Tidigare har gatukostnadsersättningar avsatts i balansräkningen och lösts upp så att det matchat nämndens ökade kapitalkostnader för anläggning av allmän platsmark. Från och med 2022 kommer erhållen gatukostnadsersättning intäktsredovisas i den takt som motsvarar färdigställandet av de investeringar för vilka de erhållits. Det innebär att det inte kommer finnas balansförda intäkter som kan reducera den årliga driftkostnaden i framtiden. Det är således den beräknade driftkostnaden brutto som kommer belasta tekniska nämndens årliga resultat.

Ändring av redovisningsprinciper har gjorts på kommunövergripande nivå sedan årsbokslutet 2020. Inom tekniska nämndens ansvarsområde kvarstod redovisning på projektnivå enligt tidigare regelverk. Anpassning till RKR på projektnivå inom tekniska nämndens ansvarsområde har genomförts så att budget och redovisning från och med 2022 följer RKR fullt ut.

Stadskontoret föreslår att kommunstyrelsen beviljar investeringen i beredning av mark samt utvecklande av allmän platsmark inom området Almgården enligt vad som beskrivs i ärendet. Detta under förutsättning att de rymms 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