



Datum  
2022-01-20  
Vår referens  
Hanna Leidstedt  
Controller  
hanna.leidstedt@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande för genomförande av detaljplan 5530, Öster om mässan i Hyllie STK-2021-1757**

#### **Sammanfattning**

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för genomförande av detaljplan 5530, Öster om mässan, i Hyllie till en beräknad bruttoutgift om 184 mnkr.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för genomförande av detaljplan 5530 i Hyllie till en beräknad bruttoutgift om 184 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 10 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

#### **Beslutsunderlag**

- Objektsgodkännande 7363 Öster om Mässan
- Tekniska nämnden beslut 211214 § 445 med Särskilt yttrande (SD) och (C+M)
- Tjänsteskrivelse från Fastighets- och gatukontoret
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220131 Ansökan från tekniska nämnden som objektsgodkännande för genomförande av detaljplan 5530, Öster om mässan i Hyllie

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-01-31  
Kommunstyrelsen 2022-02-09  
Kommunfullmäktige 2022-03-03

#### **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 kommun-

fullmäktige 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 genomförande av detaljplan 5530 i Hyllie.

#### *Bakgrund*

Objektsgodkännandet avser projekt 7363, Öster om mässan, i Hyllie. Projektet, som omfattas av detaljplan 5530 *Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 (öster om Mässan) i Hyllie i Malmö*, möjliggör ca 360 bostäder, ca 25 000 kvadratmeter BTA kontor, ett mobilitetshus samt en förskola med möjlighet till ca 100 förskoleplatser.

Detaljplanen möjliggör för högre kontorsbebyggelse längs med Annetorpsvägen för att skydda den lägre bostadsbebyggelsen och förskolan i mitten av området mot buller. Kontoren är uppdelade på flera huskroppar. Inom de tre bostadskvarteren möjliggörs även centrumverksamhet.

Midroc Property Development AB har tilldelats en markanvisning för kontor om ca 8 000 m<sup>2</sup> BTA uppdelat på två byggnader i den nordvästra delen av området. MKB Fastighets AB har tilldelats en markreservation som omfattar 75 bostäder. Parkering Malmö AB har tilldelats en markreservation om cirka 12 000 kvm BTA för utveckling av parkering- och mobilitetsanläggning.

I juni 2021 offentliggjordes en markanvisning för de bygggrätter i form av bostäder och kontor inom området som inte tilldelats. Det handlar om ca 25 000 kvm BTA bostäder och ca 17 000 kvm BTA kontor. Inom markanvisningen genomförs utvecklingsprojektet Mallbo vilket syftar till att möjliggöra bostäder till en rimligare hyresnivå i kombination med ett extra stort fokus på social hållbarhet. Efter markanvisningens period kommer fastighets- och gatukontoret att påbörja en utvärderingsprocess vilken kommer att följas av förslag till markreservationer i tekniska nämnden. Tilldelningarna kommer att efterföljas av tomträtts- och köpeavtal.

Detaljplanen, som omfattar 5,3 hektar mark som ägs av Malmö stad, förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i januari 2022.

Byggnationsstart är planerad till 2023. Utbyggnaden av lokalatorna som byggator bedöms vara klar i slutet av år 2024. Parken påbörjas år 2025 och bedöms vara klar att tas i bruk år 2027. Färdigställande av allmän plats, inklusive ny cykelbana, kommer att ske år 2027 och 2028.

#### *Projektet*

Den föreslagna investeringen kopplat till detta objektsgodkännande omfattar genomförandet av hela projektområdet. Väster om Hyllievångsvägen ska en park innehållande rekreativa värden, offentlig konst, en områdeslekplats samt en öppen dagvattendamm anläggas. Öster om Hyllievångsvägen behövs en markmodulering i form av en uppfyllnad i syfte att kunna hantera både dagvatten och skyfall på ett ändamålsenligt sätt. Projektet omfattar även ny cykelbana, lokalator och planteringar inom området.

#### *Ekonomi*

De totala utgifterna för projektet som helhet beräknas till 184 mnkr och utgifterna är bedömda i prisläge oktober 2021.

Inom projektet finns cirka 18 mnkr i redan upparbetade kostnader. Denna post innehåller kostnader för detaljplan, utredningar, arkeologiska utredningar, intern tid, tidigare grovterrassering inför anläggandet av markparkeringsplatsen samt anläggandet av Mässgatan.

Den totala inkomsten för projektet är beräknad till 308 mnkr. Totalt marknadsvärde av tomtmark inom projektet som kan säljas av kommunen, bedöms uppgå till 225 mnkr. Detta utgörs av område för kontor, bostäder och mobilitetshus om ca. 50 000 m<sup>2</sup> BTA.

Den kapitaliserade avgälden från tomtmark som bedöms upplåtas med tomträtt beräknas till 77 mnkr och utgörs av ett område för bostäder om ca. 23 000 m<sup>2</sup> BTA. En förskola kommer att upplåtas med intern markupplåtelse till stadsfastigheter, kapitaliserad avgift uppgår till drygt 6 mnkr.

Genomförandet av Mallbo innebär att tomträttsavgälden för bostäder reduceras till 100 kr/kvm BTA bostad. Fastighet- och gatukontoret möjliggör dessutom genom markanvisningen en reduktion av tomträttsavgälden för en gemensam lokal med koppling till Mallbo-bostäderna, till en nivå på 5 kr/kvm BTA lokal. Reduktionen gäller under avtalets första avgäldsperiod, som är 15 år.

Tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till 204,6 mnkr där åren 2024 och 2025 visar stora positiva resultat, åren dessförinnan visar däremot på större kostnader än intäkter.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 10 mnkr brutto och 7,6 mnkr netto.

Tre tomträttsavtal avseende bostäder och ett internt markavtal med stadsfastigheter avseende förskola ger intäkter. Den totala intäkten för de årliga avgälderna/avgifterna bedöms uppgå till 2,4 mnkr. Nuvarande internräntesatsen om 1,25 procent har använts för att beräkna kostnaderna för aktiveringarna hänförliga till kvartersmarken. De totala kostnaderna för kvartersmarken beräknas därmed till 150 tkr.

Investeringsutgiften för allmän plats kommer aktiveras i takt med att den färdigställs och tas i bruk. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 1,25 procent använts.

Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i tekniska nämndens ekonomiska plan.

#### *Marksanering*

Hantering av förorenade massor beräknas till 10 mnkr, varav 5 mnkr avser sanering över MKN (Mindre Känslig Mark), och ingår i den totala investeringsutgiften.

#### *Osäkerheter och risker*

- Detaljplanen eller entreprenadhandlingar blir överklagade.
- Hittills okända föroreningar upptäcks inom entreprenaden.
- Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger.

**Stadskontorets bedömning**

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. Till följd av de förändrade redovisningsreglerna har ny ram beslutats i budgeten för 2022, Resultatram för exploatering. Resultatram för exploatering redogör inte bara för redovisade exploateringsvinster utan för nettoresultatet för exploateringsverksamheten, det vill säga alla exploateringsposter förutom investeringsutgifterna. Detta är det första ärendet som är utformat i enlighet med den nya exploateringsramen.

Stadskontoret föreslår att kommunstyrelsen beviljar investeringen i genomförande av detaljplan 5530 i Hyllie enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att beloppen ryms 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