



Datum
2023-04-20
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från tekniska nämnden om utökat objektsgodkännande för 8561 Bilen 7 - del av DP 5043 för lokalgator Stormastgatan, Bomgatan och Tampgatan inom Kvarteret Masthusen i Västra Hamnen STK-2023-453

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om utökat objektsgodkännande för projekt 8561 Bilen 7. Tidigare objektsgodkännande uppgick till 15 mnkr och nuvarande beräknade bruttoutgift uppgår till 26 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för projekt 8561 Bilen 7, till en beräknad bruttoutgift om 26 mnkr.
2. Kommunstyrelsen godkänner årliga driftkonsekvenser om 2,0 mnkr under förutsättning att de ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Nämndskarta Fastigheten Bilen 7
- Nybyggnad av gator inom Masthusen i Västra Hamnen
- Underlag utökat objektsgodkännande Bilen 7 inom Kvarteret Masthusen i Västra Hamnen
- Tjänsteskrivelse från fastighets- och gatukontoret
- Tekniska nämnden beslut 230227 § 45
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230502 Ansökan från tekniska nämnden om utökat objektsgodkännande för 8561 Bilen 7

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-05-02
Kommunstyrelsen 2023-05-17

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomiska 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 projekt 8561, Bilen 7.

Bakgrund

Det pågående projektet 8561 Bilen7, avser förverkligande av gällande DP 5043, genom utbyggnad av lokalgator. Planen vann lagakraft 2010. Lokalgatorna Stormastgatan, Bomgatan och Tampgatan är viktiga lokalgator inom kvarteret Stormasten. Syftet är att skapa sammanfogade kvarter, god framkomlighet i området samt att tydliggöra struktur för stadsdelens infrastruktur.

Utbyggnad av lokalgatorna har skett etappvis och under flera års tid vilket har föranlett merkostnader i förhållande till tidigare uppsatt budget och tidplan. Exploatören har efterfrågat denna typ av utbyggnad av allmän plats och är införstådd med att merkostnader som detta föranleder bekostas av densamme genom 100 procent gatukostnadsersättning.

Utgifterna för projektet var beräknade till 15 mnkr och beslutades i tekniska nämnden 2012. Ny bedömning för projektet uppgår till 26 mnkr. I juni 2022 tog tekniska nämnden beslut om att godkänna det utökade objektsgodkännandet, men tekniska nämndens beslut om att ansöka om utökat objektsgodkännande hos kommunstyrelsen fattades först i februari 2023.

I projektet kvarstår färdigställande av delar av Stormastgatan, Bomgatan och Tampgatan. Även detta färdigställande beräknas ske etappvis och över tid med en prognos för komplett färdigställande vid årsskiftet 2025/2026.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften inom detta objektsgodkännande beräknas till 26 mnkr, vilket är en utökning med 11 mnkr. Genomförandet och färdigställande av lokalgatorna har skett etappvis under flera års tid i samband med färdigställandet av kvartersmark, vilket har förorsakat merkostnader inom projektet. Det som kvarstår inom projektet är färdigställandet av samtliga lokalgator.

De ökade utgifterna består till viss del av prisindexuppräknning som motsvarar ca. 2,6 mnkr. Det har även uppstått fördyringar inom projektet om 8,4 mnkr på bland annat entreprenad, projektering, byggprojektledning och intern tid.

De upparbetade utgifterna till och med år 2022 är ca 16 mnkr.

Investeringsutgiften är bedömd i prisläge april år 2022.

Inkomsterna för projektet var beräknade till 15 mnkr vid beslutet i tekniska nämnden i januari

2012. År 2022 bedöms den totala inkomsten till 26 mnkr, vilket är en ökning med 11 mnkr.

Inkomsten inom projektet omfattas enbart av gatukostnadsersättning från exploatör. Den allmänna platsen inom projektet finansieras till 100 % av exploatören Skandia fastigheter, enligt exploateringsavtal.

Den ändrade klassningen av gatukostnadsersättning, som tidigare klassats som inkomster och fördelats som driftintäkter över fler år, klassas nu som intäkt och ska intäktföras i sin helhet året de inkommer. I detta projekt är gatukostnadsersättning inte längre att klassas som en inkomst på balansräkningen, utan i stället som en intäkt i resultaträkningen.

Driftkostnaderna beslutades i tekniska nämnden i januari år 2012 till 0,8 mnkr brutto medan den nya bedömningen uppgår till 1,7 mnkr brutto enligt tekniska nämnden. För beräkning av drift- och underhållskostnader av allmän plats har en schablon tagits upp motsvarande 2,75 procent. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent, och för internränta har nuvarande internräntesats 1,25 procent använts.

Nuvarande internränta uppgår dock till 2,5 % vilket innebär att driftkonsekvensen med nuvarande räntesats uppgår till 2,0 mnkr.

Investeringsutgifterna för detta projekt bedöms rymmas inom den totala budgetramen för tekniska nämndens Exploateringskategori. De framtida driftkonsekvenserna om 1,7 mnkr brutto, bedöms rymmas inom tekniska nämndens beräknade driftkonsekvenser.

Marksanering

Marksanering bedöms inte bli aktuellt i projektet.

Osäkerheter och risker

Normal osäkerhet i form av marknadsläget för entreprenadarbete föreligger.

Stadskontorets bedömning

I detta fall får Malmö stad full ersättning för genomförda investeringar vilket gör att kassaflödet är opåverkat av investeringen. Resultatmässigt kommer dock investeringen att generera en intäkt år ett men generera kapitalkostnader samt drift och underhållskostnader under kommande år. Detta skiljer sig från när avtalet med exploatören ingicks och när tekniska nämnden fattade beslut om objektsgodkännande 2012.

Stadskontoret föreslår dock att investeringen i projekt 8561 Bilen 7, beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att beloppen 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