



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-11-26

Vår referens

Julia Källquist
Exploateringsingenjör
julia.kallquist@malmö.se

Objektsgodkännande projekt 5339 Louisedals gård TN-2024-2389

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om objektsgodkännandet för att genomföra åtgärder på kvartersmark samt utbyggnad av ny allmän plats inom detaljplan Louisedal 1 och del av fastigheten Käglinge 1:16 i Käglinge i Malmö (Dp 5617). Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse inom projekt 5339, Louisedal gård. Investeringsutgiften beräknas till 16,5 mnkr.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att ansöka hos kommunstyrelsen om objektsgodkännande för projekt 5339 Louisedals gård med en investeringsutgift om 16,5 mnkr och driftkostnader om 505 tkr (brutto).

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 241212 Objektsgodkännande Louisedals gård, projektnummer 5339
- Nämndskarta Louisedal 1 och del av Käglinge 1:16
- Underlag objektsgodkännande - Louisedals gård 5339

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2024-12-12

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra för fler bostäder i Oxie samt att befintlig gårdsbebyggelse rustas upp. Gällande detaljplan reglerar fritidshem, föreningslokal och djurhållning i mindre omfattning varpå fastighets- och gatukontoret 2017 ansökte om en ny detaljplan.



Louisedals gård ligger i Käglinge, södra Oxie, i Malmö. Mangårdsbyggnaden är troligen uppförd i början av 1800-talet och gården ramas in av villor, hästhagar, en lekplats och gårdens egna äldre uppväxta trädgård med flera träd som har ett högt bevarandevärde.

Den nya detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i form av radhus och ett LSS-boende. Louisedals gård består idag av befintlig bebyggelse i form av en mangårdsbyggnad, två stall och en loge. Gården är en av de första gårdarna i Oxie by och har därför ett högt kulturhistoriskt värde. Att rusta upp och bevara byggnaderna och dess historia har varit en viktig del i projektet och detaljplanarbetet. Mangårdsbyggnaden och en av stallbyggnaderna får inte rivas och berörs av skydds- och varsamhetsbestämmelser (q- och k-märkning). Logen kan bevaras och rustas upp, men får också rivas och ersättas av ny byggnad med motsvarande volym, placering samt ska utformas med hänsyn till gårdsmiljöns kulturhistoriska värden.

Mellan samråd och granskning av detaljplanen år 2022 publicerade fastighets- och gatukontoret en markanvisning. Detta resulterade i fem inlämnade intresseanmälningar och en byggtör tilldelades anvisade byggrätter.

Objektsgodkännandet avser genomförandet av projekt Louisedals gård inom del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16, projekt 5339 Louisedals gård och detaljplan Dp 5617.

Projektet kommer bidra med en upprustning av befintliga byggnader och ett tillskott av ny bebyggelse. Detta genererar inom projektområdet ca 25 nya bostäder, en lokal och ett LSS-boende med 6 boendeplatser.

Detaljplaneområdet är 13 918 m² och 1 237 m² utgör allmän platsmark för gång- och cykelbana samt park och naturmark. Inom projektet finns ett område, som inte berörs av den nya planen, om ca 2 200 m² där nya träd ska planteras som kompensationsåtgärd.

De totala utgifterna i projektet beräknas till 16,5 mnkr. Totala intäkter från kapitaliserade avgälder bedöms till 10,8 mnkr, vilket ger ett projektnetto om -5,7 mnkr. Totala resultatpåverkande poster uppgår till 2,8 mnkr och belastar resultatramen för exploatering. Beräkningarna är gjorda utifrån prisläget i oktober 2024.

De årliga driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till uppgår till 505 tkr brutto, och netto positiva driftskonsekvenser om 105 tkr.

Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

Färdigställande av projektet beräknas ske 2027.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef



Tobias Nilsson Direktör