



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-04-23

Vår referens

Maria Linge

Exploateringsingenjör

maria.linge@malmo.se

Förvärv av del av fastigheten Malmö Bryggeriet 2 samt exploateringsavtal avseende Malmö

Bryggeriet 2

TN-2020-2470

Sammanfattning

Kvarteret Bryggeriet, vid Ystadvägen och Lantmannagatan, ägs av Nyfosa och omfattar befintlig bebyggelse och parkeringsytor. Förslag till ny detaljplan (Dp 5299) möjliggör förtätning med bostäder, förskola, parkeringshus, kontor och lokaler, vilket innebär cirka 330 nya bostäder, lokaler och en ny förskola.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats som reglerar marköverföringar och gatukostnader för anläggande av allmän plats. Nyfosa ska överlåta mark, som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats, till Malmö stad utan ersättning. Vidare innebär förslaget till exploateringsavtal att Nyfosa ska ersätta Malmö stad för faktiska kostnader relaterade till projektering och anläggande av allmän plats. De preliminära gatukostnaderna beräknas till 40,8 miljoner kronor, varav Nyfosas andel uppgår till 33,1 miljoner kronor.

Ärendet avser även ett förvärv av tomt för förskola i enlighet med upprättat förslag till köpeavtal. För området ska Malmö stad erlagga en köpeskilling om 8 166 400 kr till Nyfosa.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal avseende del av fastigheten Malmö Bryggeriet 2, samt

att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal avseende Malmö Bryggeriet 2.



Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 250429 - Förvärv av del av fastigheten Malmö Bryggeriet 2 samt exploateringsavtal avseende Malmö Bryggeriet 2
- Köpeavtal Bilaga 2.1 Området
- Exploateringsavtal Bilaga 1.7 Exploateringsområdet
- Exploateringsavtal Bilaga 2.1 Område 1, kvartersmark
- Exploateringsavtal Bilaga 3.1 Område 2, allmän plats
- Exploateringsavtal Bilaga 4.2 Område för nyttjanderätt SEF
- Exploateringsavtal Bilaga 1.1 Detaljplanen
- Exploateringsavtal Bilaga 5.2 Områden avseende Gatukostnaderna
- Exploateringsavtal Bilaga 5.3 Kostnadsberäkning avseende preliminära Gatukostnader
- Nämndskarta
- Exploateringsavtal Bilaga 5.1 Genomförandetidplan
- Exploateringsavtal avseende del av Malmö Bryggeriet 2
- Köpeavtal avseende del av Malmö Bryggeriet 2
- Köpeavtal Bilaga 12.2 Servitutsområde för PRH-plats

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2025-04-29

Ärendet

I korsningen Ystadvägen och Lantmannagatan ligger kvarteret Bryggeriet som ägs av en privat aktör, Nyfosa. Inom kvarteret finns befintlig bebyggelse men också stora parkeringsytor. Förslag till ny detaljplan (Dp 5299) har tagits fram som innebär att kvarteret förtätas med ny bostadsbebyggelse, en förskola för cirka 90–95 barn, ett parkeringshus, kontor samt lokaler för centrumverksamheter. Sammantaget beräknas drygt 330 nya bostäder och knappt 3 500 kvadratmeter bruttoarea för nya verksamheter (exklusive förskola och parkeringshus) tillkomma inom området. Det stora kvarteret förslås brytas upp till flera mindre delkvarter för att på så sätt skapa nya allmänna stråk genom området. Malmö stad ska vara huvudman för ny allmän plats som tillkommer inom planområdet, vilket omfattas av två nya gator, en park, ett torg samt två gång- och cykelkopplingar.

Förskoleförvaltningen har lagt en beställning av ny förskola inom fastigheten Bryggeriet 2. I och med att man önskar att den nya förskolan ska uppföras i kommunal regi så har



Malmö stad förhandlat med Nyfosa om att förvärva den nya förskoletomten och ett förslag till köpeavtal har upprättats. Anledningen till beställningen av en ny förskola på just denna plats är dels för att det saknas förskoleverksamhet i Seved och att man önskar ha en kommunal närvaro i området. Bedömningen hos förskoleförvaltningen är att en förskola är viktig även för områdets utveckling. Det har funnits planer för att etablera en ny förskola i området sedan många år tillbaka, tyvärr har det varit en brist på lämpliga tomter. En etablering skapar även bättre planeringsförutsättningar för en framtida avveckling av lokaler med fysiska brister i kringområdet.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett exploateringsavtal och ett köpeavtal upprättats, se nedan.

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplan Dp 5299 har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan Malmö stad och Nyfosa. Exploateringsavtalet reglerar bland annat ansvar för utförande, kostnadsfördelning och andra marköverföringar som berör allmän plats och kvartersmark.

I avtalet regleras att Nyfosa ska överlåta det område som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats, utan ersättning, till Malmö stad. Tillträde sker när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

Vidare ska ett mindre område om cirka 36 kvadratmeter överlåtas från Malmö stad till Nyfosa utan ersättning. Området är idag allmän plats och består av en gångbana längs Lantmannagatan. I detaljplanen anges området som kvartersmark. Ingen ersättning utgår för detta område eftersom det belastas av en fiberkabel som tillhör Malmö stads stadsnät. Nyfosa ska bekosta flytten av denna kabel. Fram till dess att flytten genomförs kommer ett nyttjanderättsavtal att upprättas, vilket ger Malmö stad (Servicenämnden) rätt att bibehålla och vid behov installera ytterligare ledningar samt vidta åtgärder som kan krävas.

Exploateringsavtalet reglerar även de gatukostnader Nyfosa ska ersätta Malmö stad för, i samband med projektering, upphandling och anläggning av allmän plats.

Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till 40,8 miljoner kronor, varav Nyfosas andel är 33,1 miljoner kronor. De resterande 7,7 miljonerna täcks av Malmö stad, eftersom vissa av de åtgärder som ska genomföras rör befintlig allmän plats och inte enbart är nödvändiga för exploateringen av kvarter Bryggeriet. Detta inkluderar bland annat åtgärder för en ny gång- och cykelöverfart på Lantmannagatan i höjd med Augustenborgsgatan. Nyfosa ska erlägga faktiska kostnader i takt med att projektering och entreprenad pågår.



För åtagandena enligt förslag till exploateringsavtal har Nyfosa ställt en säkerhet i form av en moderbolagsborgen.

Förslag till detaljplan innehåller planbestämmelser om rivningsförbud (r1-r2) och varsamhet (k1-k6). I exploateringsavtalet överenskomms att Nyfosa inte ska ha några ersättningskrav mot Malmö stad på grund av dessa bestämmelser.

Alla nödvändiga förrättnings- och plankostnader ska bekostas av Nyfosa.

Giltigheten för förslag till exploateringsavtal är villkorat av att detaljplanen antas och därefter vinner laga kraft.

Köpeavtal

Ett förslag till köpeavtal har tagits fram mellan Malmö stad och Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB (Nyfosa). Syftet med avtalet är att kommunen ska förvärva en del av fastigheten Malmö Bryggeriet 2, som enligt ett förslag till detaljplan är avsedd för skola och förskola. Det aktuella området omfattar cirka 3 700 kvadratmeter. Tillträde till fastigheten ska ske den 29 december 2031, och Malmö stad ska betala en köpeskilling om 8 166 400 kr till Nyfosa.

För att lösa behovet av parkeringsplatser avser Malmö stad och Nyfosa att ingå ett avtal om köp av parkeringsplatser i det parkeringshus som ska byggas inom planområdet. För att möjliggöra parkeringsplatser för rörelsehindrade kommer ett servitut att upprättas till förmån för den fastighet som bildas för förskolan.

Kostnaderna för förrättningen ska betalas av Nyfosa. I avtalet finns också ett förbud mot överlåtelse, vilket innebär att Malmö stad inte får sälja eller överlåta området utan Nyfosas skriftliga godkännande under 10 år från tillträdesdagen. Detta förbud kommer att skrivas in i fastighetsregistret.

Förslaget till köpeavtal är villkorat av att tekniska nämnden godkänner exploateringsavtalet för Malmö Bryggeriet 2.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef
Anna Modig Avdelningschef
Tobias Nilsson Direktör