



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-09-12

Vår referens

Maria Montelius
Exploateringsingenjör
Maria.Montelius@malmo.se

Bemyndigande till TN inför 2 tomträttsavtal överstigande 30 Mkr inom exploateringsprojekt 7363 Öster om mässan TN-2025-1594

Sammanfattning

Del av kommunens fastigheter, del av Konventet 1 samt del av Produkten 1, föreslås upplåtas med tomträtt till Obos och Klarabo för uppförande av bostadsfastighet. Avgäldsunderlaget överstiger 30 000 000 kronor varför kommunfullmäktiges godkännande av upplåtelsen erfordras.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att hemställa hos kommunfullmäktige om bemyndigande för tekniska nämnden att få upplåta del av fastigheten Konventet 1 samt del av fastigheten Produkten 1 med tomträtt.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 250929 - Bemyndigande till Tekniska nämnden att med tomträtt upplåta del av fastigheterna Konventet 1 samt Produkten 1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2025-09-29

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Fastigheterna Produkten 1 och Konventet 1 är belägna inom området Öster om Mässan i Hyllie, projektnummer 7363. För området gäller detaljplan Dp5530 som antogs 2022-01-27. Öster om mässan omfattar i sin helhet tre bostadskvarter, tre kontorsbyggrätter, en förskola, ett mobilitetshus och en bostadsnära park med en större öppen dagvattendamm.



Aktuella tomträttsavtal är en följd av en markanvisningsprocess med jämförelseförfarande som lanserades under 2021 då inbjudan till ”Markanvisning Öster om Mässan” offentliggjordes. Tilldelningarna för aktuella fastigheter har anvisats till OBOS Nya Hem Mark AB och Klarabo Sverige AB, i fortsättningen benämnda Bolagen.

Som en del av projektet Öster om mässan och markanvisningen ligger utvecklingsprojektet Mallbo, som står för Malmö Allemansrätt Boende. Mallbo är ett partnerskap mellan Malmö Stad och några av bostadsmarknadens aktörer där nya metoder provas för nyproduktion av flerbostadshus till en lägre hyresnivå i kombination med en större satsning på social hållbarhet genom sociala mervärden och fokus på delaktighet.

Den aktuella markanvisningen för Bolagen är en kombination av både bostadsrätter och Mallbo-hyresrätter för respektive kvarter och fastighet. Bolagen har idag ett aktuellt markanvisningsavtal som löper ut 2025-09-30, vilket föreslås förlängas till och med 2025-12-31, primärt i syfte att synka med stadens tidplan för den pågående utbyggnaden av byggator inom området.

Aktuella byggrätter medger användningen bostad och tillåter ca 23 000 m² BTA inom fastigheterna Produkten 1 och Konventet 1. Byggrätterna väntas möjliggöra 260 bostäder (hälften bostadsrätter och hälften Mallbo-hyresrätter).

Under förutsättning att Bolagen förbinder sig att på den del av fastigheterna som upplåts med tomträtt uppföra flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt samt att hyran för samtliga hyresrätter sätts utifrån en normhyra om maximalt 1 400 kronor/m² boarea per år, jämte uppräknings, föreslås Bolagen erhålla en reduktion av tomträttsavgälden under den första avgäldsperioden som är femton år, vilket innebär att den årliga avgälden för flerbostadshus upplåtna med hyresrätt uppgår till 100 kronor/m² BTA i prisnivån december 2022, jämte indexuppräknings. Avgäldsunderlaget för dessa fastigheter kan komma att överstiga 30 miljoner kronor varför kommunfullmäktiges godkännande av upplåtelser erfordras.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör