



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-12-01

**Vår referens**

Julia Steffen

Exploateringsingenjör

julia.steffen@malmo.se

### **Bemyndigande till tekniska nämnden att med tomträtt upplåta fastigheten Kvarnvingen 1, projekt 7346, Dp 5685**

**TN-2025-2351**

#### **Sammanfattning**

Fastigheten Kvarnvingen 1 i Hyllie föreslås upplåtas med tomträtt till INKLD Projektutveckling Theta AB, org. nr 559419–3152, för uppförande av flerbostadshus. Avgäldsunderlaget överstiger 30 miljoner kronor varför kommunfullmäktiges godkännande av upplåtelsen krävs.

#### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

att hemställa hos kommunfullmäktige om bemyndigande för tekniska nämnden att få upplåta fastigheten Kvarnvingen 1 med tomträtt till INKLD Projektutveckling Theta AB, org. nr 559419–3152.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse TN 251215 - Bemyndigande till tekniska nämnden att med tomträtt upplåta fastigheten Kvarnvingen 1, projekt 7346, Dp 5685
- Nämndskarta

#### **Beslutsplanering**

Tekniska nämnden 2025-12-15

#### **Ärendet**

Fastigheten Kvarnvingen 1 ligger inom projekt Öster om Hyllievångsparken med projektnummer 7346. För området gäller detaljplan Dp 5685 som reglerar och möjliggör ny bebyggelse för ca 530 bostäder, centrum, vård, kontor, en förskola med 120 barn, och en parkerings- och mobilitetsanläggning med 330 parkeringsplatser.



Aktuellt tomträttsavtal är en följd av en markanvisningsprocess med ett jämförelseförfarande som lanserades 2023 (TN-2023-2949). I markanvisningen utvärderade inkomna intresseanmälningar på byggaktörens ambitionsnivå avseende klimatomställning, projektidé, arkitektoniska ambitioner, genomförbarhet och tidplan. En klimatkalkyl för optimering av CO<sub>2</sub> utsläpp under byggskedet begärdes in från varje aktör och bedömdes utifrån en maximal gräns på 280 kg CO<sub>2</sub>/kvm BTA för kontor och 290 kg CO<sub>2</sub>/kvm BTA för flerbostadshus. Byggaktörens presenterade klimatkalkyl kommer följas upp och uppdateras under hela projektets livslängd. Utvärderingen resulterade i att nio byggaktörer föreslogs tilldelas varsin bygg rätt i Öster om Hyllievångsparken (TN-2023-2949).

Tomträttsavtalet avser tecknas med INKLD Projektutveckling Theta AB (Bolaget). Bolaget avser uppföra flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt samt lokal om cirka 100 kvm lokalarea ("LOA") i bottenplan. Planerad byggnation omfattar ca 75 lägenheter på ca 7 840 m<sup>2</sup> bruttoarea ("BTA").

Den årliga avgälden, i enlighet med av fastighet- och gatukontoret upprättad värdering, är bestämd till 441 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder, i prisnivån juni 2024. Gällande bostäder som ska upplåtas med hyresrätt blir den årliga avgälden under samma period 156 kr/m<sup>2</sup> BTA. Avgälden ska vid tecknande av tomträttsavtal räknas upp med Malmö markprisindex från värdetidpunkten (juni 2024) till senast kända index vid upplåtelsen. Värderingen gäller t.o.m. 2026-04-30 och om upplåtelsen sker efter det ska en ny värdering ske. Avgäldsunderlaget för fastigheten kommer att överstiga 30 miljoner kronor varför kommunfullmäktiges godkännande av upplåtelsen krävs.

## Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef  
Anna Modig Avdelningschef  
Tobias Nilsson Direktör