Malmö stad
Fastighets- och gatukontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-11-05
Vår referens
Mats Blomqvist
Exploateringsingenjör
mats.blomqvist@malmo.se

Exploateringsavtal avseende fastigheterna Spiralen 6, 10, 11 och 12 samt Innerstaden 4:3, DP5858, projektnr 8071

TN-2026-3183

Sammanfattning

Exploateringsavtal avseende fastigheterna Spiralen 6, 10, 11 och 12 samt Innerstaden 4:3 i Norra Sorgenfri har tagits fram i syfte att reglera genomförandet av detaljplan DP5858. I avtalet regleras gatukostnader inom och utanför detaljplan som föranleds av detaljplanens genomförande.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att godkänna exploateringsavtal avseende fastigheterna Spiralen 6, 10, 11 och 12 samt Innerstaden 4:3.

Beslutsunderlag

- Spiralen 6, 10, 11 och 12 samt Innerstaden 4:3, nämndskarta
- Bilaga 3.1 a Exploateringsavtal
- Bilaga 3.1 b Exploateringsavtal
- Bilaga 1.1 Exploateringsavtal
- Bilaga 2.1 Exploateringsavtal
- G-Tjänsteskrivelse TN 261123 Exploateringsavtal avseende fastigheterna Spiralen 6, 10, 11 och 12 samt Innerstaden 4:3, DP5858, projektnr 8071
- Exploateringsavtal avseende fastigheterna Spiralen 6, 10, 11 och 12 samt Innerstaden 4:3

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2026-11-23

SIGNERAD
2026-11-10

Ärendet

För kvarteret Spiralen har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan, DP5858. Planområdet omfattar fastigheterna Malmö Spiralen 6, 10, 11 och 12. Fastigheterna Malmö Spiralen 6 och 11 ägs av Rundstenen AB (APL Fastigheter AB) och fastigheten Malmö Spiralen 10 ägs av Trianon Spiralen 10 KB. Fastigheten Malmö Spiralen 12 ägs av Kommunen. Ovan nämnda bolag har ansökt om detaljplanen vilken förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden under december 2026.

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med planprogram för Norra Sorgenfri PP6020 göra det möjligt att omvandla äldre industrimark till tät och funktionsblandad kvartersbebyggelse. Detaljplanen ska säkerställa att befintlig bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde och identitetsskapande funktioner inom planområdet bevaras och utvecklas. Den ska även verka för en funktionsblandning på områdesnivå så att bostäder kan uppföras i närheten av befintliga störande verksamheter. Sammantaget ska detaljplanen möjliggöra nybyggnation av ca 150 bostäder och ett mobilitetshus samt konvertering av befintlig industribebyggelse om ca 13 000 m² till kontor-, centrum- och verksamhetsyta.

Exploatörerna ska även betala en gatukostnadsersättning som beräknas med utgångspunkt från tekniska nämndens beslut 2010-06-23, Dnr TN-GK-2010-00885. Vid maximal utnyttjande av byggrätt blir det ca 29 000 000 kr i gatukostnadsersättning utifrån dagens indexnivå, varav Trianon ska svara för 50,9 procent och Rundstenen för 49,1 procent.

Upprättat förslag till exploateringsavtal innebär även att exploatör utan ersättning överlåter markområden om totalt ca 1 800 kvm som ska utgöra allmän plats (lokalgator, torg och park) inom aktuell detaljplan.

Objektsgodkännande för projektet planeras att tas upp i tekniska nämnden i december 2026.

För övriga villkor, se bifogat förslag till exploateringsavtal.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef
Viktoria Morén Avdelningschef
Tobias Nilsson Direktör