



Datum

2021-05-03

Vår referens

Magdalena Hagbrand

Exploateringsingenjör

magdalena.hagbrand@malmö.se

Tjänsteskrivelse**Försäljning av del av fastigheten Arenan 2, projekt 7224
TN-2021-292****Sammanfattning**

Ärendet avser försäljning av del av fastigheten Arenan 2 i Malmö, detta för uppförande av byggnad omfattande kontor, lokaler och parkeringsgarage.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår Kommunfullmäktige besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för del av fastigheten Arenan 2 i Malmö.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse TN 210427 Försäljning av del av fastigheten Arenan 2, projekt 7224, rev. per TN beslut § 154, 2021-04-27 (föreliggande)
- Nämndskarta del av Arenan 2
- Bilaga 2.1
- Köpeavtal del av Arenan 2
- Ök om social hållbarhet del av Arenan 2

Ärendet

Ärendet avser försäljning av del av fastigheten Arenan 2 belägen i Hyllie i Malmö till Malmö Arena Tower AB, systerbolag till Parkfast Arena Fastighets AB. Inom fastigheten uppförs en byggnad innehållande ca 7900 kvm BTA kontor, vilket innebär cirka 400 arbetsplatser. Byggnaden innehåller även lokaler samt ett parkeringsgarage med cirka 111 parkeringsplatser.

Utbyggnaden av arenakvarteret innebar startskottet för Hyllies utveckling. Kvarteret har genomgått en etappvis utbyggnad och innehåller idag Malmö Arena, hotell, träningsanläggning för ishockey m.m. Den nordöstra delen av arenakvarteret, som detta förslag till köpeavtal avser, utgör den sista etappen i arenakvarteret.

Planläggningen av projektområdet har pågått under flera år. Området ingick tidigare i ett större planområde som även omfattade hotellets utbyggnad i arenakvarterets nordvästra del. Planförslaget delades inför antagande upp i två delar då frågor om verksamhetsbuller inte var lösta för de bostäder som då föreslogs mot Arenagatan. Efter vidare utredning av buller konstaterades att det inom projektområdet inte var lämpligt att uppföra bostäder och att planarbetet därför i ett sent skede behövde startas om. Efter ett omtag och anpassning av detaljplanens innehåll till

mindre bullerkänsliga verksamheter vann Dp 5647 laga kraft i december 2019.

Parkfast Arena Fastighets AB har sedan 2013-02-25 av Kommunen arrenderat fastigheten Malmö Arenan 2, där en del av fastigheten förvärvades av Bolaget genom köpeavtal 2018-09-26. I arrendeavtalet anges att Bolaget har möjlighet att förvärva hela arrendestället och även angränsande mark som kan behövas för att möjliggöra byggnationen.

Köpeskillingen, i enlighet med av Fastighets- och gatukontoret upprättad värdering, är bestämd till 5500 kr/kvm BTA för kontor och lokaler samt 1650 kr/kvm BTA parkeringsgarage, vilket totalt uppgår till 55 116 700 kr. Aktuell byggrätt omfattas dock av flera försvårande omständigheter som innebär särskilda anpassningskostnader. I bottenplan av byggrätten ska även fortsättningsvis inlastning till Malmö Arena ske. För att inlastningen i källarplan ska fungera ställs särskilda och fördyrande krav på den nya byggnadens utformning i form av bland annat en fördyrad stomkonstruktion. Anpassning har även krävts för att inlastningen till Arenan fortsatt ska fungera under byggnationens tid. Vidare föreligger en komplex anpassning till omkringliggande bebyggelse avseende bland annat grundläggning.

Tidigare nämnda omstart i planprocessen har på motsvarande sätt bidragit till att Bolaget under utvecklingen av området har belastats med extraordinärt höga merkostnader, framförallt för arkitektjänster, vilket inte motsvarar kostnader som fastighetsutvecklare normalt nödgas stå för inom ramen för exploateringsprojekten. Dessa merkostnader har på grund av omstarten för Bolaget utgjort förgäveskostnader och avdrag för dessa har därmed bedömts skäligt. Merkostnader med anknytning till planprocessen, på vilka avdraget enligt nedan baserats, motsvarar dock inte Bolagets totala kostnader under planprocessen, utan endast sådana som uppkommit för perioden 2016–2018.

Anpassningskostnader som uppkommit med anledning av realiserad byggrätt, för vilket avdrag gjorts, kan härledas till fördyrad grundläggningskostnad, fördyrad kostnad för stomme (för åstadkommande av erforderlig frihöjd vid inlastning samt för att möjliggöra rangering inom inlastningen), omläggning av befintliga avloppssystem för att möjliggöra grundläggning, omläggning av takavvattning, flytt av oljeskiljare och fettavskiljare samt övriga åtgärder för att möjliggöra åtkomst och infart under byggtiden.

Det har bedömts skäligt att ta hänsyn till ovanstående omständigheter vid bestämning av köpeskillingen. Vid beräkning av köpeskillingen har därför ett totalt avdrag om ca 22,5% av ursprunglig köpeskillning gjorts för de särskilda anpassningskostnader och övriga merkostnader som uppkommit: 3 750 000 kr för merkostnader med anknytning till planprocessen (motsvarande 50 % av ovan uppräknade kostnader för denna del), respektive 8 650 000 kr för anpassningskostnader vid byggnation (motsvarande 100 % av de totala kostnaderna för denna del).

Den totala köpeskillingen uppgår efter avdrag till 42 715 500 kr.

Bolaget har erbjudits att förvärva fastigheten genom köp alternativt erhålla tomträttsupplåtelse.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

Ansvariga

Tobias Nilsson Avdelningschef
Anna Bertilsson Direktör