

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Amphitrite

Projektnummer: 6657

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2025-04-29

Kategori: Exploatering

Projektledare: Maria Montelius

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	3
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	4
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	4
3.5 Genomförande.....	4
3.6 Potentiella föroreningar.....	4
3.7 Osäkerhet och risker.....	5
4. Tidplan.....	5
5. Ekonomi.....	5
5.1 Projektkalkyl.....	5
5.1.1 <i>Utgifter</i> .....	7
5.1.2 <i>Inkomster</i> .....	7
5.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i> .....	8
5.2 Likviditet.....	8
5.3 Driftkonsekvenser.....	8
5.4 Budgetavstämning.....	9

## 1. Sammanfattning

Exploateringsprojektet omfattas av fastigheten Amphitrite 1, del av Hamnen 21:137 och del av Hamnen 21:138 på Universitetsholmen. Samtliga fastigheter ägs av Malmö kommun. Sammanlagt har området en yta om ca 6500 kvm. Inom Amphitrite 1 finns idag en befintlig kontorsbyggnad, uppförd under andra halvan av 50-talet. Byggnaden har fram till sommaren/tidig höst 2024 inrymt Malmö universitets kårhus.

Fastigheten Malmö Amphitrite 1 ligger på Universitetsholmen och avgränsas av Bassängkajen, Matrosgatan, Beijersgatan och Neptunigatan. Från att ha varit ett industri- och hamnområde genomgår Universitetsholmen en förändring till en blandad stad. Sett till den utveckling som skett i angränsande kvarter är det aktuellt med en utveckling även på Malmö Amphitrite 1.

Det huvudsakliga syftet med projektet är att möjliggöra exploatering av fastigheten Amphitrite 1 för en ny, större, flexibel byggnad för högskole- och universitetsutbildning, kontor och centrumverksamheter. Syftet är också att säkerställa att bebyggelsen kan bidra till att levandegöra kringliggande gaturum och kaj, samt att möjliggöra en användning och utformning av bebyggelsen som gör platsens historiska sammanhang fortsatt läsbart. Samtidigt är syftet därutöver att rationalisera kvarterstrukturen genom införlivande av del av angränsande allmän platsmark i kvarteret samt att utveckla och färdigställa kvarstående delar i närmast anslutning till kvarteret.

Genomförandet av entreprenad för kvartermark avses påbörjas Q2 2025 med planerad inflyttning av verksamhet planerad till Q3/2027 alternativt Q3/2028. Färdigställande av allmän platsmark är planerad påbörjas årsskiftet 2027/2028.

Projektet är i överensstämmelse med de mål som fastställts av kommunfullmäktige och ligger väl i linje med stadens långsiktiga utvecklingsplaner.

Den totala investeringsutgiften för projektet beräknas uppgå till 50 mnkr, medan de bedömda intäkterna beräknas uppnå 159 mnkr. Detta resulterar i ett positivt projektnetto om 109 mnkr.

Intäkterna består av försäljningen av fastigheten Amphitrite 1 som innebär en köpeskilling om totalt 159 mnkr. I köpeskillingen är ett avdrag om 20,5 mnkr medräknat, detta avdrag motsvarar det uppskattade värdet av de kostnader som Wihlborgs förväntas ådra sig för att riva den befintliga byggnaden. Avdraget för rivning omfattar även nödvändiga kostnader för sanering av byggnaden, deponikostnader samt hantering och eventuella åtgärder rörande befintliga skyddsrum, som även ingår i denna beräkning.

Driftskonsekvenser som följer av projektet bedöms uppgå till 3,1 mnkr brutto som netto. Samtliga utgifter, kostnader och intäkter som redovisas är baserade på den aktuella prisnivån för februari 2025. Tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas med 146 mnkr till följd av detta projekt, där år 2025 främst påverkas då försäljningen förväntas genomföras.

Projektets bedömda totala utgifter, intäkter och kostnader som presenteras i detta objektsgodkännande finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Exploateringsprojektet omfattas av fastigheten Amphitrite 1, del av Hamnen 21:137 och del av Hamnen 21:138 på Universitetsholmen. Samtliga fastigheter ägs av Malmö kommun. Sammanlagt har området en yta om ca 6500 kvm. Inom Amphitrite 1 finns idag en befintlig byggnad, uppförd under andra halvan av 50-talet. Inom byggnaden finns två skyddsrum.

Fastigheten Amphitrite 1 ligger på Universitetsholmen och avgränsas av Bassängkajen, Matrosgatan, Beijersgatan och Neptunigatan. Öster om Amphitrite 1 i kvarteret Niagara huserar Malmö universitet och väster om Amphitrite i kvarteret Nereus färdigställde Skanska år 2012 nya kontorsbyggnader. Från att ha varit ett industri- och hamnområde genomgår Universitetsholmen en förändring till blandad stad. Sett till den utveckling som skett i angränsande kvarter är det aktuellt med en utveckling även på Amphitrite 1.

Malmö universitet har sedan lång tid tillbaka haft markreservation för Malmö Amphitrite 1. Första markreservationen antogs i tekniska nämnden 2009-08-25 vilken förlängts i vid ett flertal tillfällen. Den senaste förlängningen gäller till och med 2025-03-31

För att möjliggöra de fysiska förutsättningarna för universitets expansion har fastighets- och gatukontoret ansökt om en detaljplaneändring för Malmö Amphitrite 1 och detaljplanearbetet för *Detaljplan för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra hamnen i Malmö, Dp 5792* pågår. Samråd har genomförts våren 2023 och granskning av detaljplanen har skett under senare delen av 2024. Antagande av detaljplanen väntas ske i slutet på mars 2025.

Syftet med detaljplanen är primärt att möjliggöra en ny, större, flexibel byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter. Byggnaden avses i första hand användas för universitetsverksamhet. Syftet är också att bebyggelsens bottenvåningar kan bidra till att levandegöra kringliggande gaturum och kaj, göra platsens historiska sammanhang fortsatt läsbart och att rationalisera kvartersstrukturen.

Malmö Amphitrite 1 har en längre period varit upplåten till Stadsfastigheter genom ett internt markupplåtelseavtal. Det interna markupplåtelseavtalet har blivit uppsagt och verksamheten i lokalerna har upphört. Inom exploateringsområdet finns idag en lägre kontorsbyggnad som fram till under sommaren/tidig höst 2024 inrymt Malmö universitets kårhus. Universitetet har i en avsiktsförklaring till Kommunen (fastighets- och gatukontoret) förklarat sin absoluta avsikt och målsättning att på fastigheten Malmö Amphitrite 1, efter rivning av del av befintlig byggnad och uppförande av en ny sådan, förhyra lokaler för universitetets verksamhet.

Malmö universitet har ingått ett genomförandeavtal med Wihlborgs Fastigheter AB. Genomförandeavtalet syftar slutligen till att Wihlborgs ska till Malmö universitet uthyra lokaler för universitetsverksamhet. Malmö universitet är medvetet om och godtar att Kommunen ingår köpeavtal med bolag inom Wihlborgskoncernen.

Januari 2025 fattade Tekniska nämnden beslut om försäljning av Malmö Amphitrite 1 m.fl. till Wihlborgs Pajao 24 AB, c/o Wihlborgs Fastigheter AB. Slutligt beslut förväntas tas av Kommunfullmäktige mars 2025. Syftet med försäljningen är att Wihlborgs ämnar uppföra byggnation som innefattar lokaler för universitetsverksamhet som Malmö universitet avser hyra. Försäljningen av fastigheten Amphitrite 1 m.fl. innebär en köpeskilling om 158 716 000 kronor. Från köpeskillingen har avdrag om 20 500 000 kronor gjorts för rivning av byggnaden, helt eller

delvis, (avdraget för rivning omfattar även sanering av byggnaden, deponikostnader och dylikt) samt hantering av befintliga skyddsrum.

Exploateringsprojektet innebär att en ny, större och mer flexibel byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter kan uppföras. Byggnaden avses att i första hand användas för universitetsverksamhet. Förslaget kommer rent konkret att resultera i att befintlig byggnad till största delen rivs men där lågdelen mot kajen bevaras för att främja Malmös hamns historia och industriverksamhet. Denna lågdelen ska ges ett innehåll som vänder sig ut mot kajen och ska utformas på ett sätt som knyter an till historien, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material. Den högre delen av bebyggelsen inom kvarteret kommer att vara högre och mer omfattande än vad befintlig byggnad är. Den framtida byggnaden kommer att ingå i klustret av universitetslokaler på Universitetsholmen och kommer att bidra till att stärka och utveckla området som universitetsmiljö. För att säkerställa att byggnaden kan utnyttjas för lång tid framöver, även i det fall universitets behov förändras, tillåts kommande byggnad även att användas för kontorsverksamhet och olika centrumverksamheter.

Projektet bedöms ligga inom ett område av staden där den allmänna platsmarken har en extra stor betydelse för Malmöbor, universitets-studerande och övriga vistande människor och där offentlig konst bedöms vara prioriterat. Inom exploateringsprojektet har en budget för uppförandet av konst och dess driftkostnader satts.

Genomförandet av entreprenad för kvartersmark avses påbörjas Q2 2025 med planerad inflyttning av verksamhet planerad till Q3/2027 alternativt Q3/2028. Färdigställande av allmän platsmark är planerad påbörjas årsskiftet 2027/2028.

## **2.2 Stadens mål**

Projektet bidrar till uppfyllande av Tekniska nämndens grunduppdrag ”Tekniska nämnden ansvarar som kommunens företrädare i fastighetsrättsliga och hamnrelaterade frågor för att äga, förvalta, aktivera och utveckla kommunens fastigheter inklusive mark, hamn, vattenområden och infrastruktur och ska därvid främja delaktighet och ett levande stadsliv för Malmöborna.”

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål Kommunfullmäktigemål – ”Malmö stad arbetar för att stärka sin regionala och nationella roll som motor för tillväxt och sysselsättning”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med nya arbetstillfällen. Uppskattningsvis kommer den framtida byggnaden att kunna inrymma ca 300 anställda och ca 400 studenter.

## **2.3 Leveransmål**

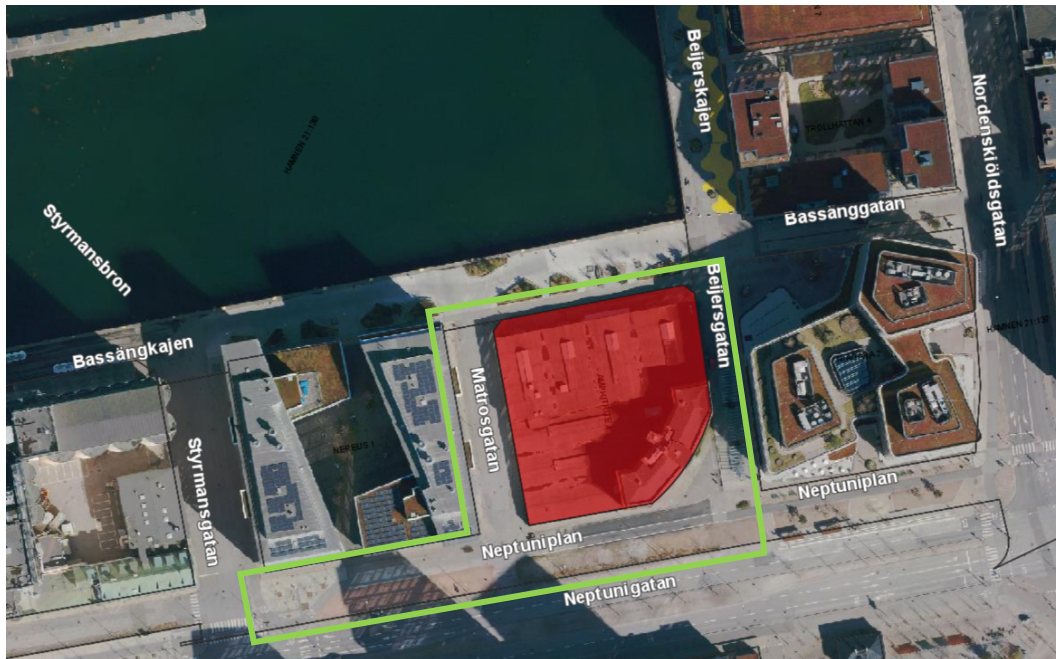
Projektet kommer att ha levererat mark som möjliggör dels en utveckling av kvartersmark, dels en vidareutveckling av allmän platsmark. Utvecklingen av kvartersmarken sker i form av byggnation av en ny, större flexibel byggnad för högskole- och universitetsutbildning, kontor och centrumverksamheter. Utvecklingen av allmän platsmark kommer att knyta samman redan befintligt färdigställda närområden till en större helhet.

Universitetsholmen kommer att stärkas ytterligare som universitetskluster samt utifrån en arkitektonisk aspekt då den framtida byggnaden kommer att bidra positivt till stadsbilden med kombinationen av bevarande av byggnad – och historien med nybyggnation.

### 3. Projektets omfattning

#### 3.1 Geografisk avgränsning

Det aktuella exploateringsområdet innefattar investeringar utanför detaljplanens gränser i syfte att både utveckla och färdigställa omkringliggande områden. En utveckling av torgytan öster och söder om kvarteret ingår därav i exploateringsprojektet för att möjliggöra en prioriterad grön koppling norrut och för att färdigställa den sista delen av det gamla spårområdet till vistelseyta. Neptunigatan i söder är utpekad som huvudgata och inom den kvarstår arbeten med koppling till färdigställandet vilka också kommer att genomföras inom aktuellt exploateringsprojekt.



*Exploateringsområdet markerat med grön markering innefattande fastigheten Amphitrite 1 (rödmarkerat) samt del av fastigheterna Hamnen 21:137 och Hamnen 21:138.*

Planförslaget innebär att del av två kommunala gatufastigheter tillförs fastigheten Amphitrite 1:

Cirka 470 kvadratmeter av fastigheten Hamnen 21:137.

Cirka 140 kvadratmeter av fastigheten Hamnen 21:138, vilket inkluderar en smal remsa mark längs Matrosgatan.



Översiktskarta avseende marköverföringar: Turkos markering - del av Hamnen 21:138 som tillförs Amphitrite 1. Grönmarkering - del av Hamnen 21:137 som tillförs Amphitrite 1

### 3.2 Detaljplan

Fastighets- och gatukontoret och Stadsutvecklingsavdelningen, ansökte år 2020 om detaljplan för att möjliggöra ny bebyggelse inom Universitetsholmen och fastigheten Amphitrite 1. Syftet med utvecklingen är att möjliggöra en expansion för Malmö universitet.

Ny detaljplanen för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i västra hamnen i Malmö, 5792, har antagits i Stadsbyggnadsnämnden 26 mars 2025.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny, större, flexibelbyggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter. Syftet är också att säkerställa en användning och utformning av bebyggelsens bottenvåning som kan bidra till att levandegörakringliggande gaturum och kaj, samt att säkerställa en användning och utformning av bebyggelsen som gör platsens historiska sammanhang fortsatt läsbart.

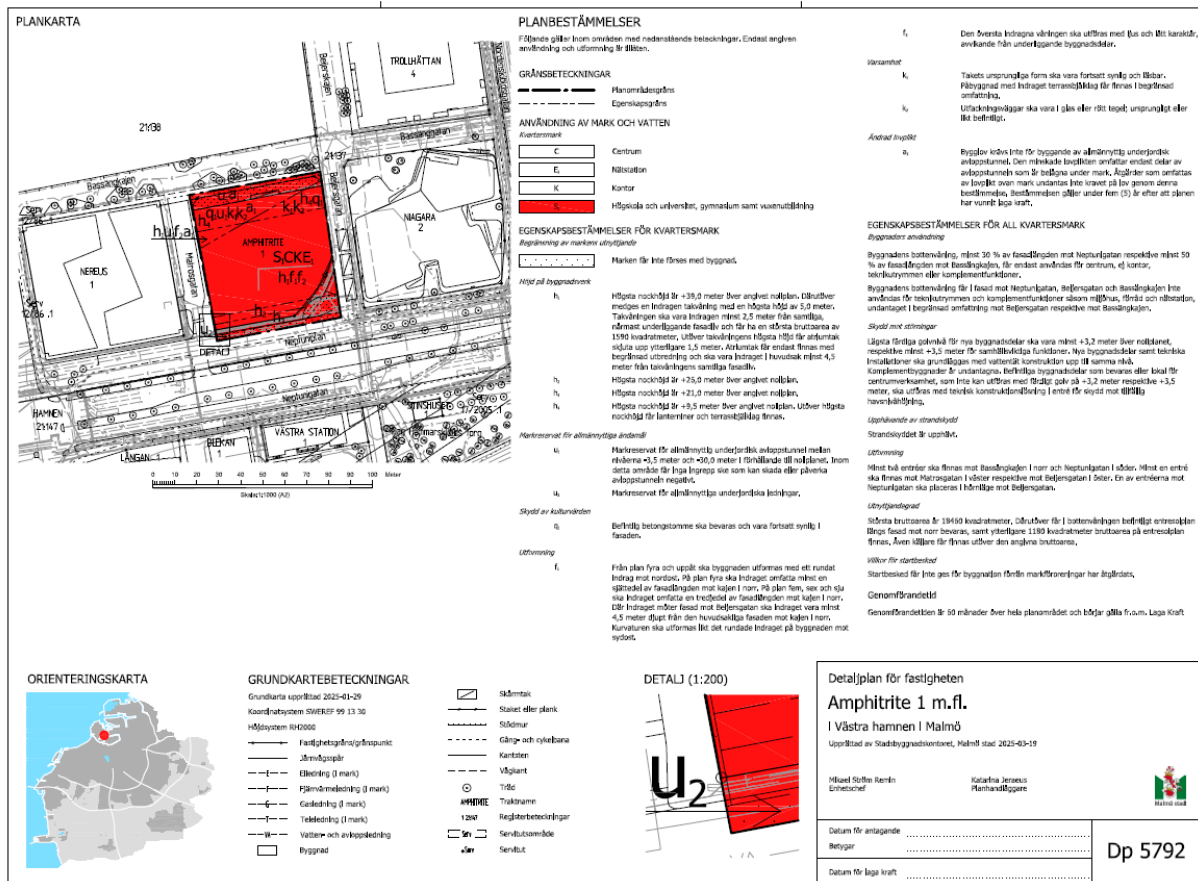
Malmö universitet och Wihlborgs Fastigheter AB har i samråd med Malmö Stad, inom detaljplanen, genomfört ett parallellt uppdrag med olika arkitektkontor syftande till att utreda hur Malmö Amphitrite 1 och kvarteret kring fastigheten bäst utvecklas och gestaltas samt därefter välja ut ett arkitektkontor som är med och tar ansvar från idé till genomförande. Det parallella uppdraget har genomförts efter att samrådet av detaljplanen avslutats och har legat till grund för utarbetande av resterande skede av detaljplanen. Det vinnande förslaget är det som tagits fram av team C.F. Møller Architects/Förstberg Ling/Softer.

Byggnaden får uppgå till som mest cirka 20 000 kvadratmeterbruttoarea och föreslås bestå av en mindre lägdel närmast kajen, och en större volym bakom denna, mot Neptunigatan.

I bottenvåningen av den befintliga byggnaden finns två skyddsrum med vardera 110 platser. För att underlätta genomförandet av detaljplanen kommer skyddsrummen att behöva rivas. Eftersom det bedömts nödvändigt med ett återuppförande har en ansökan om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen, under tiden som skyddsrummen rivs och därefter ersätts av nya, i den nya

byggnaden varit aktuell. Ansökningen till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap är nu gjord och beslut om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen är fattat 2025-02-18.

Planområdet ligger inom utredningsområde för fördjupade studier för kustskydd och utredningsområde för avloppstunnel, vilket hanteras i detaljplanen. Detaljplanen reglerar markreservat för underjordisk avloppstunnel i områdets norra del, respektive markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i områdets södra del.



Granskningshandling, plankarta för Detaljplan för fastigheten Amphitrite 1 m.fl., Dp 5792

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

I södra varvsbassängen pågår flera projekt. Bedömningen är att inga av dessa projekt nämnvärt kommer påverka aktuellt exploateringsprojekt.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Beslut om markreservation och markanvisningsavtal är beskrivna ovan.

Projektdirektivet för projektet beslutades i styrgruppen för Exploatering 2023-10-27. Eftersom utgifterna i projektet uppgår till mer än 50 mnkr krävs beslut om objektsgodkännande i Kommunfullmäktige.

Tekniska nämnden fattade 28 januari 2025 beslut om försäljning av fastigheten Amphitrite 1 m.fl. Slutligt beslut fattades i Kommunfullmäktige 27 mars 2025.

### 3.5 Genomförande

Inom Amphitrite 1 finns idag en befintlig kontorsbyggnad, vilken fram till sommaren/tidig höst 2024 inrymt Malmö universitets kårhus. Exploateringsprojektets huvudsakliga syfte är att



säkerställa en expansion och utveckling av Malmö universitets verksamhet. Befintlig byggnad kommer att rivas och ersättas med en ny, större, och mer flexibel byggnad för i huvudsak universitetsverksamhet.

### 3.6 Potentiella föroreningar

Det har genomförts en miljöteknisk markundersökning inom projektområdet under 2024. Undersökningen visar att risken för höga masshanteringskostnader är låg. Barium har påvisats i krossmaterial längs med Neptunigatan. Barium förekommer dock naturligt i förhöjda halter i denna typ av material. Detta krossmaterial skulle med fördel kunna återanvändas i projektet. Även annat överskottsmaterial skulle kunna återanvändas i projektet eller återvinnas på annan plats men behöver då klassificeras och en bedömning behöver göras.

Kostnadsuppskattning för potentiella föroreningar har baserats på en uppskattad volym överskottsmassor inom allmän platsmark på 2000 m<sup>3</sup> samt uppskattad volym överskottsmassor inom kvartersmark på 400 m<sup>3</sup> och som Fastighets- och gatukontoret överenskommit med kommande exploitör om att bekosta enligt köpeavtal.

### 3.7 Osäkerhet och risker

Köpeavtalet förutsätter för sin giltighet, dels godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vinner laga kraft, dels att detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft och dels att Wihlborgs senast 2025-05-31 undertecknat ett hyresavtal med Malmö Universitet avseende de framtida lokalerna. Det finns alltså viss risk att ovan villkor inte inträffar.

Den genomförda markmiljöundersökningen visar på låga föroreningshalter i förhållande till den planerade markanvändningen. Inga fynd eller andra observationer har noterats som skulle kunna begränsa möjligheterna att genomföra detaljplanen. Eftersom prover inte kunnat tas under befintlig byggnad finns det dock en mindre osäkerhet av resultatet. Sammantaget bedöms marken kunna göras lämpligt för sitt ändamål, till projektet rimliga åtgärder och kostnader.

## 4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
Beslut om köpeavtal	Januari 2025
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>Q1 2025</b>
<b>Beslut i KS och KF</b>	<b>Q2 2025</b>
Förprojektering	Q1-Q2 2025
Antagande av detaljplan	Q1 2025
Projektering	Q2-Q4 2026
Byggstart entreprenad kvartersmark (MAU)	Q2 2025- Q4 2027
Provisorier/markarbeten	Q3 2025
Entreprenad färdigställande allmän plats	2027-2028
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport</b>	<b>Q1 2029</b>
Garantifas	2029-2031

## 5. Ekonomi

### 5.1 Projektkalkyl

<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Köpeskilling	179 500
Avdrag köpeskilling	-20 500
<b>Summa inkomster</b>	<b>159 000</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-21 000
Byggledning	-2 000
Projektering	-4 100
Förprojektering	-1 000
Oförutsett	-4 200
<b>Kvartersmark</b>	
Markarbeten	-50
Myndighetsutövning	-100
<b>Gemensamma utgifter</b>	
Ingående markvärde	-9 600
Myndighetsutövning	-1 750
Hantering av massor över MKM	-1 500
Intern tid	-3 200
Utredningar	-600
Förprojektering	-500
Provisorier	-400
<b>Summa utgifter</b>	<b>-50 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>109 000</b>

#### 5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna i objektsgodkännandet beräknas uppgå till -50 mnkr, inklusive det ingående marknadsvärdet på fastigheten, som är beräknat till -9,6 mnkr. De största kostnaderna utgörs av entreprenad, bygg-, förprojektering- och projektledning samt intern tid. Hittills har cirka -2,5 mnkr upparbetats i projektet, där utgiftsposterna består av intern tid och utredningar. Samtliga utgifter är bedömda utifrån prisnivå februari 2025.

#### 5.1.2 Inkomster

De beräknade intäkterna om 159 mnkr kommer från försäljning av fastigheter för att främja bebyggelse av byggnader för högskole- och universitetsutbildning, kontor samt centrumverksamheter. Köpeskillingen beräknades till 180 mnkr baserat på byggrättens bruttoarea och från detta har ett avdrag om 20,5 mnkr gjorts, vilket motsvarar det uppskattade värdet av kostnaderna för Wihlborgs att riva den befintliga byggnaden. Avdraget för rivning omfattar även sanering av byggnaden, deponikostnader samt hantering av befintliga skyddsrum.

### 5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

I januari 2025 fattade TN beslut om försäljning av fastigheten Amphitrite. Intäkterna från försäljningen, som uppgår till 159 miljoner kronor, förväntas inkomma under 2025.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2024	År 2025	År 2026	Totalt
Köpeskillning	0	179 500	0	179 500
Avdrag köpeskillning	0	-20 500	0	-20 500
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>159 000</b>	<b>0</b>	<b>159 000</b>
Ingående markvärde	-9 592	0	0	-9 592
Myndighetsutövning	-682	-1 168	0	-1 850
Hantering av massor över MKM		0	-1 500	-1 500
Provisorier		0	-400	-400
<b>Summa kostnader</b>	<b>-10 274</b>	<b>-1 168</b>	<b>-1 900</b>	<b>-13 342</b>
<b>Totalt per år</b>	<b>-10 274</b>	<b>157 832</b>	<b>-1 900</b>	<b>145 658</b>

## 5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalning	Utbetalning	Summa
-2024	0	-2 400	-2 400
2025	159 000	-3 100	155 900
2026	0	-5 300	-5 300
2027	0	-6 100	-6 100
2028	0	-18 200	-18 200
2029	0	-5 400	-5 400
<b>Summa</b>	<b>159 000</b>	<b>-40 500</b>	<b>118 500</b>

## 5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2029	0	-3 100	0	0	-3 100
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-3 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 100</b>

Driftskonsekvenserna för allmän platsmark beräknas till 3,1 mnkr på årsbasis från år 2029. Internränta och avskrivningar avser 2 mnkr och drift och underhåll uppgår till 1,1 mnkr. Drift och underhåll har beräknats med schablon på 2,75%, avskrivningarna med 2,5 % (40 år) och internräntan med 2,5 %.

#### **5.4 Budgetavstämning**

Projektets bedömda totala utgifter, intäkter och kostnader som presenteras i detta objektsgodkännande finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.