



Datum

2019-01-29

Vår referens

Pernilla Andersson

Exploateringsingenjör

Pernilla.Andersson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Markanvisningsavtal inom fastigheten Malmö Terapisalen 2 (Sege Park), projektnr 1058 TN-2018-4059

Sammanfattning

Markanvisningsavtal inom fastigheten Malmö Terapisalen 2 i Kirseberg omfattande ca 1 500 m² BTA för verksamheter, centrum och skola.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förslag till markanvisningsavtal inom fastigheten Malmö Terapisalen 2.

Beslutsunderlag

- Bilaga 1.2 Detaljplanekarta
- Bilaga 1.3 Markanvisningsprogram för Sege Park
- Bilaga 1.5 Bolagets intresseanmälan
- Bilaga 2.1 Karta över Fastigheten
- Markanvisningsavtal Terapisalen 2
- G-Tjänsteskrivelse TN 190220 Markanvisningsavtal Terapisalen 2
- Nämndskarta Terapisalen 2

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2019-02-20

Ärendet

Sege Park är ett exploateringsområde (projektnummer 1058) i Kirseberg som genom satsningar ska bli Malmös nästa spjutspetsområde vad gäller hållbarhet. Hållbarhet, delningsekonomi och odling är några av de nyckelord som genomsyrar den dialogprocess som Malmö stad driver tillsammans med tolv utvalda byggaktörer. Det f.d. sjukhusområdet, som ägs av Malmö stad, ska omvandlas till en stadsbebyggelse med blandade funktioner. Området kommer att förtätas genom nybyggnation samtidigt som en del av de gamla byggnaderna kommer att få en ny användning. Dåvarande fastighetskontoret ansökte 2015 om en ny detaljplan för området. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2017.

I februari 2016 offentliggjorde dåvarande fastighetskontoret ett markanvisningsprogram.

Programmet omfattade, i form av såväl befintliga byggnader som nya byggrätter, 400–500 bostäder i flerbostadshus, 25 radhus och ca 2 500 m² BTA som kan användas till lokaler. Genom ett jämförelseförfarande valdes elva byggherrar ut, alla med intresseanmälningar som motsvarade Malmö stads förväntningar. Byggherrarna fick en markreservation genom beslut i tekniska nämnden 2016-12-14 för var sitt icke definierat område inom fastigheten Östra Sjukhuset 2. Markreservationen följdes av separata markanvisningsavtal genom beslut i tekniska nämnden i maj och juni 2017.

I markanvisningsprogrammet ingick inte byggnad 14 samt intilliggande ny byggrätt, vilka ligger söder om det planerade torget på fastigheten Malmö Terapisalen 2. En av byggherrarna som tidigare fått en markanvisning, Fastighets AB Trianon ("Trianon"), förklarade sig intresserad av att komplettera sitt projekt med byggnad 14. Trianon fick en markreservation genom beslut i tekniska nämnden 2018-03-21 för området. Markreservationen gällde till och med 2018-12-31. Det aktuella förslaget till markanvisningsavtal är därmed en följd av reservationen.

Trianon har under 2018 arbetat med sitt projekt och inkommit med en skrivelse till fastighets- och gatukontoret som beskriver deras planer och bakgrunden till deras intresse av att förvärva byggnad 14 och göra denna till en fysisk nod för delningstjänster/aktiviteter i området. Tanken är också att erbjuda tjänster på platsen som kan komma hela Malmö till del, se bilaga. Trianon har fått ett bidrag på 5,5 miljoner kronor i det Vinnovafinansierade projektet "Sharing Cities" som inkluderar fyra städer runt i Sverige. Arbetet med att få fram testbäddar och prototyper, som sedan kan utvecklas till affärsmodeller startade upp under 2018. Trianons projekt är en pusselbit i lösningen av delandefunktioner mellan alla involverade byggherrar i Sege Park.

Trianon planerar att omvandla byggnad 14 för ovanstående verksamheter. Markanvisningen omfattar en byggrätt på ca 1 500 m² BTA, varav ca 1 115 m² BTA avser byggnad 14. Markanvisningsavtalet gäller till och med 2020-06-30.

Priset för byggnad 14 är 2 250 kr/m² BTA för verksamheter, centrumfunktioner och skola (varav 1 450 kr/m² BTA avser marken). Vid upplåtelse med tomträtt ska den årliga tomträttsavgälden utgöra 6 procent av avgäldsunderlaget, vilket motsvaras av aktuellt markpris. Priset och tomträttsavgälden har bestämts i enlighet med en inom fastighets- och gatukontoret utförd värdering. Priset gäller till och med 2020-09-30 och ska därefter uppräknas med entreprenadindex. Därutöver tillkommer en kostnad för gemensam finansiering av ca 1 000 platser i nya ersättningsskyddsrum.

En årlig markanvisningsavgift ska betalas till kommunen från och med 2019. Avgiften ska betalas till tillträdes- alternativt upplåtelsedag enligt köpe- eller tomträttsavtal inträtt. För övriga villkor hänvisas till bilagt förslag till markanvisningsavtal.

Om projektet utvecklas i enlighet med stadens intentioner för området avser fastighets- och gatukontoret att inkomma med ett förslag på tomträttsavtal eller överlåtelseavtal till tekniska nämnden under våren 2020.

Ansvariga

Ingrid Persson Westberg Avdelningschef

Anna Bertilsson Direktör