



Utvärderingsprotokoll – markanvisning i Citadellsfogen

Bakgrund

Citadellsfogen är ett exploateringsprojekt och utbyggnadsområde beläget i Västra hamnen. Arbetet med ny detaljplan Dp 5565 för området påbörjades 2017. Preliminärt bedöms detaljplanen kunna antas och vinna laga kraft under hösten 2019/våren 2020. Området kommer utbyggt att omfatta blandad stadsbebyggelse fördelat på fyra kvarter med bostäder, kontor, centrumverksamheter, förskola och ett parkeringshus.

Sedan tidigare har MKB och Norra Sundholmen i Malmö Ekonomisk förening (Sundprojekt) varsin markreservation i området. I syfte att tilldela ytterligare markreservationer i området har fastighets- och gatukontoret under hösten 2018 bjudit in ett antal bostadsaktörer att inkomma med intresseanmälan om markanvisning i området.

Förutsättningar

Inbjudan om intresseanmälan för markanvisning i Citadellsfogen skickades ut i oktober 2018 (v. 43). Inbjudan förmedlades genom direktutskick och riktades till ett antal byggherrar som visat intresse för Citadellsfogen och som fanns noterade i fastighets- och gatukontorets förteckning över markansökningar. Markanvisningen har skett genom ett jämförelseförfarande.

Intresseanmälan omfattade följande byggrätter för i huvudsak bostadsändamål:

- Byggrätt A, som omfattar preliminärt ca 5.500 m² BTA. För den återstående delen av samma kvarter har Sundprojekt en markreservation. Förslag till detaljplan medger underjordiskt garage.
- Byggrätt B, som omfattar preliminärt ca 5.500 m² BTA. För den återstående delen av samma kvarter har MKB en markreservation.
- Byggrätt C, som omfattar ca 4.000 m² BTA. Byggrätten ansluter till planerat P-hus och tillåter endast mindre lägenheter med anledning av höga bullernivåer.

Intressenterna har informerats om att den slutliga omfattningen av byggrätterna kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från ovanstående uppgifter. Det är särskilt den pågående trafikutredningen, inom ramen för detaljplan Dp 5565, som kan komma att påverka den föreslagna kvartersstrukturen och därmed byggrätternas omfattning.

Inkomna intresseanmälningar

Intresseanmälan skulle vara fastighets- och gatukontoret till handa senast 2018-11-09. 4 stycken intresseanmälningar inkom. Följande intressenter lämnade en intresseanmälan:

HSB Projektpartner AB
Roth Fastigheter AB

Serneke Projektstyrning AB
Västbygg Projektutveckling AB



Utvärdering av intresseanmälningarna

Av inbjudan framgick vilka urvalskriterier i intresseanmälningarna som skulle utvärderas vid tilldelningen. Urvalskriterierna redovisas nedan.

- Ekonomisk långsiktig hållbarhet
- Miljömässig långsiktig hållbarhet
- Social långsiktig hållbarhet
- Innovationsvilja
- Relevanta referensprojekt
- Aktivt intresse för byggrätt i anslutning till P-hus

Samtliga 4 intresseanmälningar har utvärderats. I utvärderingen av intresseanmälningarna låg fokus först på de tre hållbarhetsaspekterna. Därefter innovationsvilja, referensprojekt och aktivt intresse för byggrätten i anslutning till parkeringshuset.

Utkast till samrådshandling för detaljplan Dp 5565 för Citadellsfogen (med gestaltningsriktlinjer för bebyggelsen) samt värdeprogram för Citadellsfogen bifogades inbjudan till intressenterna med information om att dessa utgör vägledande dokument.

I värdeprogram för Citadellsfogen anges att bebyggelsen ska ha en mångsidig karaktär, vilket bland annat innebär en variation av upplåtelseformer. Vid fördelning av byggrätterna har därför, efter ovanstående värdering, en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter eftersträvat.

Fördelning av byggrätter

En sammantagen bedömning utifrån ovanstående kriterier har gjorts av en arbetsgrupp vid fastighets- och gatukontoret. Under arbetet har även medarbetare från stadsbyggnadskontoret deltagit. Intresseanmälningarna höll generellt en hög nivå. De aktörer som har valts ut bedöms bäst uppfylla uppställda kriterier och intentioner. De utvalda aktörerna föreslås få markreservationer som antas av tekniska nämnden.

Det slutliga resultatet efter utvärderingen och förslag på fördelning av byggrätter redovisas i följande tabell:

Intressent	Byggrätt
Wästbygg Projektutveckling AB	A+C
Roth Fastigheter AB	B

Utvärdering och fördelning av byggrätter är gjord av

Malmö 2018-12-10

Martin Petersson
Projektledare