



Datum

2021-05-05

Vår referens

Maria Montelius

Exploateringsingenjör

Maria.Montelius@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Markanvisning för del av fastigheten Hyllie 165:61, projekt 7363 TN-2017-1794

Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret bjuder för första gången in till stadens första markanvisning för Mallbo, Öster om mässan i Hyllie. Markanvisningen genomförs som ett jämförelseförfarande. Markanvisningen för Mallbo innehåller bygggrätter om ca 15 000 kvm BTA, motsvarande ca 150 lägenheter. Utöver Mallbo-hyresrätter inkluderar markanvisningen även bygggrätter om ca 100 bostäder i bostadsrättsform samt en större kontorsbyggrätt. Tidigare genomförda, och aktuella, tilldelningar inom området är en bostadstilldelning till MKB samt en tilldelning för mobilitetshus till Parkering Malmö, vilken innehåller ca 400 p-platser.

Markanvisningen går ut brett till marknaden och bjuder in de som vill vara med och bidra till en mer hållbar bostadsmarknad och delar viljan att ta ansvar för vår gemensamma samhällsutveckling.

Mallbo står för Malmö Allemansrätt Boende och är ett utvecklingsprojekt och partnerskap mellan Malmö stad och bostadsmarknadens aktörer. Mallbo är en modell och ett verktyg för Malmö stad att nå målet om en mer hållbar bostadsmarknad. Det övergripande målet för Mallbo är att testa nya metoder för nyproduktion av flerbostadshus till en lägre och mer rimlig hyresnivå. Mallbo ska bli ett boende för alla där alla Malmöbor ska kunna söka och tilldelas en Mallbo-bostad.

Genom den aktuella markanvisningen kommer ett av stadens bostadsförsörjningsåtagande genom bostadsförsörjningsverktyget, Mallbo, att realiseras för första gången.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna och lägga informationen till handlingarna.

Beslutsunderlag

- G-Skriftlig information TN 210525 Markanvisning för Mallbo 1.0, öster om Mässan, del av fastigheten Hyllie 165:61, projekt 7363
- Kartbilaga - Aktuellt område för markanvisningen

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2017-12-12

Tekniska nämnden 2019-12-17

Tekniska nämnden 2021-05-25

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

Fastighets- och gatukontoret bjuder för första gången in till stadens första markanvisning för Mallbo, Öster om mässan i Hyllie. Markanvisningen genomförs som ett jämförelseförfarande. Markanvisningen för Mallbo innehåller byggrätter om ca 15 000 kvm BTA, motsvarande ca 150 lägenheter.

Markanvisningen går ut brett till marknaden och bjuder in de som vill vara med och bidra till en mer hållbar bostadsmarknad och delar viljan att ta ansvar för vår gemensamma samhällsutveckling.

Bakgrund

Handlingsplan för bostadsförsörjning 2018–2022, antagen av kommunfullmäktige 2017, innehåller det bostadspolitiska målet att ”Malmö stad ska arbeta utifrån olika befolkningsgruppers bostadsbehov och preferenser och därtill särskilt verka för att utsatta grupperns behov tillgodoses. Handlingsplanen innehåller, för Tekniska nämnden, åtagandet ”att i ett eller flera markanvisningsavtal pröva att få byggt hyresrätter med lägre hyresnivåer”.

Malmö stad kommunfullmäktige har i ”Malmö stads budget 2021: Ett öppet och nytt Malmö i en ny tid” uttryckt följande: ”Genom engagemanget i The Shift arbetar Malmö stad för att skapa förutsättningar för fler prisvärda bostäder som Malmöborna har råd med. Arbetet kräver nya arbetssätt och innovativa lösningar. Projektet Mallbo, som drivs i samarbete med privata bostadsaktörer ska fortsätta med syftet att testa nya metoder för nyproduktion av flerbostadshus till lägre hyresnivåer.”

En stor utmaning för Malmö stad är Malmöbornas rätt till bostad. Många Malmöbor har inte ekonomi att efterfråga en nybyggd bostad och många kan heller inte efterfråga en bostad i det befintliga beståndet. I grunden handlar det om att Malmöbor med lägre inkomster helt enkelt har svårt att hitta en bostad som de har råd med. I dagsläget produceras det inte nya bostäder med vad som kan anses vara lägre hyror. Malmö stad har som målsättning att alla Malmöbor ska ha tillgång till en egen bostad av god standard till en rimlig kostnad. Det är en förutsättning för Malmöbornas välmående och möjligheter till jobb, studier och ett gott liv.

Framdriften för Mallbo grundar sig på ett förvaltningsövergripande arbete där representanter från Fastighets- och gatukontoret och Stadsbyggnadskontoret arbetar för den gemensamma målsättningen om att testa nya metoder för att möjliggöra flerbostadshus med lägre hyresnivåer. Malmö stad vill åstadkomma bostäder med lägre hyra i kombination med en god boende- och livsmiljö för alla Malmöbor. Visionen är att skapa trivsamma, hälsosamma och jämlika

boendemiljöer.

Staden planerar idag för Mallbo-bostäder på tre olika geografiska platser i Malmö. Genom denna markanvisning sker det för första gången genom Mallbo i Hyllie.

Markanvisningen

Fastighets- och gatukontoret bjuder in till en markanvisning för Mallbo, Öster om mässan i Hyllie, genom ett jämförelseförfarande. Markanvisningen går ut brett till marknaden och bjuder in till intresseanmälan för team av bostadsaktör, arkitekt och förvaltning, som vill vara med och bidra till en mer hållbar och välfungerande bostadsmarknad.

Markanvisningen innehåller bostadsbyggrätter om totalt drygt 15 000 kvm BTA, motsvarande ca 150 Mallbo-lägenheter. Utöver Mallbo-hyresrätterna inkluderar markanvisningen ca 100 bostäder i bostadsrättsform samt en större kontorsbyggrätt. Tidigare genomförda, och aktuella, tilldelningar inom området är en bostadstilldelning till MKB samt en tilldelning för mobilitetshus till Parkering Malmö, vilken innehåller ca 400 p-platser.

Aktuellt område ligger inom detaljplan 5530, ”Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 i Hyllie”. Detaljplanen har varit på samråd och förväntad granskning sker i juni 2021 och ett förväntat antagande oktober 2021.

Det som gör markanvisningen för Mallbo unikt är följande förutsättningar:

- Byggrätten ska upplåtas med tomträtt
- Bostäderna ska vara hyresrätter
- Hyresnivån för bostäderna ska utgå från en snitthyra på max 1400 kr/kvm boyta och månad (motsvarande en lägenhet på 3 rum på 72 kvm)
- Förhandlad omvänd presumtionshyra ska vara avtalad med Hyresgästföreningen innan tomträttsavtal tecknas
- Tomträttsavgälden reduceras ytterligare än den ordinarie på 131 kr/kvm och år i området
- Möjlighet till parkeringstal i intervallet 0,15-0,3 bpl/lgh kan tillämpas för Mallbo (mobilitetsåtgärder är en förutsättning)
- Inga krav på lokaler i bottenplan kommer att ställas
- Den ekonomiska kalkylen ska gå ihop oaktat statligt investeringsstöd
- Bostäderna ska förmedlas till folkbokförda Malmöbor
- 10 % av lägenheterna ska upplåtas till kommunens bostadssociala verksamhet
- 10 % av lägenheterna ska förmedlas via Boplats Syd (öppet för alla men sökande med ekonomiskt bistånd får ej nekans)
- 50% av lägenheterna ska förmedlas via transparent kösystem (utan andra förbehåll)
- Motsvarande skuldriterier som används av Malmö kommunala bostadsaktiebolag (MKB) ska godtas

Inom projektet föreslås ett stort socialt fokus. Stor vikt läggs vid utvärderingen på förslag som innehåller innovativa sociala åtaganden som skapar delaktighet och blir en del i ett längre förvaltningsperspektiv. Koncept med förslag på lokaler för gemensamma aktiviteter kan resultera i en ytterligare reducerad tomträttsavgäld för lokalen.

Markanvisningen offentliggörs i juni 2021 och november 2021 förväntas utvalda team tilldelats

de första Mallbo-markanvisningarna.

Ansvariga

Tobias Nilsson Avdelningschef

Anna Bertilsson Direktör