



Datum
2021-05-18
Vår referens
Maria Linge
Exploateringsingenjör
maria.linge@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Försäljning av del av fastigheten Malmö Landshövdingen 1 och del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25, samt tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Malmö Landshövdingen 1 och del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25, samt tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Malmö Landshövdingen 1 TN-2021-1195

Sammanfattning

En detaljplan (Dp 5577) har tagits fram för del av Rosengård centrum som möjliggör förtätning inom fastigheten Malmö Landshövdingen 1 och del av fastigheten Rosengård 131:25. Inom planområdet ska uppföras två nya byggnader som innehåller bostäder, gymnasium/vuxenutbildning och förskola. Totalt kommer cirka 129 bostäder byggas.

Ärendet avser köpeavtal för del av fastigheten Malmö Landshövdingen 1 och del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25, samt option för eventuell tillkommande bygggrätt inom, och tilläggsavtal till tomträttsavtal, för fastigheten Malmö Landshövdingen 1.

Den nya markanvisningspolicyn syftar bland annat till att stimulera bostadsbyggande i alla delar av staden. Som ett led i att få igång bostadsbyggandet i Rosengård så föreslås byggaktören ges en markreservation för del av fastigheten Malmö Hyllie 4:2, se separat ärende, TN-2021-1255.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal avseende del av fastigheten Malmö Landshövdingen 1 och del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25

att godkänna upprättat förslag till överenskommelse om social hållbarhet, samt

att godkänna upprättat förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Malmö Landshövdingen 1

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 210525 Försäljning av del av fastigheten Malmö Landshövdingen 1, tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Malmö Landshövdingen 1
- Del av Landshövdingen 1 och Rosengård 131_25, nämndskarta
- Köpeavtal Landshövdingen 1 och Rosengård 131_25
- Tilläggsavtal tomträttsavtal Landshövdingen 1
- Ök social hållbarhet Landshövdingen 1 och Rosengård 131_25

- Köpeavtal Bilaga 1.2
- Köpeavtal Bilaga 2.1
- Köpeavtal Bilaga 6.3
- Köpeavtal Bilaga 8.2
- Köpeavtal Bilaga 10.2a
- Köpeavtal Bilaga 10.2b
- Tilläggsavtal Bilaga 2.1
- Ök social hållbarhet Bilaga 1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2021-05-25

Ärendet

En detaljplan har arbetats fram för del av Rosengård Centrum – Dp 5577, *Detaljplan för del av fastigheterna Landshövdingen 1 och Rosengård 131:25 i Rosengård Centrum i Malmö* ("Detaljplanen Dp 5577"). Detaljplanen Dp 5577 utgör en första etapp av en önskad utveckling av Rosengårds centrum. Planområdet, som består av två områden, ligger på Rosengårds centrum som är områdets samlade servicenod. Områdena var de två ursprungliga bensinstationstomterna. Inom det norra området finns idag fortfarande en drivmedelsstation samt en bilverkstad. Det södra området är idag obebyggt.

Planförslaget syftar att öka stadskvaliteten i området genom att tillföra ny bebyggelse för bostäder och service av olika slag. Området som planläggs är uppdelat i två delar, ett område vid von Rosens väg (nedan kallad "södra byggrätten") och ett område vid von Lingens väg (nedan kallad "norra byggrätten"). Planförslaget gör det möjligt att uppföra två nya byggnader, en på norra och en på södra byggrätten. Byggnaderna varierar i höjd från en till nio våningar, räknat från marken.

Trianon Rosengård Centrum AB (org. Nr 556730-3168), som äger Rosengård Centrum och som är tomträttsinnehavare till fastigheten Malmö Landshövdingen 1, planerar att uppföra bostäder, gymnasium/vuxenutbildning samt förskola. Totalt skapar planförslaget möjlighet att uppföra cirka 11 300 kvm bruttoarea, BTA, (5000 kvm BTA i den norra byggrätten och 5300 kvm BTA i den södra byggrätten). Det kommer uppföras cirka 129 nya bostäder. Exploateringstalet är 1,4 för norra byggrätten och 2,6 för den södra byggrätten. Planförslaget omfattar inte någon allmän plats men kräver ändå viss ombyggnad av befintlig allmän plats utanför/i anslutning till planområdet. Kommunen ansvarar för och bekostar att ombyggnation av allmän platsmark mellan norra byggrätten och von Lingens väg samt nya in- och utfarter från Frölichs väg till de befintliga garageanläggningarna.

Planområdet omfattar del av fastigheten Malmö Landshövdingen 1 samt del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25 och har en total yta på cirka 6 500 kvm. Båda fastigheterna Malmö Landshövdingen 1 och Malmö Rosengård 131:25 är idag i kommunal ägo. Berörd del inom Malmö Landshövdingen 1 är planlagt för handelsändamål och berörd del inom Malmö Rosengård 131:25 som är planlagd som allmän plats.

Köpeavtal avseende del av Malmö Landshövdingen 1 och del av Malmö Rosengård

131:25

Förslag på köpeavtal avseende del av Malmö Landshövdingen 1 och del av Malmö Rosengård 131:25 har upprättats mellan Malmö kommun och Trianon Rosengård Centrum AB. Trianon Rosengård Centrum AB önskar förvärva de områden som omfattas av Detaljplanen Dp 5577. För detta ska Trianon Rosengård Centrum AB erlægga en köpeskilling om 21 222 520 kronor.

Inom norra byggrätten finns idag en drivmedelsstation som måste rivas i samband med nybyggnationen. Kommunen bekostar rivningen till ett belopp om maximalt 1 000 000 kronor som ett led i att möjliggöra byggnationen. Trianon Rosengård Centrum AB ska dock bekosta eventuella åtgärder för destruktion av förorenade rivningsmassor.

I köpeavtalet finns också en option för Trianon Rosengård Centrum AB för tillkommande byggrätt om cirka 30 000 kvm BTA inom fastigheten Malmö Landshövdingen 1. Optionen är giltig i 10 år från köpeavtalets tecknande.

I anslutning till köpeavtalet åtar sig Trianon Rosengård Centrum AB de sociala åtaganden som framgår av förslag på överenskommelse om social hållbarhet, i enlighet med Handlingsplan social hållbarhet för del av fastigheten Malmö Landshövdingen 1 och del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25.

Tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Malmö Landshövdingen 1

Förslag på tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Malmö Landshövdingen 1 har upprättats mellan Malmö kommun och Trianon Rosengård Centrum AB. Genom tilläggsavtalet avses tomträtten till fastigheten Malmö Landshövdingen 1 inskränkas med två områden, ett område om cirka 4 172 kvm tomtyta och ett område om cirka 2 100 kvm tomtyta. Inskränkningen är en följd av att Trianon Rosengård Centrum AB vill förvärva dessa områden. Tomträtten kommer därefter avse den inskränkta fastigheten Malmö Landshövdingen 1 med en total areal om cirka 62 731 kvm. Den årliga tomträttsavgälden, ska enligt förslaget istället för 1 350 000 kronor vara 1 386 600 kronor. Anledningen till höjningen av tomträttsavgälden är att det tillkommer byggnadsarea inom tomträtten när biblioteket byggs ut.

Kopplad markanvisning

Fastighets Aktiebolaget Trianon (org. nr 556183-0281) föreslås, i ärende TN-2021-1255, erhålla en markreservation inom detaljplanen precis öster om Hyllievångsparken, *Dp 5685 – Detaljplan för del av fastigheten Bunkeflo 6:8 m.fl. (öster om stadsdelsparken) i Hyllievång i Malmö ("Detaljplanen Dp 5685")*. Detaljplanen Dp 5685 kan påropas tidigast när Trianon Rosengård Centrum AB har erhållit bygglov samt uppfört väggar och tak på planerad byggnation inom Detaljplanen Dp 5577.

Ansvariga

Tobias Nilsson Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör