



Datum

2022-12-01

Vår referens

Julia Källquist

Exploateringsingenjör

julia.kallquist@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Markreservation för del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16 i Malmö, Louisedals gård, Dp5617, projekt 5339 TN-2022-712

Sammanfattning

Markreservation för cirka 25 bostäder samt en lokal på del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16 i Malmö.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att godkänna markreservation för del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16 i Malmö till Urban Utveckling Bostäder AB med organisationsnummer 559041-1640 till och med 2023-10-31.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 221214 Markreservation för del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16 i Malmö, Louisedals gård, Dp5617, projekt 5339
- Markanvisningsprospekt
- Nämndskarta
- Intresseanmälan 220711
- Protokoll utvärdering 221102

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2022-12-14

Ärendet

Markreservationen avser del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16 som är belägna inom området Louisedals gård i Malmö, projektnummer 5339. För området pågår ett planarbete med en ny detaljplan, Dp5617. Granskningen av detaljplanen planeras ske under våren 2023 och ett antagande i juni 2023.

Detaljplanen föreslås reglera ny bebyggelse för bostäder och vårdboende. Detaljplanen omfattar även byggnader med ett kulturhistoriskt värde som ska bevaras och åläggs därför med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. För byggnaderna som ska bevaras tillåter detaljplanen bostäder, centrumverksamhet, vårdboende, kontor och verksamheter.

Markreservationen grundar sig på ett jämförelseförfarande. Markanvisningsprospektet publicerades i april 2022, ”Markanvisning Louisedals gård” på Malmö stads hemsida för aktuella markanvisningar. Markanvisningen har även offentliggjorts genom ett pressmeddelande samt annonserats i Fastighetsnytt. Inbjudan var öppen för alla intresserade byggaktörer och sista dag för att lämna in intresseanmälan var den 15 juni 2022.

I markanvisningsprospektet som publicerats framgår de krav och bedömningskriterier som intresseanmälan förväntades innehålla. Bedömningskriterierna har vid utvärderingen viktats och varit avgörande för tilldelningen av markanvisningen:

- Beskrivning av projektets inriktning (40 %)
- Illustrationer/gestaltning (30 %)
- Miljömässig hållbarhet (20%)
- Sociala åtaganden (10 %)

Utöver bedömningskriterierna har ett antal krav ställts:

- Beskrivning av byggaktören, fullmakt, registreringsbevis samt ägarkedjan
- Ekonomiskt upplägg och finansiering, ekonomisk stabilitet i bolaget eller moderbolaget
- Tidplan, referensobjekt, sidbegränsning, antal m² BTA, tidigare erfarenheter av byggaktören
- Intresseanmälan avser samtliga byggrätter och att den utgår från detaljplanen

Upplåtelseformen äganderätt eller bostadsrätt samt en funktionsblandning inom området där bostäder kombineras med andra ändamål har premierats.

För markanvisningen gäller ett fast pris om 9 500 000 kr. Värdebidraget för det fasta priset är 2022-04-01 och gäller 1 år fram till 2023-04-01. Priset ska därefter fr.o.m. 2023-04-01 t.o.m. tidpunkten för tecknande av köpeavtal alternativt tomträttsavtal uppräknas med Malmös markprisindex. Priset kan aldrig bli lägre än det angivna priset. Vid tomträttsupplåtelse är den årliga avgäldsrentan 6 % av priset och avgäldsperioden löper på 10 år. Köpeskillingen alternativt tomträttsavgälden har bestämts i enlighet med en inom fastighets- och gatukontoret utförd värdering.

Totalt inkom fem intresseanmälningar. En arbetsgrupp bestående av medarbetare från fastighets- och gatukontoret har ansvarat för utvärderingen. Under utvärderingen har kompetens från stadsbyggnadskontoret och Malmö museer deltagit.

Utvärderingen av inkomna intresseanmälningar har resulterat i en samlad bedömning som innebär att fastighets- och gatukontoret föreslår att del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16 reserveras till Urban Utveckling Bostäder AB för byggnation av ca 25 bostäder samt en lokal. Markreservationen ska gälla till och med 2023-10-31. Under reservationstiden ska arbetet med framtagandet och tecknandet av köpe- eller tomträttsavtal ske. Bolaget har även möjlighet att påbörja sin planering av projektgenomförandet under denna tid.

Ansvariga

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör

