



Datum

2023-05-17

Vår referens

Pernilla Andersson

Exploateringsingenjör

Pernilla.Andersson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Tillägg till markanvisningsavtal inom fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1, projekt 1058 Sege Park TN-2021-345**

#### **Sammanfattning**

Markanvisningsavtalet inom fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1 förlängs att gälla till och med 2024-03-31. Villkoren för förlängningen regleras i ett tillägg till markanvisningsavtalet.

#### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna tillägg till markanvisningsavtal inom fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1.

#### **Beslutsunderlag**

- Dagrummet 1 och Paviljongen 1, nämndskarta
- G-Tjänsteskrivelse TN 230530 Tillägg till markanvisningsavtal inom fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1, projekt 1058 Sege Park
- Bilaga 3.5 Indexklausul
- Tillägg nr 2 till markanvisningsavtal inom fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1

#### **Beslutsplanering**

Tekniska nämnden 2021-03-23

Tekniska nämnden 2022-09-28

Tekniska nämnden 2023-05-30

#### **Ärendet**

Kommunen och Tallfarm AB ("Tallfarm") ingick 2021-03-23 ett markanvisningsavtal inom fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1 i Sege Park. Avtalet omfattar ca 9 800 m<sup>2</sup> BTA. Syftet med avtalet var att ge Tallfarm AB möjlighet att utveckla ett projekt med nybyggnation av flerbostadshus och med ombyggnation av f.d. vårdpaviljonger till bostäder. De tre befintliga byggnaderna omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser enligt detaljplan Dp5455. Markanvisningsavtalets giltighet sträckte sig till och med 2022-09-30, dvs en period om ca 18 månader.

Tekniska nämnden godkände 2022-09-28 ett tillägg till markanvisningsavtalet som innebar en förlängning med 6 månader, d.v.s. till och med 2023-03-31. Förlängningen motiverades med att ursprungligt markanvisningsavtal gällde endast i 18 månader och att projektutvecklingen av fastigheten Malmö Östra Sjukhuset 5, som också hade förvärvats av Tallfarm, inte förlöpte enligt Tallfarms plan. På fastigheten Malmö Östra Sjukhuset 5 finns två vårdpaviljonger från sjukhus tiden och bygglovprocessen för att omvandla dem till bostäder har varit lång. Nu finns ett beviljat bygglov och det har minskat osäkerheten för bygglovprocessen för de tre befintliga byggnaderna på fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1. Byggstarten för Malmö Östra Sjukhuset 5 har fördröjts varför Tallfarm inte såg det möjligt att ingå köpeavtal för fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1 inom markanvisningsperioden. Omvärldssituationen har också påverkat ställningstagandet enligt Tallfarm. I dagsläget är det t.ex. svårt att sälja nyproducerade bostadsrätter och marknaden för nyproducerade hyreslägenheter har försämrats efter att det statliga investeringsstödet avslutades.

Tallfarm har därför önskemål om att markanvisningsavtalet förlängs med ytterligare 1 år till och med 2024-03-31. Fastighets- och gatukontoret har beaktat möjliga alternativ, men anser med tanke på marknadsläget, att en förlängning av markanvisningsavtalet är den bästa lösningen.

Fastighets- och gatukontoret har därför gjort en ny värdering av byggnaderna och byggrätterna. Priset för byggnaderna varierar mellan 7 750 och 8 100 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder (varav 3 900 kr avser marken). Priset för byggrätten för nyproduktion utgör 3 900 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder. För priser för andra användningsändamål hänvisas till bilagt förslag till tillägg till markanvisningsavtal. Vid upplåtelse med tomträtt ska den årliga tomträttsavgälden utgöra 6 procent av avgäldsunderlaget, vilket motsvaras av aktuellt markpris. Avgälden reduceras för bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Priset och tomträttsavgälden har bestämts i enlighet med en inom fastighets- och gatukontoret utförd värdering. Priserna gäller till och med 2024-03-31 och ska därefter uppräknas med Malmös markprisindex.

Av de bostäder som Tallfarm avser uppföra ska minst 25 % av den totala bruttoarean vara bostadsrätter eller äganderätter, resterande del hyresrätter.

Markanvisningsavtalet och det första tilläggsavtalet är oförändrade med undantag av vad som anges i det andra tilläggsavtalet.

#### **Ansvariga**

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör