



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-05-22

Vår referens

Maria Montelius
Exploateringsingenjör
Maria.Montelius@malmo.se

Markanvisningsavtal avseende Konventet 1 och Produkten 1, inom Öster om mässan, Dp 5530, projekt 7363 TN-2023-754

Sammanfattning

Ärendet avser ett markanvisningsavtal med OBOS Nya Hem Mark AB, org.nr. 559305–0957, och Klarabo Sverige AB, org.nr. 559029–2727, avseende fastigheterna Konventet 1 och Produkten 1 inom exploateringsprojektet Öster om mässan, i Hyllie.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna markanvisningsavtal avseende fastigheterna Konventet 1 och Produkten 1 till OBOS Nya Hem Mark AB och Klarabo Sverige AB till och med 2025-09-30.

Beslutsunderlag

- G-Markanvisningsavtal avseende fastigheterna Produkten 1 och Konventet 1, Öster om mässan, Dp 5530, projekt 7363
- Bilaga 1.3 Prospekt
- Bilaga 1.4 Intresseanmälan
- Bilaga 2.1 Karta över områdena
- Bilaga 10.6 Indexklausul
- Bilaga 10.13 Mallbo normhyra bruksvärdeshyra
- Markanvisningsavtal slutligt

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2024-05-28

Ärendet

Fastigheterna Produkten 1 och Konventet 1 är belägna inom området Öster om Mässan i Hyllie, projektnummer 7363. För området gäller detaljplan Dp5530 som



antogs 2022-01-27. Öster om mässan omfattar i sin helhet tre bostadskvarter, tre kontorsbyggrätter, en förskola, ett mobilitetshus och en bostadsnära park med en större öppen dagvattendamm.

Aktuell markanvisning är en följd av en markanvisningsprocess med jämförelseförfarande som lanserades under 2021 då inbjudan till ”Markanvisning Öster om Mässan” offentliggjordes. I syfte att stimulera till ett stadsdelsområde med så goda förutsättningar som möjligt premierades både kontor och bostäder med särskilt fokus på social hållbarhet. Som en del av projektet och markanvisningen ligger utvecklingsprojektet Mallbo, som står för Malmö Allemansrätt Boende. Mallbo är ett partnerskap mellan Malmö Stad och några av bostadsmarknadens aktörer där nya metoder prövas för nyproduktion av flerbostadshus till en lägre hyresnivå i kombination med en större satsning på social hållbarhet genom sociala mervärden och fokus på delaktighet.

Utvärderingen av inkomna intresseanmälningar har resulterat i att fastigheterna Produkten 1 och Konventet 1 har anvisats till OBOS Nya Hem Mark AB och Klarabo Sverige AB, i fortsättningen benämnda Bolagen. Bolagens gemensamma projekt i inkommen intresseanmälan har bedömts hålla högst ambitionsnivå i förhållande till uppställda kriterier i markanvisningsprospektet. Markanvisningen är aktuell för en kombination av både bostadsrätter och Mallbo-hyresrätter för respektive kvarter och fastighet. I samband med tilldelningen upprättades en markreservation till Bolagen som var giltig t o m 2023-06-01. Därefter har förhandlingar med Fastighets- och gatukontoret förts vilka slutligt landat i aktuellt förslag till markanvisningsavtal.

Bolagen åtar sig solidariskt att utveckla sitt projekt i enlighet med den intresseanmälan som har inlämnats inom ramen för ”Markanvisning Öster om Mässan” samt följa de krav och kriterier som står uttryckta i markanvisningsprospektet. Bolagen förutsätts samarbeta både under utvecklandet, genomförandet och även i förvaltningsskedet med varandra och Kommunen. Dessutom ska Bolagen samarbeta med resten av områdets bolag i byggaktörsdialog, så som stod skrivet i prospektet.

Aktuella byggrätter medger användningen bostad och tillåter ca 23 000 m² BTA inom fastigheterna Produkten 1 och Konventet 1. Byggrätterna väntas möjliggöra 260 bostäder (hälften bostadsrätter och hälften Mallbo-hyresrätter).

Pris för den del av fastigheterna där bostadsrätter tillämpas är 5 500 kr/ m² BTA, allt i prisnivån december 2022. Priset gäller till och med 2025-09-30. Om inte avtal om överlåtelse och upplåtelse träffas inom denna tid ska Kommunen utföra en ny värdering. Bolagen ska erlägga en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande 0,5 procent av köpeskillingen.

Marken för Mallbo-hyresrätter upplåts med tomträtt, med en första avgäldsperiod om 15 år. En förutsättning för överlåtelse och upplåtelse av fastigheterna är att Bolagen senast vid tidpunkten för överlåtelse- och upplåtelseavtalens tecknande i samförstånd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tecknat förhandlingsöverenskommelse samt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen vilka möjliggör upplåtelse av



hyresrätter med en normhyra om maximalt 1 400 kronor/m² boarea per år, jämte uppräknning.

Under förutsättning att Bolagen senast 2025-09-30 tecknar tomträttsavtal för del av fastigheten Konventet 1 och/eller Produkten 1 kan Kommunen i ett sidoavtal för del av fastigheten för uppförande av flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt erbjuda ytterligare en reduktion genom en stegvis upptrappning av avgälden under de fyra första åren av den första avgäldsperioden.

Under förutsättning att Bolagen förbinder sig att på den del av fastigheterna som upplåts med tomträtt uppföra flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt samt att hyran för samtliga hyresrätter sätts utifrån en normhyra om maximalt 1 400 kronor/m² boarea per år, jämte uppräknning, erhåller Bolagen en reduktion av tomträttsavgälden under den första avgäldsperioden som är femton år, vilket innebär att den årliga avgälden för flerbostadshus upplåtna med hyresrätt uppgår till 100 kronor/m² BTA i prisnivån december 2022, jämte indexuppräknning.

Markanvisningen gäller till och med 2025-09-30. Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av bostäder, vidareutveckla projektidén samtidigt som Kommunen och Bolagen för diskussioner kring kommande köpe- och/eller tomträttsavtal.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör