



Malmö stads fastighetsägande 2022

Rapport

Fastighets- och gatukontoret
Fastighetsavdelningen

Upprättad: 2022-12-01
Version: 1.0
Ansvarig: Sarah von Liewen



Innehållsförteckning

1. Inledning	3
Korta fakta om Malmö stads fastighetsägande	3
2. Malmö stads fastighetsinnehav	4
2.1 Fastighetsinnehavets möjligheter	4
2.2 I Malmö kommun	4
2.3 I andra kommuner.....	8
2.4 Fastighetsinnehavets värden.....	19
2.5 Förvärv och försäljningar	21
2.6 Markavtal	26
3. Markanvisningar.....	28
3.1 2020 och 2021	28
4. Faktaavsnitt	29
4.1 Vem äger vattnet längs kusten?	29
Ordlista	33

1. Inledning

Inom ramen för fastighets- och gatukontorets åtagande; ”Ta fram en markstrategi” identifierades behovet av att samla kunskap och information om Malmö stads fastighetsinnehav för att göra den mer tillgänglig.

Fastighetsavdelningen, ansvarar för Malmö stads fastighetsägande, har därför samlat nyckeltal, information och fakta kopplat till stadens fastighetsinnehav i denna rapport. Förhoppningen är att rapporten ska kunna användas som ett kunskapsunderlag både för tjänstepersoner och förtroendevalda inom Malmö stad, som på olika sätt arbetar med och berörs av fastighetsägarfrågor.

Denna första version lägger störst fokus vid att beskriva hur fastighetsinnehavet är uppdelat mellan olika typer av markanvändning, information och bakgrund till Malmö stads ägande utanför kommunensamt hur vi arbetat med förvärv och försäljningar de senaste två åren.

Ambitionen är att rapporten ska tas fram en gång om året och innehållet kommer successivt anpassas och utvecklas efter de behov som finns i verksamheten.

Korta fakta om Malmö stads fastighetsägande

1. Malmö stad äger 54 % av Malmö kommuns totala landyta.
2. Den totala ytan på Malmö stads fastighetsinnehav är ca 12 500 ha (125 130 000 kvm)
3. Malmö stad äger fastigheter i totalt 10 skånska kommuner
4. Det bokförda värdet på Malmös stads fastighetsbestånd är ca 11 miljarder kronor.
5. Intäkterna från de markavtal fastighetsavdelningen förhandlar och administrerar genererade under 2021 drygt 403 miljoner kronor till kommunen.

2. Malmö stads fastighetsinnehav

En *fastighet* är, till skillnad från vad många tror, inte en byggnad utan en avgränsad del mark och/eller vatten. Byggnader, och andra anläggningar som hör till fastigheten, är så kallade *fastighetstillhörigheter*.

2.1 Fastighetsinnehavets möjligheter

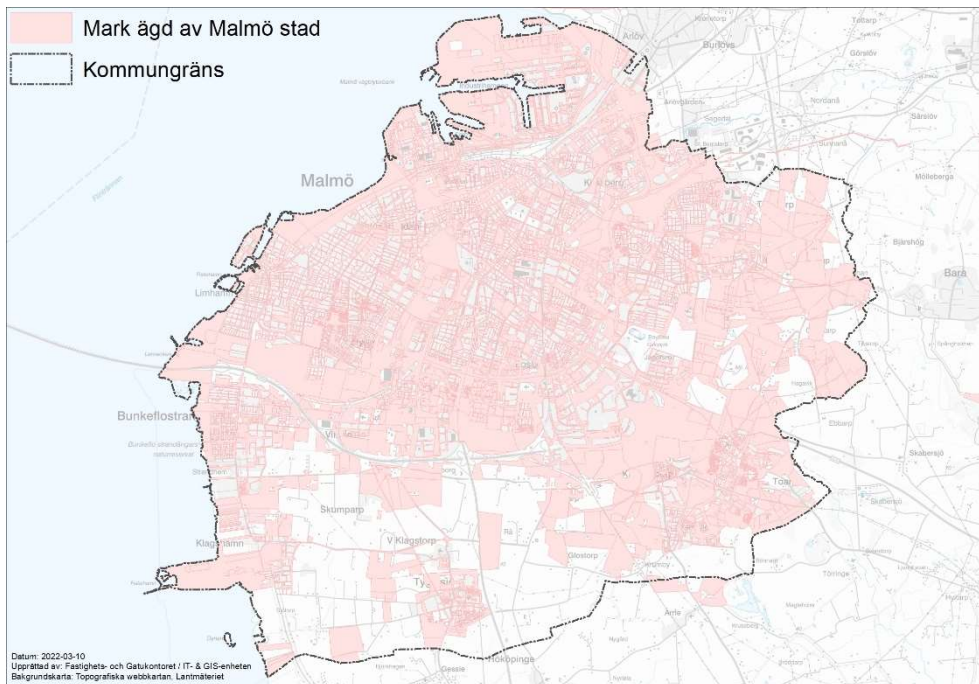
Markanvändning och fastighetsinnehavet är en viktig del av kommunens strategiska arbete för att realisera och styra mot kommunens uppsatta mål och ambitioner, exempelvis för att främja bostadsförsörjning, påverka lokalisering av samhällsservice, möjliggöra arbetsplatser och att skapa attraktiva utemiljöer. Genom att sälja eller upplåta sina fastigheter, genom avtal, kan kommunen möjliggöra och skapa miljömässiga, sociala och ekonomiska värden för kommunens invånare.

Ett strategiskt fastighetsinnehav ger en kommun möjlighet att påverka både var i kommunen det byggs samt inriktning och innehåll på det som byggs. Vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter kan kommunen bland annat styra vad som ska byggas, upplåtelseformer, att bostäder ska vara ekonomiskt överkomliga och att byggnation ska utföras med höga miljömässiga ambitioner.

2.2 I Malmö kommun

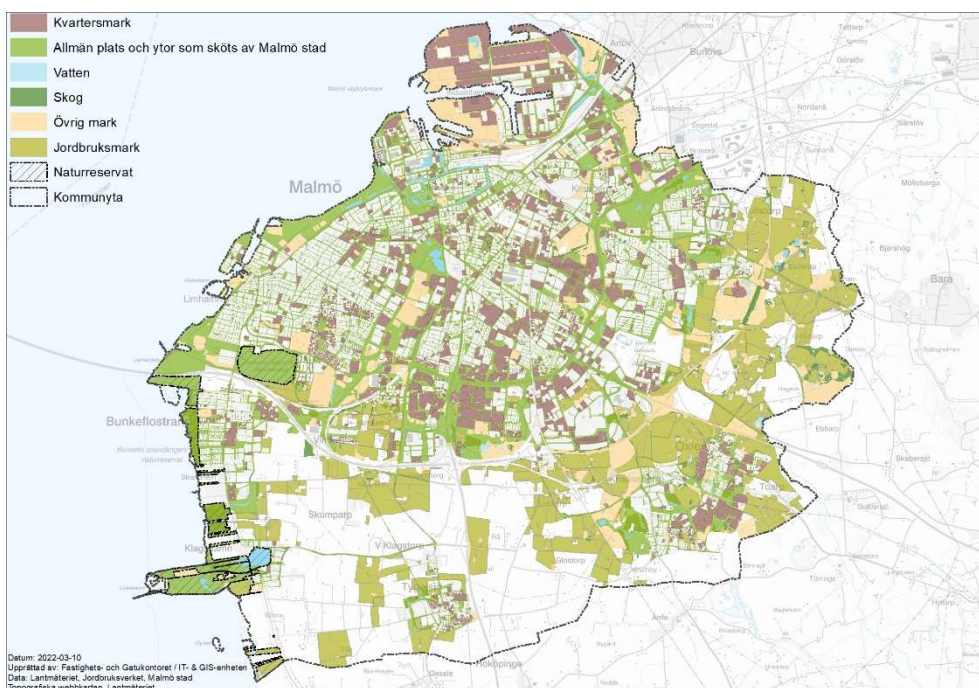
Malmö kommun har en total landyta på ca 16 024 hektar (ha)¹ och av den äger Malmö stad ca 8 640 ha eller ca 54 %. Utöver ytan på land så äger Malmö stad även ca 1 136 ha vatten i Öresund.

¹ Ett hektar (ha) är 10 000 kvm.



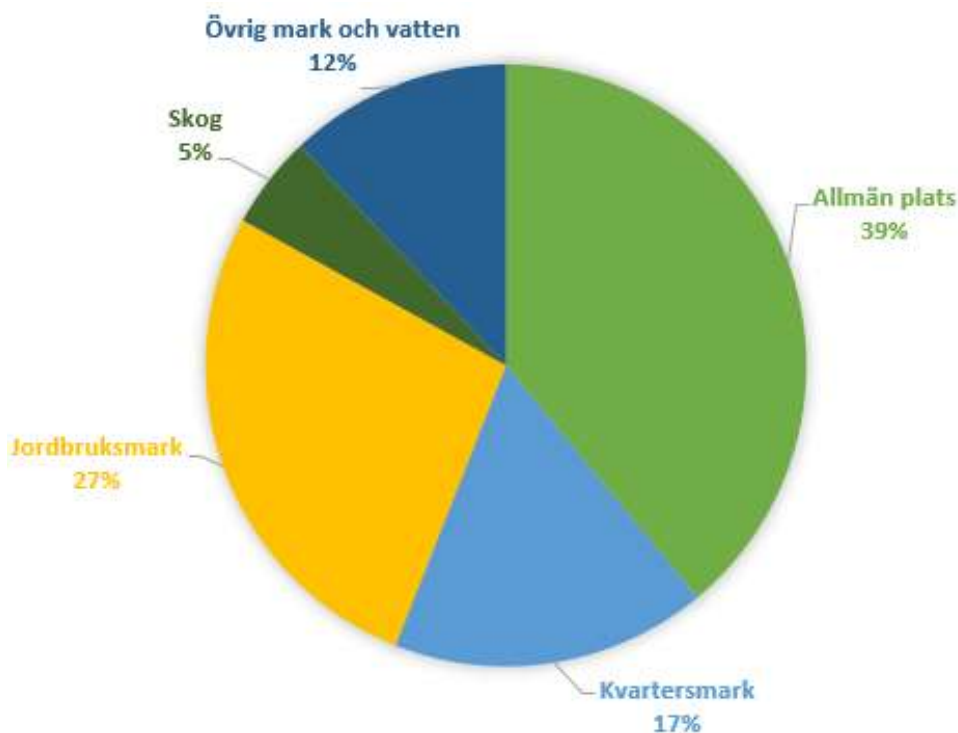
Karta 1 Malmö stads fastighetsägande inom Malmö kommun.

2.2.1 Markanvändning



Karta 2 Olika markanvändning på Malmö stads fastighetsinnehav i Malmö kommun.

Malmö stads fastighetsinnehav är fördelat mellan olika markanvändningstyper enligt följande diagram:



2.2.2 Allmän plats

Allmän plats är områden som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempel på olika typer av allmän plats är gator, torg, parker och lekplatser m.m. Detaljplanen reglerar förutom användningen av områdena även om den allmänna platsen ska skötas av kommunen eller av en förening, så kallat kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Den vanligast förekommande typen av huvudmannaskap i Malmös detaljplaner är kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att merparten av den allmänna platsen i Malmö sköts av kommunen.

Inom Malmö kommun äger Malmö stad ca 3 370 ha yta planlagd för ändamålet allmän plats.

2.2.3 Kvartersmark

Kvartersmark är områden i en detaljplan som inte är allmän plats. Detaljplanen reglerar vilken typ av användning som är tillåten på marken. Det kan till exempel vara bostäder, handel, skola m.m. Detaljplanen kan, utöver vilken typ

av användning marken ska ha, även reglera var byggnation inte är tillåten, byggnadshöjder, takvinklar mm.

Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 1 464 ha yta planlagd för ändamålet kvartersmark.

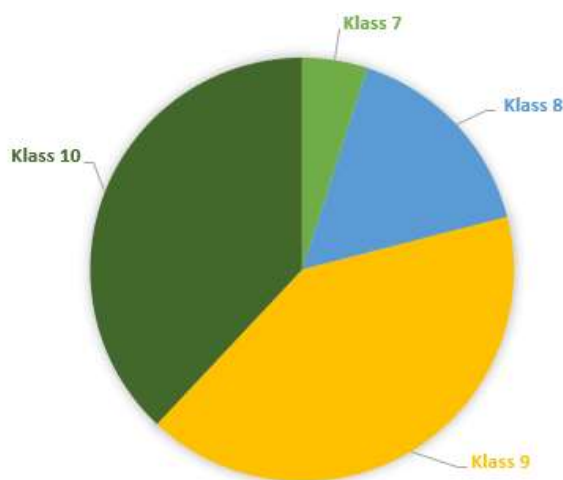
2.2.4 Jordbruksmark

Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 2 310 ha jordbruksmark². Innehavet består av ca 2 140 ha åkermark och 164 ha betesmark.

Jordbruksklasser

På 1970-talet genomförde dåvarande lantbruksstyrelsen en gradering av åkermarken i Sverige, med utgångspunkt från dess produktionsförmåga ur växtodlingssynpunkt. Marken delades in i klasser från 1–10 där 10 är bäst. Ju högre klass, desto större betydelse för jordbruksproduktionen³.

Den jordbruksmark som Malmö stad äger inom Malmö kommun är fördelad mellan olika jordbruksklasser enligt följande:



Klass 10 ca 870 ha

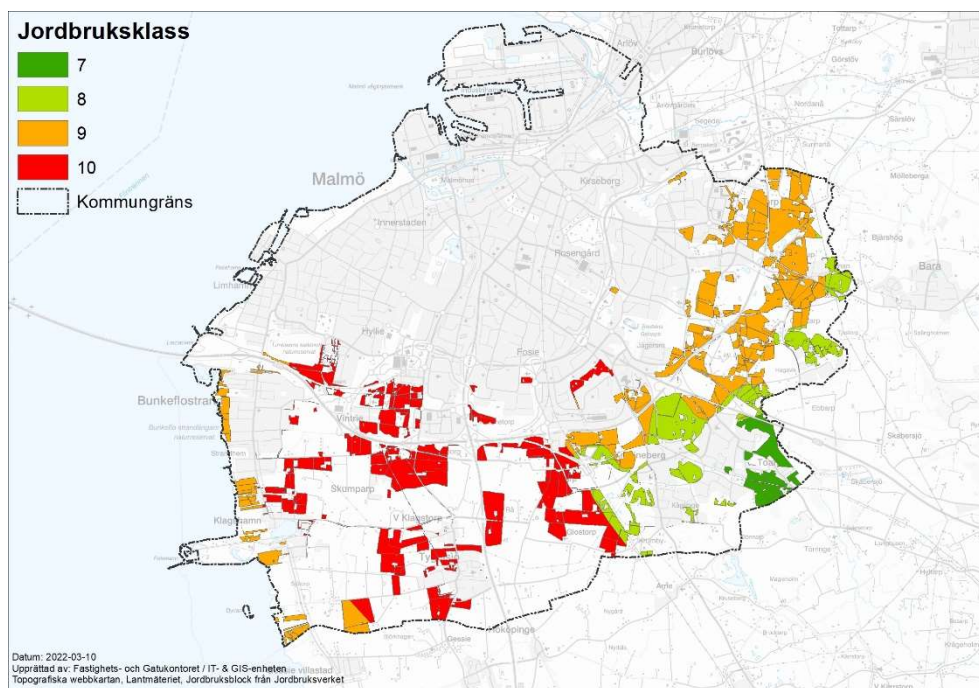
Klass 9 ca 940 ha

Klass 8 ca 380 ha

Klass 7 ca 120 ha

² Ytan är beräknad utifrån Jordbruksverkets jordbruksblock.

³ [PM – Översiktlig gradering av åkermarken i Sverige](#)



Karta 3 Jordbruksklasser på jordbruksmark ägd av Malmö stad.

2.2.5 Skog

Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 450 ha *skog* varav ca 340 ha är lövskog och ca 120 ha är barr- och blandskog. Innehaven ligger främst i Almåsa, Vintrie och längs med Yttre Ringvägen.

2.2.6 Övrig mark och vatten

Utöver ovan nämnda markanvändningstyper har vi även en kategori som vi kallar *övrig mark och vatten*. I denna kategori ingår mark som till exempel är idrottsområden, begravningsplatser, koloniområden, hamn och ytor längs motorvägar och trafikplatser. Även kanaler och dammar ingår i denna kategori.

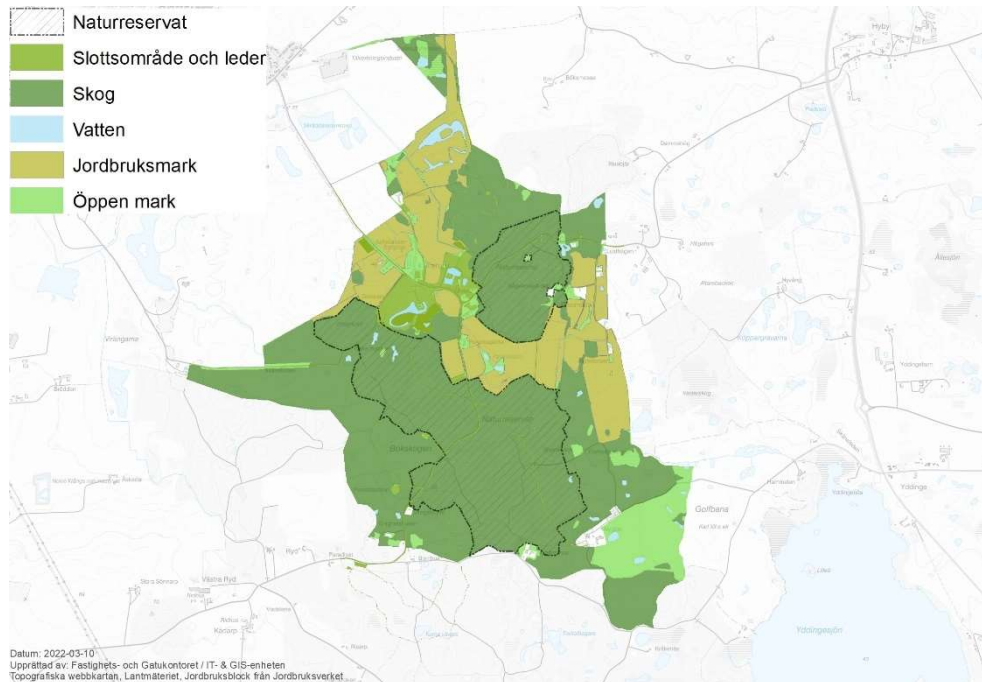
Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 1 046 ha av typen övrig mark och vatten.

2.3 I andra kommuner

Utöver det innehav som beskrivs i föregående avsnitt äger Malmö stad även fastigheter i nio andra skånska kommuner. Innehavet består av såväl större som mindre fastigheter. Bakgrunden till innehaven bottnar i flera fall i behov av mark och vatten för ändamål som inte kunnat tillgodoses inom Malmö egen kommungräns. Den totala arealen av stadens markägande utanför Malmö kommun är ca 2 737 ha.

Här följer en översiktlig redovisning av Malmö stads fastighetsinnehav utanför Malmö kommungräns.

2.3.1 Torup



Karta 4 Malmö stads fastighetsinnehav kring Torup.

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Torup är idag ca 560 ha⁴ varav ca 360 ha är skog. Av skogsmarken är ca 180 ha naturresevat. Området ligger i sin helhet i Svedala kommun.

Historik

Torups gods, i Svedala kommun, köptes 1970 och omfattade då 970 ha, varav 340 ha skog. Syftet med förvärvet var att bibehålla Torups bokskog som ett rekreationsområde för Malmöborna. I köpet ingick inte bara bokskogen utan även större delen av godset med jordbruksmark, slott, park och ett stort antal byggnader.

Av de 129 byggnader som ingick i förvärvet är en stor del i dag avstyckade och sålda. I stadens ägo återstår ett 50-tal byggnader inklusive slottet, huvudgården och byggnaderna i byn och dess omgivning.

⁴ 5 625 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

2006 såldes 260 ha till PGA National Sweden med ändamålet att anlägga en golfbana. Samtidigt såldes 90 ha till tidigare ägare av godset och under 2018 såldes ytterligare 40 ha norr om golfbanan till Svedala kommun.

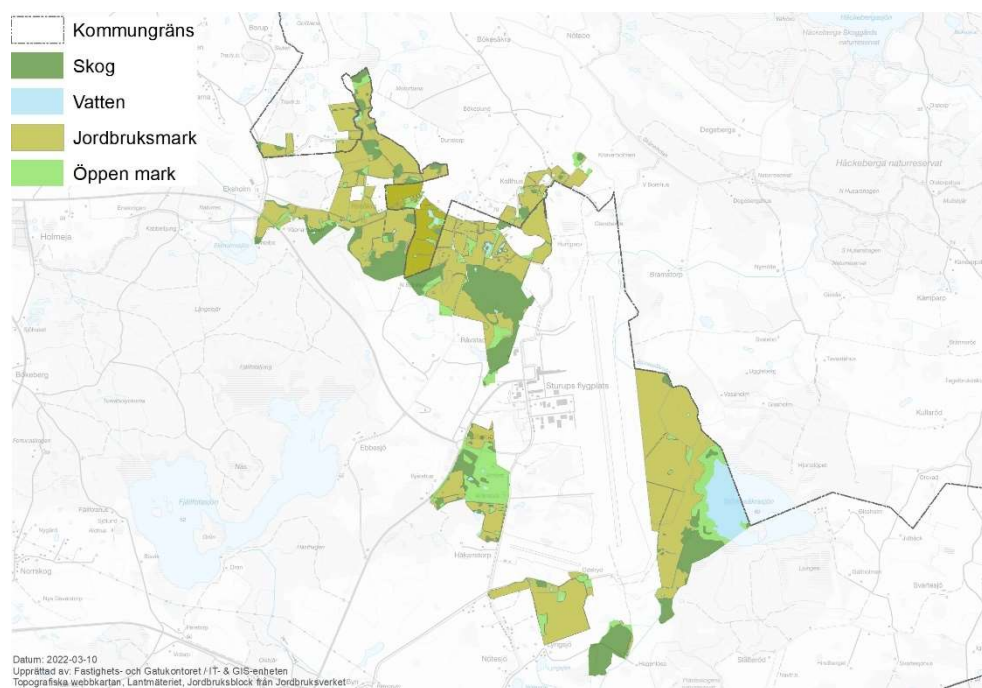
År 2006 blev delar av bokskogen ett Natura 2000-område och 2019 bildades ett statligt naturreservat där Natura 2000-området med kompletterande omgivningar ingår.

Områdets användning

Torups rekreationsområde är i dag ett mycket välbesökt område. Här finns bland annat promenadstigar, vandringsleder, ridslingor, utegym och motionsspår, café, grillplatser och en av Nordens bäst bevarade renässansborgar.

Jordbruksmarken arrenderas ut till ett antal lantbrukare och den öppna marken i sydost arrenderas ut som golfbana. I övrigt finns ett par mindre upplåtelser av byggnader för olika ändamål. Skogen och slottsområdet förvaltas av Malmö stad.

2.3.2 Sturup



Karta 5 Malmö stads fastighetsinnehav kring Sturup.

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Sturup uppgår till ca 656 ha⁵. Innehavet ligger delvis i Svedala kommun och delvis i Lunds kommun.

Historik

1966 godkände regeringen en preliminär överenskommelse mellan staten och Malmö stad avseende avveckling av Bulltofta flygplats samt utbyggnad av en ny allmän flygplats. Förenklad innebar överenskommelsen ett markbyte där marken på Bulltofta flygplats, som då ägdes av staten, skulle tillfalla Malmö stad som ersättning för mark till en ny flygplats som Malmö stad förvärvade för statens räkning i Sturup.

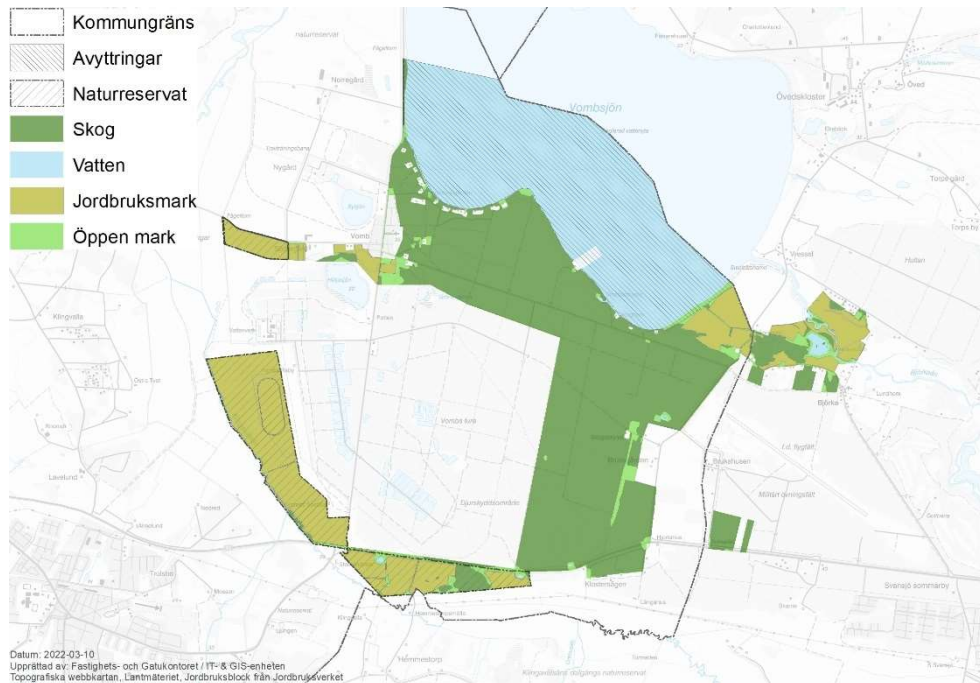
Det beslutades också att Malmö stad skulle förvärva mer mark för att staten i framtiden skulle ha möjlighet att bygga ut flygplatsen enligt en fastställd plan. Under många år låg en utbyggnad inom en överskådlig framtid men i takt med teknikutvecklingen har dessa planer förändrats och utbyggnaden är skjuten på framtiden. Malmö stads åtagande att äga marken gäller dock tills vidare.

Områdets användning

Jordbruksmarken är i dag utarrenderad till lantbrukare. Inom området har dessutom Sturup Raceway en tomträttsupplåtelse och Limhamns motorklubb ett arrende för sina verksamheter. Skogen förvaltas av Malmö stad.

⁵ 6 559 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

2.3.3 Vomb



Karta 5 Malmö stads fastighetsinnehav kring Vomb

Areal

Det största samlade fastighetsinnehavet utanför Malmö kommungräns finns vid Vombsjön i Lunds kommun. Innehavet kring Vomb uppgår till ca 1 005 ha⁶ och ligger delvis i Lunds kommun och delvis i Sjöbo kommun.

Historik

När Malmö vattentäkt i Grevie (se 2.3.5) inte längre ansågs räcka för stadens behov köpte 1939 Malmö stad ett större markområde i Vomb. Området var ca 3 200 ha, varav ca 540 ha var sjö och inkluderade Häljasjön, Bysjön och halva Vombsjön.

På 60-talet förvärvades även en del låglänt mark i Björka öster om Vombsjön i Sjöbo kommun. Dessa förvärv gjordes för att föregå eventuell negativ påverkan på området i samband med att en ny vattendom medgav en höjning av vattenståndet i Vombsjön.

2016 och 2021 sålde Malmö stad ett område på ca 900 respektive 505 ha i Vomb till Sydsvatten.

⁶ 15 991 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS, minus den yta på 505 ha som avyttrades under 2021.

Områdets användning

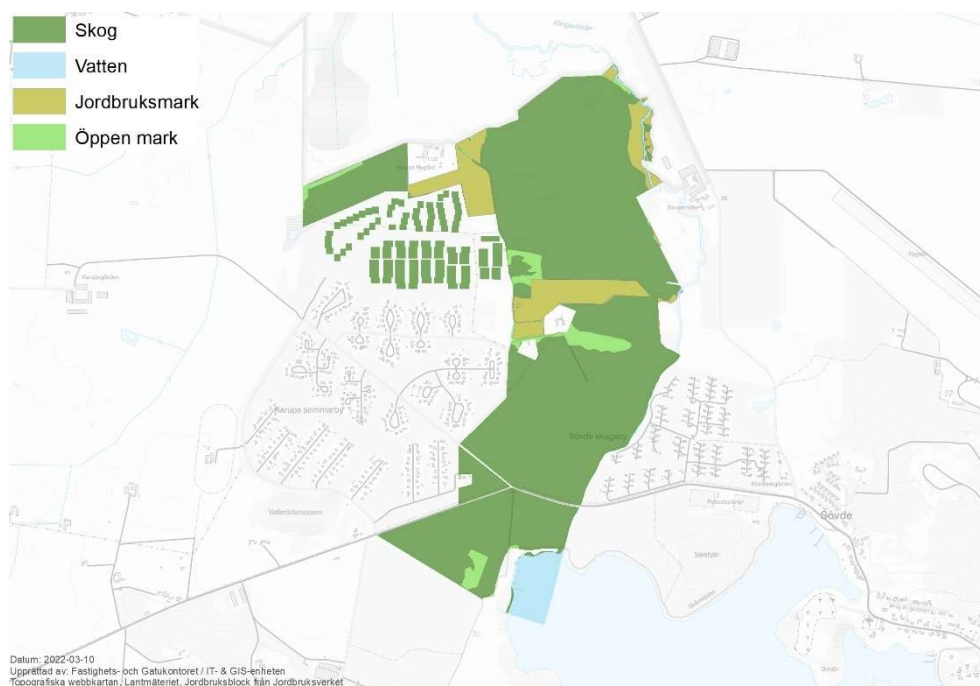
Jordbruksmarken är utarrenderad till lantbrukare och skogen förvaltas av Malmö stad.

I de södra delarna av skogsområdet, söder om Norra Vombsvägen, finns ett Kronhjortsreservat med en stam på 200-300 kronhjortar. I skogen norr om Norra Vombsvägen pågår ett medvetet skogsbruk med syfte att skapa ett område för rekreation. Tanken är att ge besökare möjlighet till rekreation i området utan att de ska behöva komma för nära kronhjortsstammen.

I området driver SLU Ultuna ett forskningsprojekt där poppel- och pilodling för massproduktion studeras.

Vombsjögården är upplåten via intern markupplåtelse till serviceförvaltningen.

2.3.4 Karup



Karta 6 Malmö stads fastighetsinnehav kring Karup

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Karup uppgår till ca 161ha⁷ varav drygt 10 ha är tomtmark, resterande delar är skog och en mindre del är jordbruksmark. Fastigheterna ligger i Sjöbo kommun.

⁷ 1 607 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

Historik

På 60-talet köpte Malmö stad Karups Nygård och upprättade planer för att etablera ett fritidsområde. Syftet var att skapa möjligheter för Malmöbor att förvärva en tomt och kunna bygga ett fritidshus. Gårdscentrat på Karups Nygård är sålt tillsammans med den betesmark som ligger norr om och ingår i Klingavälsåns naturreservat.

Områdets användning

Delar av den mark som är planlagd för fritidshusbebyggelse är inte bebyggd och där växer idag skog. ”Tomtmarksskogen” förvaltas tillsammans med omkringliggande mark som ägs av Karup Nygårds samfällighetsförening. I en överenskommelse mellan Malmö stad och föreningen beslutades att skogen skulle skötas av föreningen mellan år 2000 och 2020. De kommande 20 åren därefter är det Malmö stad som står för skötseln. Jordbruksmarken är utarrenderad till lantbrukare och övrig skog förvaltas av Malmö stad och fungerar som ett rekreationsområde.

2.3.5 Grevie



Karta 7 Malmö stads fastighetsinnehav kring Grevie.

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Grevie har en areal på ca 31 ha⁸.
Innehavet ligger dels i Staffanstorps kommun dels i Burlövs kommun.

Historik

Ett av de första förvärven som Malmö stad gjorde utanför kommungränsen var i Staffanstorp, år 1899. I syfte att anlägga en vattentäkt och försörja Malmö med dricksvatten förvärvades en fastighet i Grevie. Från 1903 och framåt genomfördes flera kompletterande förvärv för att möjliggöra anläggandet av en vattenledning mellan Grevie och vattenverket i Bulltofta, ”Grevie-ledningen”.

2008 bildades kommunalförbundet VA syd vilket då övertog ägandet och driften av vattentäkten i Grevie och vattenverket i Bulltofta.

Områdets användning idag

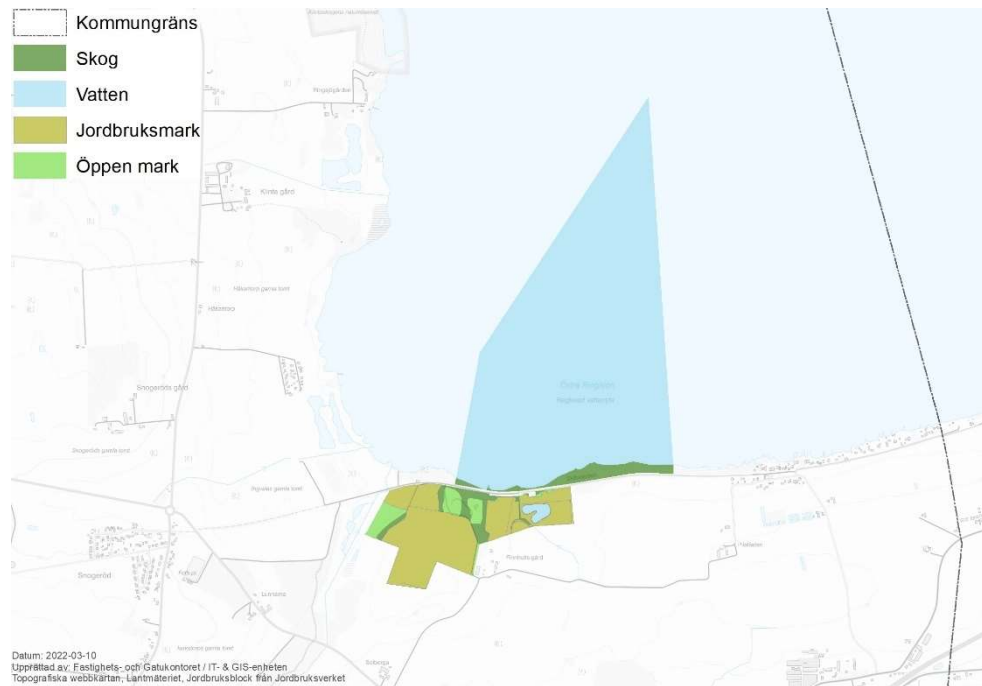
VA syd har sökt vattendom för utökat vattenuttag ur Grevietäkten. När VA syd har fått beviljad ledningsrätt på marken där ledningarna ligger är avsikten att Malmö stad ska sälja den mark som ledningarna ligger på.

Det större innehavet av jordbruksmark i öster arrenderas ut till en lantbrukare.

⁸ 306 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

2.3.6 Mindre innehav

Finnhult



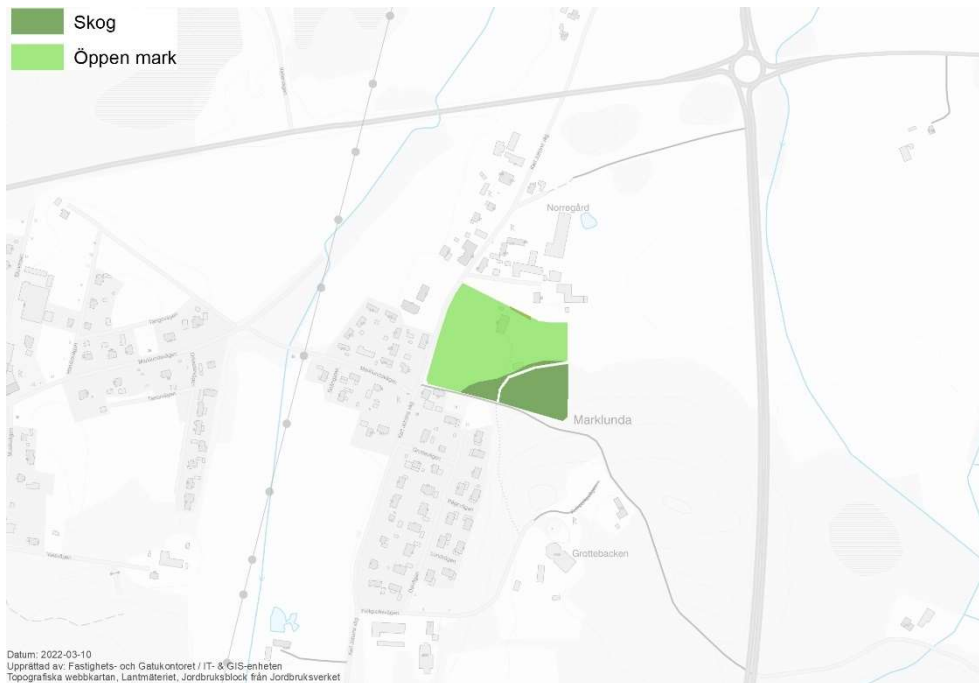
Karta 8 Malmö stads fastighetsinnehav kring Finnhult, Höörs kommun.

Finnhult i Höörs kommun är ursprungligen inköpt för att vara ett vårdboende, men sedan lagstiftningen ändrats bor Malmös vårdtagare med dessa behov inom Malmö kommungränser. Numera har byggnaden funktion som konferensanläggning och sommarkollo för barn med särskilda behov. Anläggningen och marken runtomkring upplåts till stadsfastigheter. Den del av innehavet som är jordbruksmark är upplåtet med arrende till lantbrukare och en mindre del av innehavet är skogbevuxen strandmark. Till fastigheten hör även en bit av Ringsjön.

Malmö stads fastighetsinnehav kring Finnhult har en areal på ca 146 ha⁹.

⁹ 1 455 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

Osby



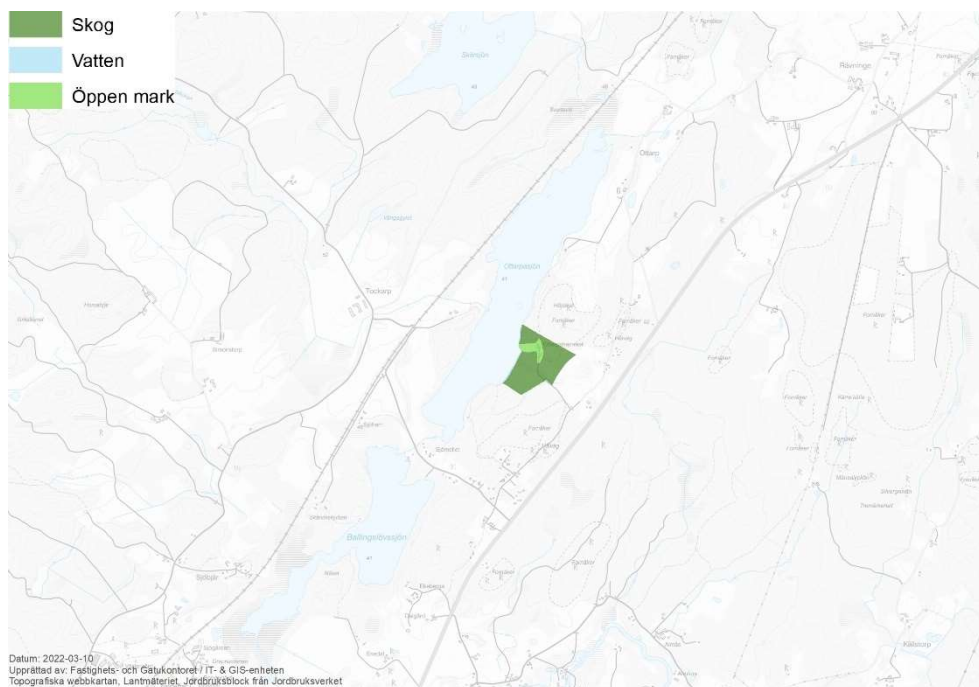
Karta 9 Malmö stads fastighetsinnehav i Osby.

Malmö stads fastigheter i Osby kommun är, precis som innehavet i Finnhult, inköpt för att användas som vårdboende men används idag som sommarkoloni och upplåts i sin helhet till stadsfastigheter.

Malmö stads fastighetsinnehav kring Osby har en areal på ca 2,6ha¹⁰.

¹⁰ 25 700 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS.

Hässleholm



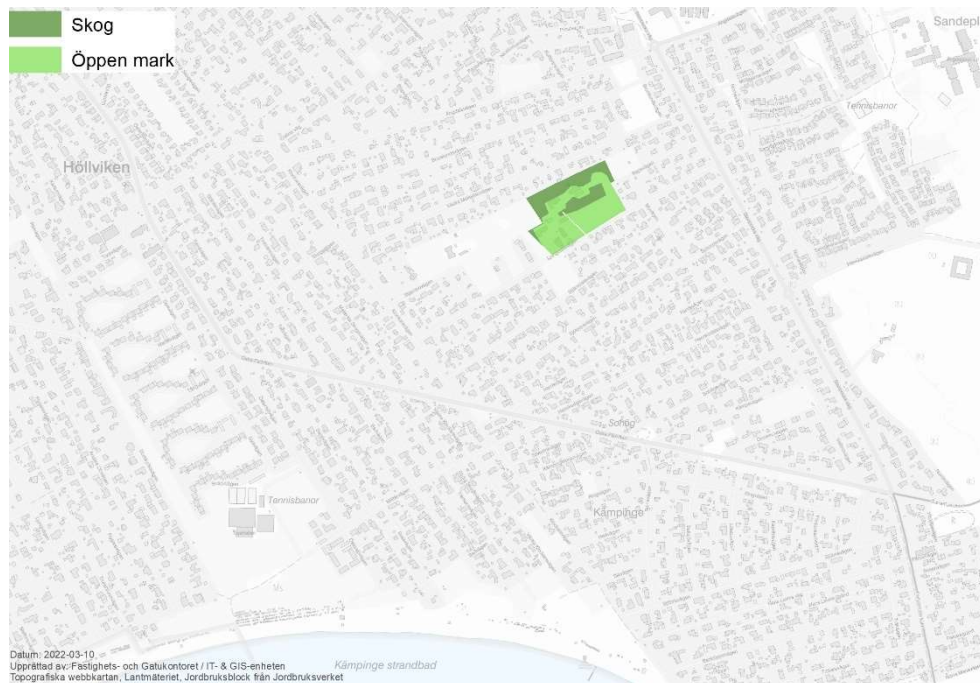
Karta 10 Malmö stads fastighetsinnehav i Hässleholm.

Malmö stads fastigheter i Hässleholms kommun är inköpta i samma syfte som de används till idag, nämligen sommarkoloni. Under vintertid bedrivs verksamhet för vuxna med behov av återhämtning. Stadsfastigheter förvaltar byggnaderna och fastighets- och gatukontoret förvaltar skogen.

Fastighetsinnehavet i Hässleholms kommun uppgår till 8,5ha¹¹.

¹¹ 84 600 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS.

Höllviken



Karta 11 Malmö stads fastighetsinnehav i Höllviken, Vellinge kommun.

Malmö stads fastigheter i Vellinge kommun är inköpta syfte att användas som sommarkolonier och upplåts till serviceförvaltningen för detta ändamål.

Innehavet i Höllviken uppgår till 2,7 ha¹².

Övrigt innehav

I övrigt förekommer vissa mindre markinnehav som har uppstått t ex vid köp av mark för vägar och trafikplatser där hela fastigheter köpts men bara vissa delar har använts för ändamålet. Dessa innehav är mycket små och redovisas inte särskilt här.

2.4 Fastighetsinnehavets värden

I det här avsnittet redovisas det taxerade samt det bokförda värdet på Malmö stads fastighetsinnehav. I avsnittet förs även korta resonemang om varför varken det taxerade eller det bokförda värdet är bra mått på marknadsvärdet av en kommuns fastighetsinnehav.

¹² 27 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS.

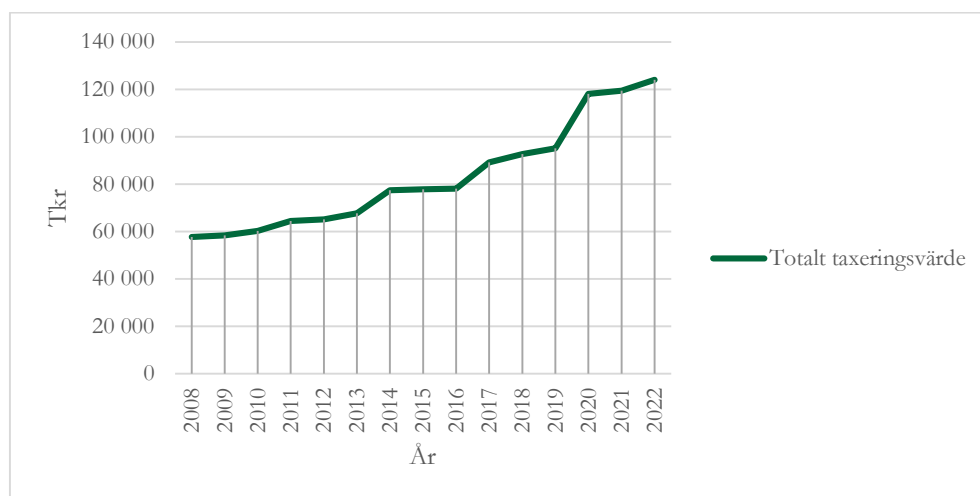
2.4.1 Taxerat värde

Taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringsåret.

Det totala taxeringsvärdet för Malmö stads fastighetsinnehav är för närvarande¹³ drygt 124 miljoner kronor.

Taxvärde (tkr)	
	2022
BURLÖV	2
HÄSSLEHOLM	1
HÖÖR	4
LUND	173
MALMÖ	123 410
SIÖBO	26
STAFFANSTORP	7
SVEDALA	439
VELLINGE	9
Totalsumma	124 072

I diagrammet nedan redovisas hur taxeringsvärdet för Malmös fastighetsinnehav¹⁴ har utvecklats sedan 2008.



En stor del av Malmö stads fastighetsinnehav används till samhällsnyttiga ändamål och är enligt fastighetstaxeringen klassade som ”specialfastigheter”. Det finns ett stort värde i fastigheter och byggnader som används för skolor, förskolor och andra samhällsnyttiga ändamål. Specialfastigheter är dock ”nolltaxerade”, det vill säga de har inget taxeringsvärde. Vi kan alltså inte bara räkna upp taxeringsvärdet om vi vill visa på vad det samlade kommunala

¹³ April, 2022

¹⁴ Innehåller värden på fastighetsinnehavet både i Malmö kommun och andra kommuner.

fastighetsinnehavet är värt, då det totala taxeringsvärdet är betydligt lägre än 75 % av fastighetsinnehavets verkliga marknadsvärde.

2.4.2 Bokfört värde

Det bokförda värdet för Malmö stads fastigheter är det värdet som redovisas för fastigheterna i bokföringen. Vanligen utgör det bokförda värdet anskaffningskostnaden plus investeringar och minus avskrivningar.

Det totala bokförda värdet för Malmö stads fastighetsinnehav var år 2021 ca 11 miljarder kronor.

Kategori	Innehåll	UB 2021 (tkr)
Mark	Markreserven med befintliga gårdar, odlingslotter, upplag samt arrenden	288 725
	Förvaltningsfastigheter, interna markupplåtelse, ridanläggningar, toaletter, ter	491 234
	Huvudsakligen hamnanläggningar, kajer och järnvägsspår	46 507
	Gator, vägar, parker, torg, lekplatser, offentlig utsmyckning som påverkas av väc	104 460
	Tomträtter, Torup och Katrinetorp	603 043
	Övr fastighet	0
	Objekt förvärvade för att omvandlas, bl a utställningshallen på Lernacken	46 107
		658
Pågående inv	Pågående investeringsprojekt, ej exploatering	231 921
	Pågående exploatering, allmän platsmark	514 362
		637 560
Övriga anläggningar	Markreserven med befintliga gårdar, odlingslotter, upplag samt arrenden	83 368
	Förvaltningsfastigheter, interna markupplåtelse, ridanläggningar, toaletter, ter	260 809
	Huvudsakligen hamnanläggningar, kajer och järnvägsspår	2 301 714
	Gator, vägar, parker, torg, lekplatser, offentlig utsmyckning som påverkas av väc	5 232 653
	Tomträtter, Torup och Katrinetorp	92 038
	Övr fastighet	0
	Objekt förvärvade för att omvandlas, bl a utställningshallen på Lernacken	19 893
Totalsumma		10 955 050

När det gäller fastigheter kan det bokförda värdet skilja sig väsentligt från marknadsvärdet, t ex om fastigheten är införskaffad för länge sedan och fastigheten sedan dess stigit mycket i värde. Eftersom mycket av kommunens fastigheter har ägts under lång tid är även det bokförda värdet ett dåligt mått på marknadsvärdet för kommunens fastigheter.

2.5 Förvärv och försäljningar

2.5.1 En aktiv fastighetsägare

Malmö stad har sedan många år tillbaka haft en aktiv markpolitik. Markpolitik är ett brett begrepp som omfattar en kommuns politik för förvärv och försäljning av fastigheter samt samhällsplanering och planläggning. Den mark som förvärvades för många år sedan förvaltas eller omvandlas idag tillsammans med byggaktörer till nya stadsdelar med bostäder, arbetsplatser, skolor och gemensamma ytor. De förvärv som genomförs nu möjliggör morgondagens Malmö.

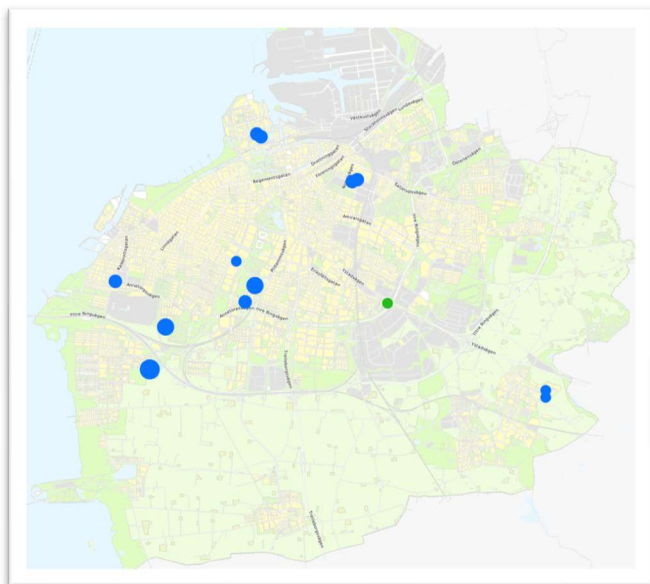
Identifiering av strategiskt viktiga fastigheter och potentiella förvärv pågår hela tiden, både genom en aktiv bevakning av marknaden och kontakt med fastighetsägare. I dessa frågor har fastighets- och gatukontoret en löpande dialog med tekniska nämnden och med andra förvaltningar och bolag inom Malmö stad.

2.5.2 Förvärv

2020

Under 2020 genomförde Malmö stad 13 fastighetsförvärv, varav 12 var inom pågående exploateringsprojekt eller som ett led i att genomföra syftet i en gällande detaljplan.

Totalt uppgick förvärvens areella storlek till ca 12,8 ha.



Karta 12 Genomförda förvärv under 2020. Förvärv inom exploateringsprojekt visas som blåa cirklar och förvärv utanför exploateringsprojekt som gröna cirklar.

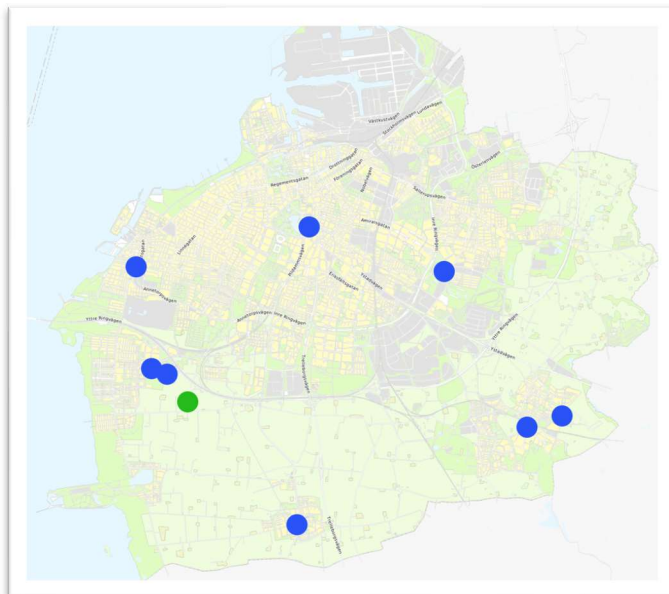
Fastighet	Areal (kvm)	Ändamål
Bunkeflostrand 21:3, del av	62 200	Allmän plats
Limhamn 155:511, del av	13 500	Allmän plats
Hyllie 165:65 m.fl., del av	12 630	Bostäder, Skola, centrum, mm
Hamnen 21:149, del av	12 400	Allmän plats
Hyllie 165:63 m.fl., del av	7 435	Bostäder, Vård, centrum, mm
Hamnen 21:149, del av	7 150	Allmän plats
Smedjan 13 och 15, del av	5 400	Allmän plats
Smedjan 8, del av	2 475	Allmän plats
Limhamn 155:507, del av	1 635	Allmän plats
Rödlöken 4	875	Småhus
Skogslöken 3	814	Småhus
Hyllie 160:20, del av	578	Allmän plats
Hindbygården 7, del av	480	Allmän plats

Tabell 1 Genomförda förvärv under 2020.

2021

Under 2021 genomförde Malmö stad 11 fastighetsförvärv, varav 9 inom olika exploateringsprojekt eller som ett led i att genomföra syftet i en gällande detaljplan.

Totalt uppgick förvärvens areella storlek till ca 64,2 ha.



Karta 13. Genomförda förvärv under 2021. Förvärv inom exploateringsprojekt visas som blå cirklar och förvärv utanför som gröna cirklar.

Fastighet	Areal (kvm)	Ändamål
Bunkeflostrand 2:13 och del av Bunkeflostrand 2:11	300 000	Lantbruks- samt småhusenhet
Bunkeflostrand 12:1 och 21:3, del av	252 805	Allmän plats
Bunkeflostrand 2:11, del av	70 000	Åkermark
Toarp 2:14 och Toarp 5:6, del av	7 532	Allmän plats
Bunkeflostrand 21:6, del av	5 300	Allmän plats
Almgården 4, del av	3 482	Kvartersmark och allmän plats
Oxie 2:13 och Oxievång 2	1 495	Allmän plats
Del av Vattnet 3, 13 och 19	666	Allmän plats
Allmänna Sjukhuset 7, del av	300	Allmän plats
Rubanken 1, del av och Tygelsjö 20:7	216	Allmän plats
Oxie 7:49	101	Allmän plats

Tabell 2 Genomförda förvärv under 2021

2.5.3 Försäljningar

2020

Under 2020 genomförde Malmö stad 113 försäljningar. 38 av dessa såldes inom olika exploateringsprojekt eller som ett led i att genomföra syftet i en gällande detaljplan. 73 av försäljningarna var friköp av tomträtter och 20 var försäljning av småhustomter.

Totalt uppgick de sålda fastigheternas areella storlek till ca 22,1 hektar.

Fastighet	Areal (kvm)	Ändamål
Oxievång 1,4 och 5	42 661	Bostadsrätter (friköp av tomträtt)
Ramen 9 - 12	21 360	Bostadsrätter (friköp av tomträtt)
Viborg 1 och Spetsen 1	13 458	Bostadsrätter (friköp av tomträtt)

Tabell 3 De tre (ytjämsigt) största försäljningarna under 2020.

2021

Under 2021 genomförde Malmö stad 271 försäljningar. 51 av dessa såldes inom olika exploateringsprojekt eller som ett led i att genomföra syftet i en gällande detaljplan. 215 var friköp av tomträtter. Inga försäljningar av småhustomter genomfördes.

Totalt uppgick försäljningarnas areella storlek till ca 561 hektar¹⁵.

Fastighet	Areal (kvm)	Ändamål
Vomb 1:2, del av	5 040 000	Jordbruks- och skogsmark och del av Vombsjön
Klagstorp 24:1	105 000	Bytesmark vid förvärv av Bunkeflostrand 2:11
Skäran 1, Spettet 1	24 117	Bostadsrätter (friköp av tomträtt)
Plansvarven	23 260	Näringsverksamhet (friköp av tomträtt)
Automatsvarven	22 840	Näringsverksamhet (friköp av tomträtt)

Tabell 4 De fem (ytjämsigt) största försäljningarna under 2021.

¹⁵ I denna siffra saknas den yta som sålts inom Härbärgat 1 m.fl. Kommer kompletteras inom kort.

2.6 Markavtal

En del i att vara en aktiv fastighetsägare är att medvetet förvalta den mark Malmö stad äger. Fastighetsavdelningen arbetar ständigt med att upplåta så stor del av markinnehavet som möjligt. Både i syfte att skapa möjligheter för företagande och aktivering av ytor samt för att generera intäkter till kommunen.

Nedan följer en översiktlig redovisning av hur stora arealer som upplåts och hur stora intäkter som markavtalen genererade under 2021. Interna markavtal som upplåts till stadsfastigheter redovisas tillsammans med tomträttsupplåtelser i en särskild tabell.

Användning	Intäkter (kr)	Avtal (st)	Areal (kvm)
Småbåtshamn/Vatten	1 485 864	91	382 961
Övrig mark	11 940 239	199	554 248
Bensinstationer	4 492 354	23	71 125
Parkeringar	7 016 746	102	162 976
Parkeringar, omsättningsbaserade	*	7	-
Upplag	7 593 375	111	229 443
Kyrkogårdar	107 024	10	912 225
Golfbanor	1 777 030	6	2 369 358
Lantbruk	8 614 366	139	26 394 433
Lantbruk, ekologiskt	1 407 357	23	4 576 049
Skog	27 200		-
Trädgårdskolonier	6 991 908	12	1 261 553
Odlingslotter	1 185 983	1589	154 866
Djurkolonier	300 491	7	73 810
Ridskolor	15 164 974	4	182 608
Kulturbyggnader	1 159 000	4	7 580
Bostäder	3 508 235	45	130 274
Lokaler	7 608 827	54	163 302
Summa	80 380 973	2426	37 626 811

Användning	Intäkter (kr)	Avtal (st)	Areal (kvm)
Tomträtter, Flerbostadshus	170 059 700	558	3 885 463
Tomträtter, Småhus	27 727 875	1983	965 932
Tomträtter, Industrier	85 600 635	375	3 731 673
Interna avtal, Stadsfastigheter	39 411 036	504	5 041 164
Summa	322 799 246	3 420	13 624 232

2.6.1 Jakt och viltvård

Malmö stad upplåter områden för jakt och viltvård till fyra olika viltvårdsföreningar. Dessa områden ligger både i Malmö kommun och på den mark staden äger utanför kommungränsen.

För majoriteten av de ytor som inkluderas i jakt -och viltvårdsområdena innefattar avtalen även ett skötselansvar för områdena. Detta innefattar att bekosta viltvården i den omfattning som Malmö stad bestämmer. Det ingår även fortlöpande underhåll, vård och skötsel av viltvårdsanläggningar såsom viltåkrar, viltvatten, planteringar och stödutfodringsplatser samt decimerande av predatorer och dylikt. Vidare är föreningarna skyldiga att fortlöpande utöva jaktlig bevakning på jaktmarkerna samt skydds jakt vid behov. De ska dessutom utbilda jaktintresserade inom viltvård.

2.6.2 Båtplatser och odlingslotter

Malmö stad upplåter båtplatser för fritidsbåtar i kanalen och Västra hamnen. Totalt finns ca 110 platser och dessa fördelas och erbjuds till intresserade via båtplatskön.

I september 2022 stod total 277 personer i kön. Under 2022 har hittills sju platser tilldelats i kanalen och tre platser tilldelats i Västra hamnen.

Malmö stad upplåter även odlingslotter till privatpersoner. I Malmö finns det cirka 1800 odlingslotter fördelade på 25 områden. Lotternas storlek varierar från 20 till 200 kvm. För de som är intresserade av att få tillgång till en odlingslott finns möjlighet att registrera sig i odlingslottskön.

I september 2022 stod totalt 4802 personer i kö för att få en odlingslott. Under 2021 tecknade 155 personer nya avtal för en odlingslott i något av stadens olika odlingslotsområden.

3. Markanvisningar

En markanvisning innebär en ensamrätt för en byggaktör att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde som kommunen äger.

Tekniska nämnden fattar beslut om att godkänna markanvisningsavtal. Till grund för beslut ligger kommunens markanvisningspolicy.

3.1 2020 och 2021

Under 2020 och 2021 har tekniska nämnden fattat beslut om 8 markanvisningsavtal, se tabell 5 och 6.

Berörd fastighet	Avtalspart	Ändamål
Biljetten 1, del av	Trädgårdshuset i Malmö AB	Radhus
Biljetten 1, del av	Förstberg Ling AB	Radhus
Biljetten 1, del av	Specialfastigheter Sverige AB	Polisstation

Tabell 5 Markanvisningsavtal som beslutades av tekniska nämnden under 2020.

Berörd fastighet	Avtalspart	Ändamål
Badskon 2	MKB Fastighets AB	Bostäder
Badringen 1	Ikano Bostadsutveckling AB	Bostäder
Dagrummet 1, Paviljongen 1	Tallfarm AB	Bostäder
Cyklopet 2	Malmö kommuns parkerings AB	Mobilitetshus
Galoppen 1	Sagax Cirkel AB	Logistik

Tabell 6 Markanvisningsavtal som beslutades av tekniska nämnden under 2021.

4. Faktaavsnitt

4.1 Vem äger vattnet längs kusten?

4.1.1 Enskilt och allmänt vatten

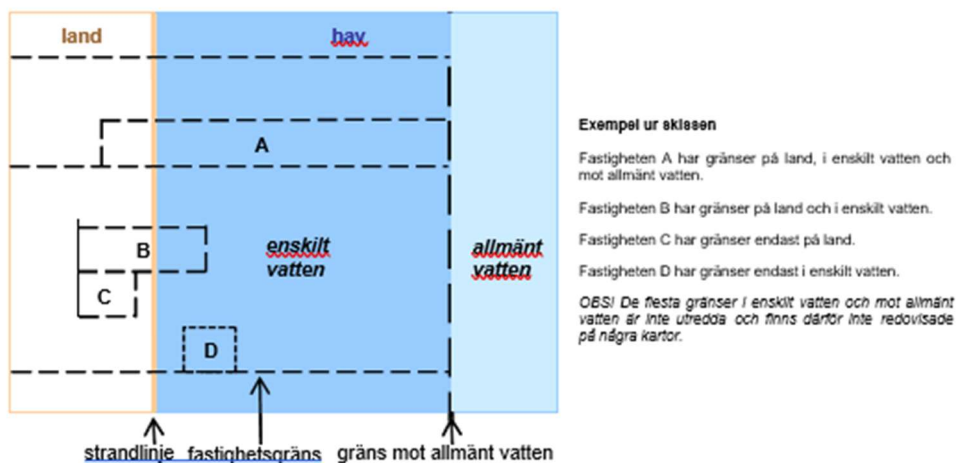
Vattnet utanför Malmös kust utgörs av så kallat *enskilt vattenområde* och *allmänt vattenområde*. Enskilt vatten är vatten som ingår i en fastighet med enskild äganderätt. Allmänt vatten är sådant vatten som inte tillhör någon fastighet och någon särskild äganderätt till detta vatten är inte klargjord. Det är Kammarkollegiet som för statens räkning förvaltar allmänt vatten i Sverige.

Delar av de enskilda vattenområdena längs Malmös kust ägs av Malmö stad.

4.1.2 Var går gränserna i vattnet?

Hur gränsen mellan olika enskilda vattenområden samt mellan enskilt och allmänt vattenområde bestäms är relativt komplicerat. Nedanstående utdrag ur LM rapport 2012:1 ”Allmänt vatten – ett grumligt ämne” förklarar de grundläggande principerna:

”- Fastigheters enskilda vatten vid kusten angränsar till annat enskilt vatten och i vissa fall även till allmänt vatten. Avgränsningen mot annat enskilt vattenområde går normalt antingen enbart ”i sidled” (se fastighet A i figur 1) eller även ”utåt” mot en omkringliggande fastighet (se fastighet B i figur 1). Där ett enskilt vattenområde sträcker sig så långt ut att det inte finns någon annan fastighet utanför avgränsas det alltså ”utåt” mot allmänt vatten (se fastighet A i figur 1).



Figur 1: Principskiss av fastighetsindelning vid kusten

Fastighetsgränser inom enskilt vattenområde respektive mot allmänt vattenområde är av olika karaktär, bl.a. beträffande tillkomst och senare eventuell bestämning av rätt sträckning. Något förenklat kan sägas att en gräns i enskilt vatten är fast medan en gräns mot allmänt vatten är rörlig (se vidare nedan).

En fastighets gränser i enskilt vatten ligger fast i enlighet med vad som beslutades vid fastighetens bildande eller senare ändringar eller avgöranden. Hur väldefinierade sådana gränser är beror till stor del på det definitionssätt som då valdes. I vissa fall har gränserna lags fast i specifika sträckningar, med gränspunkterna angivna med koordinater eller mått från land. Redovisningen på förrättningskartorna ger då i regel god ledning. Det är dock vanligt att gränserna har lämnats ospecificerade, med en direkt eller indirekt hänvisning till den s.k. principen om gränsdragning efter närhet till strand. För att konkretiseras måste denna princip tolkas för varje fastighet.

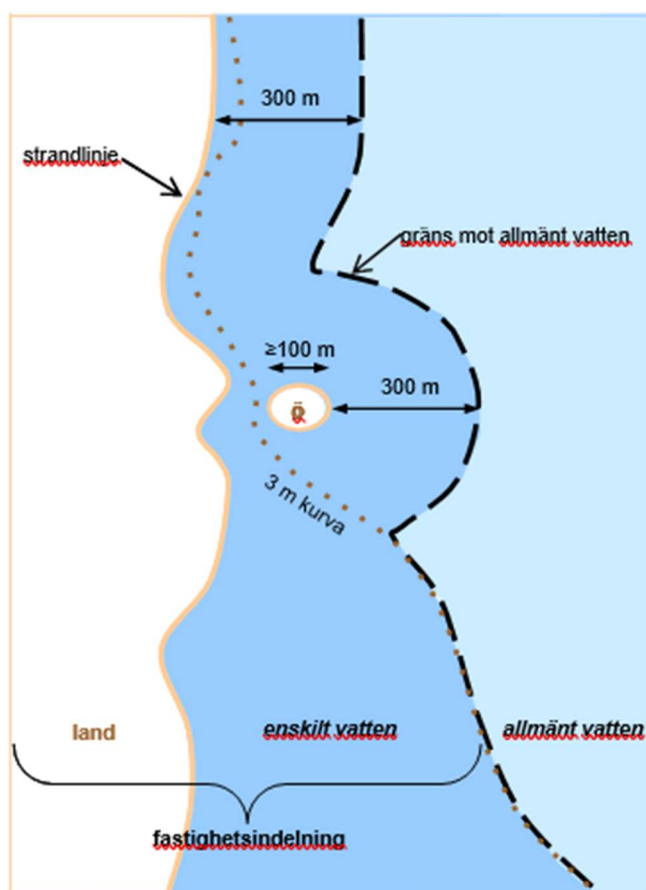
Allmänt vattenområde längs kusterna, å sin sida, definieras på följande sätt: ”Vattenområde i havet är allmänt (allmänt vatten), där det ej ingår i fastigheterna (enskilt vatten)” (1 § lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde). Det handlar alltså i huvudsak om det vatten som ligger längst ut på svenskt territorium. Staten genom Kammarkollegiet ansvarar sedan länge för förvaltningen av detta vatten. Någon äganderätt till området har dock hittills inte ansetts vara klargjord.

En kustfastighets gräns mot allmänt vattenområde skiljer sig från gränser fastigheter emellan. Gränsen mot allmänt vatten definieras först och främst av direkta bestämmelser i lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde,

och har därmed aldrig tillkommit genom någon lantmäteriförrättning eller annat myndighetsbeslut. Normalt finns heller ingen kartdokumentation som redovisar sträckningen.

Vidare är gränsen mot allmänt vatten en rörlig fastighetsgräns. Detta beror på att lagens definition av gränsen baseras på företeelser vilkas lägen varierar över tiden.

Den första huvudregeln för denna gränssträckning bygger på avståndet 300 m från strandlinjen eller från en ö av minst 100 m längd, alternativt tremeterskurvan för vattendjupet där denna ligger längre ut, dvs. i långgrunda områden (se figur 2). Utgångspunkten är normalt medelvattenstånd.



Figur 2: Principskiss av första huvudregeln för fastigheters gräns mot allmänt vattenområde i havet

Enligt den andra huvudregeln är allt vatten inne i vikar enskilt där förbindelsen med öppna havet, dvs. mynningen, är så smal att den består helt av enskilt vatten. Om mynningen är bredare går det allmänna vattnet alltså in en bit i

viken, tills det möter enskilt vatten (t.ex. 300 m från vikens innerkanter enligt första huvudregeln).

Specialbestämmelser gäller dock för vissa kuststräckors vikar och fjordar samt för vissa öar. Exempelvis omfattar flera fjordar i Bohuslän allmänt vatten inne i de smala vikarna. Det finns också platser vid Norrbottens läns och Kalmar läns kuster där gränsen följer detaljängivna sträckningar.”

Utanför Malmös kust finns det alltså i huvudsak följande typer av vattenområden:

- Enskilda vattenområden som Malmö stad äger till följd av att staden äger ”landfastigheter” som genom att de angränsar mot vatten även har vattenområde eller att ”landfastigheten” har skiften¹⁶ som ligger ute i vattnet.
- Enskilda vattenområden som andra fastighetsägare äger av samma anledning som i punkten ovan.
- Allmänt vattenområde som staten genom Kammarkollegiet ansvarar för.

¹⁶ Delområden som tillhör fastigheten.

Ordlista

Fastighet - En fastighet är en avgränsad bit mark- eller vattenområde.

Historiskt har fastigheter bara kunnat avgränsas horisontellt, i två dimensioner. Det innebär att klassiska fastigheter saknar gräns ”uppåt” och ”nedåt”.

Fastigheten och äganderätten sträcker sig således rakt upp i luften som en upp och nedvänd kon som sedan fortsätter rakt ned i marken mot jordens medelpunkt. Numer finns möjligheten att avgränsa fastigheter även i vertikalplan och därmed bilda så kallade tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Detta innebär att fastigheten även har ett ”lock” och en ”botten”.

Fastighetstillbehör - tillhör till en fastighet, så kallade fastighetstillbehör, är enligt jordabalken: byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som finns på fastigheten och som är tänkta att finnas där för stadigvarande bruk. Som byggnader räknas inte bara hus utan också murar, broar, bryggor och alla slags uppbyggda konstruktioner. Träd som står på fastigheten (så länge de har roten kvar i marken) och andra växter och naturlig gödsel räknas också som fastighetstillbehör.

Upplåtelse eller Nyttjanderätt - En nyttjanderätt är en rätt för en person att nyttja annans fastighet. Äganderätten till fastigheten stannar kvar hos fastighetsägaren, men nyttjanderättshavaren får använda fastigheten på det sätt som har bestämts i upplåtelsen. Det finns två huvudtyper av nyttjanderätter, total och partiell. Total nyttjanderätt innebär att nyttjanderättshavaren har rätt till all form av användning till området. Medan en partiell nyttjanderätt innebär rätt att använda området i ett visst avseende, till exempel för att fiska. En nyttjanderätt upplåts alltid till en person – antingen fysisk eller juridisk.

Arrende, hyra och tomträtt är olika typer av former av upplåtelser och nyttjanderätter.

Arrende - Arrende är en form av nyttjanderätt som innebär att mark upplåts mot ersättning. Arrende upplåts av en fastighetsägare (jordägaren) till en person (arrendatorn). I jordabalken regleras de fyra typerna av arrenden som finns lägenhetsarrende, jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende. Regler om arrende finns i 7 – 11 kap. jordabalken.

Tomträtt - Tomträtt är en typ av nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid mot en årlig avgäld i pengar. Reglerna kring tomträtten gör att upplåtelseformen i vissa bemärkelser liknar äganderätt till fast egendom.

Tomträtt kan upplåtas i fastigheter som ägs av Stat, kommun eller i vissa fall stiftelser. Regler om tomträtt återfinns i 13 kap. jordabalken.

Detaljplan - Detaljplanen är ett dokument som anger hur marken inom ett begränsat område ska bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Det är genom detaljplaner som kommunen bestämmer vad som får byggas och i stora drag också hur det får byggas. Det är i detaljplaner som kommunen avgör var infrastruktur och samhällsservice ska etableras samt hur balansen ska se ut mellan bebyggelseområden och grönområden.

Detaljplaneläggning regleras i dag i plan- och bygglagen.

Allmän plats - Allmän plats är områden som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempel på olika typer av allmän plats är gator, torg, parker och lekplatser m.m.

Kvartersmark - Kvartersmark är områden i en detaljplan som inte är allmän plats. Detaljplanen reglerar vilken typ av användning som är tillåten på marken. Det kan till exempel vara bostäder, handel, skola m.m.

Naturreservat – Ett område som skyddas av myndighet eller markägare för att bevara värdefull natur. Regler om naturreservat finns i miljöbalkens 7 kap.

Markanvisning – En markanvisning innebär en ensamrätt för en byggaktör att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde som kommunen äger.

Enskilt vattenområde – Se allmänt vattenområde

Allmänt vattenområde - Regler om allmänt vattenområde finns i lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.

Enligt huvudregeln sträcker sig enskilt vattenområde trehundra meter ut från fastlandet. Öar om minst etthundra meter omges också av enskilt vattenområde. Vattnet där utanför är allmänt. Undantag gäller i de fall där djuphavskurvan för tre meters djup går längre ut från strand än trehundra meter. I de fallen sträcker sig enskilt vatten fram till djuphavskurvan för tre meter. Undantag finns också för vatten som har förbindelse med öppna havet enbart över enskilt vatten. Om en tex en fjords mynning är smalare än 600 meter leder det således till att hela fjorden utgör enskilt vatten, även om fjordens bredd ökar avsevärt efter mynningen. Även undantaget har dock undantag. För detaljer, se lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.