



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-04-14

Vår referens

Anna Bjerndell

Planerare

anna.bjerndell@malmo.se

Tomträttsupplåtelse till fastigheten Väderkvarnen 2, projekt 7346

TN-2026-47

Sammanfattning

Upplåtelse med tomträtt av fastigheten Malmö Väderkvarnen 2 i Hyllie till ByggVesta Hyllievångsparken AB

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna upplåtelse med tomträtt och sidolöpare av fastigheten Väderkvarnen 2 med ByggVesta Hyllievångsparken AB, org. nr 559537-1351,

att godkänna överenskommelse om social hållbarhet

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 260428 Tomträttsupplåtelse till fastigheten Väderkvarnen 2, projekt 7346
- Bemyndigande till tekniska nämnden att med tomträtt upplåta fastigheten Väderkvarnen 2
- Väderkvarnen 2, nämndskarta
- Klimatberäkning Öster om Parken, bilaga 11.3
- Preliminär klimatkalkyl, Bilaga 1.6B
- Intresseanmälan, Bilaga 1.6A
- Sidolöpare, slutlig version
- Bilaga 18.5 Kvarntullsgatan
- Tomträttsavtal Väderkvarnen 2 slutlig version
- Handlingsplan soc hållbarhet, bilaga 1 till ök



- ÖK om social hållbarhet, slutlig version

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2026-04-28

Beslutet skickas till

anna-karin.hallqvist@byggvesta.se

magnus.persson@k-fastigheter.se

Ärendet

Fastigheten Väderkvarnen 2 ligger inom projekt Öster om Hyllievångsparken med projektnummer 7346. För området gäller detaljplan Dp 5685 som reglerar och möjliggör ny bebyggelse för ca 530 bostäder, centrum, vård, kontor, en förskola med 120 barn, och en parkerings- och mobilitetsanläggning med 330 parkeringsplatser.

Aktuellt tomträttsavtal är en följd av en markanvisningsprocess med ett jämförelseförfarande som lanserades 2023 (TN-2023-2949). I markanvisningen utvärderade inkomna intresseanmälningar på byggaktörens ambitionsnivå avseende klimatomställning, projekttid, arkitektoniska ambitioner, genomförbarhet och tidplan. En klimatkalkyl för optimering av CO₂ utsläpp under byggskedet begärdes in från varje aktör och bedömdes utifrån en maximal gräns på 280 kg CO₂/kvm BTA för kontor och 290 kg CO₂/kvm BTA för flerbostadshus. Byggaktörens presenterade klimatkalkyl kommer följas upp och uppdateras under hela projektets livslängd. Utvärderingen resulterade i att nio byggaktörer föreslogs tilldelas varsin byggrätt i Öster om Hyllievångsparken (TN-2023-2949).

ByggVesta Hyllievångsparken AB (Bolaget) avser uppföra flerbostadshus att upplåta med hyresrätt dock kommer Bolaget inte att uppföra något trygghetsboende såsom angavs i Intresseanmälan. Bakgrunden är att det statliga investeringsstödet för att bygga trygghetsboenden och andra bostäder för äldre är under avveckling och går inte längre att söka för nya projekt och staden planerar i dagsläget två egna särskilda boende för äldre i Hyllie/Holma. Bolagets planerade byggnation omfattar ca 110 lägenheter på ca 11 140 m² bruttoarea ("BTA"). Byggvesta-koncernen kommer genomföra projektet i samarbete med K-Fastigheter-koncernen, varvid K-Fastigheter kommer förvärva aktier i Bolaget.

Bolaget förbinder sig att uppföra bostadslägenheter att upplåtas med hyresrätt och erhåller en reduktion av tomträttsavgälden. Under förutsättning att så sker, erhåller Bolaget en reduktion av tomträttsavgälden från och med 2026-09-01 och under den första avgäldsperioden som är tio år räknat från 2027-01-01, vilket innebär att den årliga



avgälden för bostäder upplåtna med hyresrätt uppgår till en årlig avgäld om 1 102 860 kronor. I annat fall utgår avgäld enligt tomträttsavtalet.

Kommunfullmäktiges i Malmö beslutade 2026-02-26 § 36 om ett bemyndigande till tekniska nämnden att med tomträtt upplåta fastigheten Väderkvarnen 2, projekt 7346, Dp 5685 då avgäldsunderlaget för fastigheten överstiger 30 miljoner kronor.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör