

## MARKANVISNINGSAVTAL

### Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, 212000-1124, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. E.ON Energiinfrastruktur AB, 556146-1814, nedan kallat "**E.ON**"

**Fastighet** Malmö Bergoljan 16, 17 och 18 samt Malmö Hamnen 22:163, nedan kallade "**Området**"

Kommunen och E.ON benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Detta markanvisningsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

### 1. Bakgrund och syfte

- 1.1 2024-04-23 antog tekniska nämnden en avsiktsförklaring med E.ON Infrastruktur AB och E.ON Sverige AB avseende bland annat samarbete i Malmö hamn, nedan kallad "**Avsiktsförklaringen**", **bilaga 1.1**. Avsiktsförklaringen anger ett antal punkter som parterna genom ett fördjupat samarbete, gemensamt och var för sig, avser att genomföra. Det avser bland annat E.ONs uppförande av en ny anläggning för produktion av fjärrvärme med biobränsle i Energihamnen, nedan kallad "**Produktionsanläggningen**", men också undersökning av möjligheterna marköverlåtelse parterna emellan.
- 1.2 Avsiktsförklaringen har fortsatt giltighet Parterna emellan, vilket innebär att Parterna även fortsatt har för avsikt att diskutera framtida marköverlåtelse av fastigheterna Hävringe 8, Värmepannan 7 samt Verket 3 och 4.
- 1.3 Samtidigt som beslut avseende Avsiktsförklaringen, fattade tekniska nämnden beslut om en markreservation för E.ON i Energihamnen för möjliggörandet av

Produktionsanläggningen. Reservationen avsåg ett markområde om ca 140 000 m<sup>2</sup> av fastigheterna Malmö Bergoljan 16, 17 och 18 samt del av fastigheten Malmö Hamnen 22:163.

- 1.4 Syftet med denna markanvisning är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av planerad byggnation av Produktionsanläggningen samt i övrigt vidta de åtgärder som befinnes nödvändiga för projektets genomförande. Parterna ser att byggandet av Produktionsanläggningen är ett viktigt steg för att säkra framtidens fjärrvärmeproduktion med förnybar energi och samtidigt ge lokal elproduktion. Markanvisningen ligger i linje med *Energistrategi för Malmö 2022-2030* (KF 2022-05-25) med det långsiktiga målet att skapa ett leveranssäkert, hållbart och flexibelt energisystem. Malmö hamns goda kommunikationer via fartyg, lastbil och tåg är mycket viktiga för bl.a. bränsleförsörjning till det planerade kraftvärmeverket.

## 2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till E.ON ett markområde om ca 143 000 m<sup>2</sup> omfattande fastigheterna Malmö Bergoljan 16, 17 och 18 samt del av fastigheten Malmö Hamnen 22:163, nedan kallat "**Området**", som på bilagda karta markerats med blå färg, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Den slutgiltiga arealen fastställs vid fastighetsbildningen.
- 2.3 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta Avtals undertecknande till och med 2028-06-30. E.ON ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal med Kommunen om tomträtt.
- 2.4 På Området finns sjömärke och tre master som behöver tas hänsyn till vid den kommande tomträttsupplåtelsen.
- 2.5 Markanvisningen innefattar en rätt för E.ON att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller om exploatering av det anvisade Området för uppförandet av planerad byggnation. E.ON förbinder sig att tillse att genomförandet av bebyggelse på Området sker i enlighet med detaljplan, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med kommande tomträttsavtal.

### **3. Detaljplanen m.m.**

- 3.1 Detaljplan för Området har påbörjats – *Dp 5902 för del av fastigheten Hamnen 22:163*, nedan kallad "**Detaljplanen**". E.ON ska verka för att bebyggelsen utformas i enlighet med Detaljplanen och i enlighet med vad som sägs i detta Avtal.
- 3.2 Projekteringsarbetet ska ske i nära samverkan mellan Parterna utifrån Kommunens rådande detaljplaneintentioner för Området och dess omgivning.
- 3.3 E.ON och Bolaget ska gemensamt verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta Avtal.
- 3.4 Vad gäller kostnader för framtagande av Detaljplanen har Parterna 2025-03-10 träffat en överenskommelse om fördelning av plankostnader, **bilaga 3.4**.

### **4. Byggnation**

- 4.1 Avtalet om tomträtt kan komma att innehålla särskilda överenskommelser som reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, servitutsrättigheter för ledningar, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 4.2 E.ON äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Området för förberedande markarbeten, till exempel geotekniska undersökningar eller liknande, innan avtal om tomträtt träffats. Sådan tillfällig upplåtelse utgör arrende och arrendeavgift utgår. Sker inte tomträttsupplåtelse i enlighet med detta Avtal ska E.ON på sin bekostnad återställa Området i den omfattning Kommunen begär.

### **5. Ekologi och miljöhänsyn**

- 5.1 E.ON har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Området.

### **6. Social hållbarhet**

- 6.1 E.ON fortsätter sitt samarbete med Kommunen inom social hållbarhet och kompetensutveckling. Detta syftar bl.a. till fler utbildningsmöjligheter inom el och energi, långsiktig kompetensförsörjning genom fler elever till tekniska och

naturvetenskapliga program inom gymnasieskolan, ökad integration och framtidstro bland Malmös ungdomar samt fler praktikplatser.

- 6.2 Vid upprättandet av tomträttsavtal ska E.ON kunna presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som de åtar sig att utföra och som är direkt relaterade till uppförandet av Produktionsanläggningen.
- 6.3 E.ON ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer knutna till projektet med Produktionsanläggningen, arbetar med liknande åtgärder.

## **7. Ekonomi**

- 7.1 E.ON ska svara för kostnader som av Parterna anses vara föranledda av detta Avtal, om inget annat anges.
- 7.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och sanering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar och större sammanhängande hinder i mark, arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning, fastighetsbildning och utbyggnad av allmän plats. E.ON bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc.
- 7.3 E.ON kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav för att möjliggöra byggnationen enligt Detaljplanen. Alla kostnader för grundläggning och rivning av befintliga byggnader och anläggningar ska bekostas av E.ON.

## **8. Markanvisningsavgift**

- 8.1 E.ON ska fr.o.m. det att Detaljplanen vunnit laga kraft till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande 0,5 procent av det beräknade underlaget för tomträttsavgäld för Området som anvisas E.ON enligt detta Avtal. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess tomträttsavtal föreligger och upplåtelsedag inträder.
- 8.2 E.ON ska betala markanvisningsavgiften till Kommunen vid anfordran mot faktura. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. För dröjsmålsränta gäller vad som vid varje tidpunkt stadgas i lag.
- 8.3 Upplupen markanvisningsavgift kan aldrig avräknas eller återbetalas.

## 9. Upplåtelse

- 9.1 Parterna är överens om att Kommunen ska upplåta Området till E.ON med tomträtt. Upplåtelseperiod kommer att vara minst 60 år med förlängningstid om 40 år per gång.
- 9.2 Tomträttsavgäld i Malmö hamn vid nyupplåtelse utgår för närvarande vid 10-åriga avgäldsperioder med 2,75 procent av vid upplåtelsen aktuellt avgäldsunderlag som motsvaras av en beräknad köpeskilling. Motsvarande avgäld vid 20-åriga avgäldsperioder är för närvarande 3 procent. Vid avgäldsreglering vid ny avgäldsperiod är avgäldsrentan för närvarande 2 procent respektive 2,25 procent.
- 9.3 Beräknad köpeskilling ska utgöra 1 000 kronor per m<sup>2</sup> tomtyta avseende tekniska anläggningar och 1 400 kronor per m<sup>2</sup> tomtyta avseende industri- och hamnverksamhet, i prisnivån 2025-06-01.
- 9.4 Avgäldsunderlaget ska fr.o.m.2026-07-01 t.o.m. tidpunkten för tecknande av tomträttsavtal, dock längst t.o.m. 2028-06-30, uppräknas med Malmös markprisindex bestående av tre olika index från SCB - avlästa vid senast möjliga avläsningstillfälle - Fastighetsprisindex (FastPI – småhus för permanentboende i Stor-Malmö) till 50 %, Bygg-kostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI – totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 9.4**. Priset kan dock aldrig bli lägre än det ovan angivna.
- 9.5 Upplåtelse efter 2028-06-30 ska föregås av ny värdering.

## 10. Återtagande av markanvisning

- 10.1 Om E.ON inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta Avtal, har Kommunen rätt att återta markanvisningen.
- 10.2 Om E.ON inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avses med denna markanvisning, eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta Avtal, har Kommunen rätt att återta markanvisningen. Innan ett återtagande får ske ska Kommunen skriftligen uppmana E.ON att vidta rättelse. En sådan rättelse ska i så fall ske inom 45 dagar från mottagandet av uppmaningen.
- 10.3 Meddelande om återtagande av markanvisning enligt detta Avtal ska ske skriftligen mot mottagningsbevis.

10.4 Om Kommunen återtar markanvisningen, har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

## **11. Förlängning**

11.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen. Vid förlängning av markanvisningen ska Kommunen utföra en ny värdering.

## **12. Byggnadsskyldighet**

12.1 E.ON är införstått med att Kommunen i samband med ett bindande tomträttsavtal avseende Området ingås mellan Parterna kommer att föreskriva skyldighet att uppföra planerad bebyggelse inom viss tid vid äventyr av vite.

## **13. Avbrutet projekt**

13.1 Projekt avseende uppförande av Produktionsanläggningen som avbryts under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom Parternas kontroll, ger inte E.ON per automatik rätt till ny markanvisning.

## **14. Ekonomisk risk/Kostnader**

14.1 E.ON står själv för all ekonomisk risk avseende planering, projektering och andra åtgärder inom ramen för markanvisningen och detta Avtal.

14.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning, ger inte E.ON någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av något slag.

## **15. Överlåtelse**

15.1 Detta Avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

## **16. Ändringar och tillägg**

16.1 Avtalet återger fullständigt vad som avtalats mellan Parterna. Muntliga överenskommelser om tillägg eller ändringar är inte giltiga och inte heller vad som kan ha diskuterats eller avtalats före undertecknandet av Avtalet men inte intagits i detsamma. Tillägg eller ändringar av Avtalet måste för att vara gällande ske skriftligen och undertecknas av Parterna.

**17. Ändrade förhållanden**

17.1 Skulle förutsättningarna väsentligen förändras varvid avtalsbestämmelserna i något hänseende behöver anpassas till rådande förhållanden ska parterna med goda avsikter uppta förhandlingar om att lösa frågan.

**18. Giltighet**

18.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse av Området med tomträtt mellan Kommunen och E.ON senast 2028-06-30, eller om förlängning medgetts, senast det datum tekniska nämnden beslutat om.

18.2 Beträffande tomträttsupplåtelse av Området eller del därav, är E.ON medvetet om att

(i) beslut om att upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av upplåten mark överstiger 30 miljoner kronor, även av kommunfullmäktige,

(ii) beslut om att godkänna upplåtelse av mark samt andra kommunala beslut i samband med detta Avtal kan överklagas till förvaltningsdomstol,

(iii) beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden samt i vissa fall även av kommunfullmäktige,

(iv) detta Avtal inte är bindande för Malmö kommuns organ vid prövning av antagande av Detaljplanen.

18.3 Kommunen är inte ansvarig för skada av vad slag vara må förorsakat av detta Avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder av Kommunen som omfattas av ansvar för fel och försummelse vid myndighetsutövning.

---

**Bilagor****Bilaga 1.1 - Avsiktsförklaring****Bilaga 2.1 – Kartskiss****Bilaga 3.4 – Överenskommelse om fördelning av plankostnader****Bilaga 9:3 – Malmös markprisindex**

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

**Malmö 2026-05-26**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

**Malmö 2026-**

**E.ON Energiinfrastruktur AB**

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:  
  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:  
  
\_\_\_\_\_

#### **Behandling av personuppgifter**

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

**Tekniska nämnden**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[tekniskanamnden@malmo.se](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsombud**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[dataskyddsombud@malmo.se](mailto:dataskyddsombud@malmo.se)