



## MARKANVISNINGSAVTAL

### Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Siegel Architecture AB, 556815-3687, Spårvägen 19, 212 51 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

**Fastighet** Malmö Ruffen 1, nedan kallad "**Fastigheten**"

Kommunen och Bolaget 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 Kommunen äger fastigheten Malmö Ruffen 1. Fastigheten är den sista obebyggda tomten inom Dp 4537 väster om Västra Varvsgatan, Bomässan Bo01 i Hamnen i Malmö från år 1999. Fastigheten planlades då för centrum och vård. Fastigheten berörs nu av förslag till detaljplan Dp 5871 – Detaljplan för fastigheten Ruffen 1 m.fl. i Västra Hamnen ("**Detaljplanen**"). Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i kombination med centrumverksamhet inom fastigheten Malmö Ruffen 1, med krav på att centrumverksamhet ska inrymmas i minst en del av byggnadens bottenvåning mot Propellergatan.
- 1.2 Byggnaden är tänkt att rama in parken och skapa en tydlig, stadsmässig kant mot Propellergatan, i linje med den ursprungliga visionen för Bo01. Syftet är att bevara Ankarparkens offentliga och tillgängliga karaktär genom att säkerställa publika funktioner i båda ändar av parken och stärka det sammanhängande parkstråket genom området.

- 1.3 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av byggnad för bostäder och centrumverksamhet samt i övrigt vidta de åtgärder som befinner sig nödvändiga för projektets genomförande.
- 1.4 Markanvisningen har föregåtts av en markreservation som Kommunen beslutade att tilldela Bolaget 2022-02-17.
- 1.5 Bolaget har inom sitt projekt höga ambitioner såväl arkitektoniskt som avseende på urban biologisk mångfald. Som redogörs för i Detaljplanens planbeskrivning kommer Bolagets projekt även ha ett tydligt fokus på resiliens där målsättningen är att byggnaden inom Fastigheten ska kunna fungera självständigt under en veckas tid vad gäller dagvatten, energi, livsmedel, tappvatten och andra grundläggande behov. Projektet och ambitionerna som nämns kompliceras av att Fastighetens byggrätt är behäftad med en restriktion att källare inte får byggas då en djupt liggande förorening kan vara kvar om källare inte anläggs.

## **2. Markanvisning**

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget fastigheten Malmö Ruffen 1, nedan benämnd ("**Fastigheten**").
- 2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta Avtals undertecknande till och med 2028-06-15 och enligt de villkor som anges i detta Avtal. Kommunen och Bolaget ska, innan Fastigheten får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om upplåtelse eller överlåtelse av tomträtt.
- 2.3 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller om exploatering av den anvisade Fastigheten för uppförandet av flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt samt lokal för centrumverksamhet. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om upplåtelse eller överlåtelse.
- 2.4 Fastigheten kan komma att beröras av rättighet. Kommunen förbehåller sig genom detta Avtal och blivande servitut rätten till rättighet. Servitutet säkerställs i samband med avtal om upplåtelse eller överlåtelse.

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

- 3.1 Detaljplan för Fastigheten har påbörjats och bedöms omfatta en byggrätt om ca 4 750 m<sup>2</sup> bruttoarea ("BTA"). Bolaget 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 Fastigheten och dess omgivning.
- 3.3 Kommunen och Bolaget ska gemensamt verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta avtal.
- 3.4 Kommunen ska stå för alla kostnader som har samband med framtagande av Detaljplanen med undantag av vad som framgår av sista meningen i denna punkt. Kostnaderna härför betalas enligt gällande plan- och bygglovstaxa. Mot bakgrund av att ifrågavarande byggrätt är komplicerad att bebygga har ett antal skissförslag tagits fram och bekostats av Bolaget.

### **4. Byggnation**

- 4.1 Avtalet om upplåtelse eller överlåtelse kan komma att innehålla särskilda överenskommelser som reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, miljöhänsyn, ambitioner avseende energiförsörjning, VA-frågor, grönytefaktor, hållbarhet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 4.2 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Fastigheten för förberedande markarbeten, till exempel geotekniska undersökningar eller liknande, innan avtal om upplåtelse eller överlåtelse träffats. Sådan tillfällig upplåtelse utgör arrende och arrendeavgift utgår. Sker inte upplåtelse eller överlåtelse i enlighet med detta Avtal ska Bolaget på sin bekostnad återställa Fastigheten i den omfattning Kommunen begär.

### **5. Ekologi och miljöhänsyn**

- 5.1 Bolaget har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Fastigheten.

- 5.2 Som ett led i Kommunens målsättning att ställa om till klimatneutralt byggande år 2030 har Kommunen tagit fram ett verktyg benämnt "**Klimattrappan**". Klimattrappan syftar till att minska utsläpp av växthusgaser i samband med byggnation av flerbostadshus, kontor, parkeringshus och småhus. Klimattrappan anger maximalt tillåtna utsläppsnivåer för utsläpp av växthusgaser under byggskedet (livscykelmodul A1-A5 enligt europeisk standard EN 15978) och bestäms för det enskilda byggprojektet utifrån byggstart, **bilaga 5.2**.
- 5.3 Beräkningen av utsläpp av växthusgaser enligt punkt 5.2 ("**Klimatberäkning**") ska omfatta byggdel 2–8 enligt Svenska Byggnadsentreprenörföreningen (SBEF) byggdelstabell specificerad i **bilaga 5.3**. Även byggdel 13, markförstärkning (pålar) ska inkluderas i Klimatberäkningen. För byggdel 13, 2–6 ska Klimatberäkningen genomföras på faktisk resurssammanställning. För byggdelar 7 och 8 får schabloner användas.
- 5.4 Bolaget är införstått med att det i avtal om upplåtelse eller överlåtelse kommer att införas en förpliktelse för Bolaget att inte överskrida den utsläppsnivå som bestäms av Klimattrappan. Bolaget är vidare införstått med att det i avtal om upplåtelse eller överlåtelse kommer att införas en förpliktelse för Bolaget att sammanställa, redovisa och ge in sin Klimatberäkning till Kommunen.

## **6. Social hållbarhet**

- 6.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda till att Bolaget vid upprättandet av köpeavtal/tomträttsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som Bolaget åtar sig att utföra. Det kan t. ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.
- 6.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

## **7. Ekonomi**

- 7.1 Bolaget ska svara för samtliga kostnader 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. Bolaget bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc.
- 7.3 Bolaget 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 Bolaget.
- 7.4 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxor ska tillämpas.

## **8. Markanvisningsavgift**

- 8.1 Bolaget ska fr.o.m. den dag då detta Avtal godkänts av tekniska nämnden och Detaljplanen vunnit laga kraft, till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen för den byggrätt som tilldelas Bolaget enligt detta Avtal. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal eller tomträttsavtal föreligger och tillträdes- alternativt upplåtelsedag inträder. Bolaget 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 i lag stadgas.
- 8.2 Upplupen markanvisningsavgift ska aldrig avräknas eller återbetalas.

## **9. Överlåtelse/Upplåtelse**

- 9.1 Parterna är överens om att Bolaget eller annan som Kommunen godtar, ska förvärva Fastigheten eller att Kommunen ska upplåta Fastigheten med tomträtt.
- 9.2 Skulle Parterna inte kunna enas om villkoren, saknas förutsättningar för upprättandet av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt detta Avtal.
- 9.3 Priset för Fastigheten ska bestämmas utifrån den högsta av i) den preliminärt beräknade byggrätten enligt Detaljplanen och ii) den faktiska byggrätten för vilken bygglov beviljats och utgör för bostäder 9 000 kronor/m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och för

lokaler för centrumverksamhet 5 000 kronor/m<sup>2</sup> BTA, i prisnivån februari 2026. Priset gäller t.o.m. 2028-06-15. Därefter ska Kommunen utföra en ny värdering. Förråd, teknikutrymmen och liknande funktioner på annat våningsplan än vind och källare kan komma att exkluderas från total BTA om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förlägga på vind eller i källare.

- 9.4 Priset ska dock fr.o.m. 2027-03-01 t.o.m. tidpunkten för tecknande av köpeavtal alternativt tomträttsavtal, 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 %, Byggbkostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI – totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 9.4**. Priset kan aldrig bli lägre än det ovan angivna.
- 9.5 Vid upplåtelse av tomträtt ska köpeskillingen, beräknad enligt punkt 9.3 med i punkt 9.4 angiven indexuppräknning, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till 3,5 procent av avgäldsunderlaget. I prisnivå februari 2026 utgör avgälden för bostäder 315 kronor/m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och för centrumverksamhet 175 kronor/m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). Om bostäder upplåts med hyresrätt blir avgälden under samma period i stället 123 kronor m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). Avgälden kan efter indexuppräknning aldrig bli lägre än de ovan angivna beloppen.

## **10. Återtagande av markanvisning**

- 10.1 Om Bolaget inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta Avtal, har Kommunen rätt att återta markanvisningen.
- 10.2 Om Bolaget 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.
- 10.3 Meddelande om återtagande av markanvisning enligt detta Avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 10.4 Om Kommunen återtar markanvisningen, har Kommunen rätt att genast anvisa Fastigheten till annan intressent.

## **11. Förlängning**

- 11.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att de försenande omständigheterna inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för. Vid förlängning av markanvisningen ska Kommunen utföra en ny värdering.

## **12. Parkeringsbehovet**

- 12.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Detsamma gäller för tomträttshavare. Kommunen har ingen skyldighet att anordna sådan parkering.
- 12.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

## **13. Särskilda villkor vid uppförande av hyresrätter**

- 13.1 För det fall att hyreslägenheter avses uppföras på Fastigheten, ska Bolaget, efter avrop från kommunens (arbetsmarknads- och socialnämnden) sida, tillhandahålla kommunen (arbetsmarknads- och socialnämnden) minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö, för vidareupplåtelse inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Kommunen (arbetsmarknads- och socialnämnden) äger rätt till avrop under en period om tio år räknat från dagen då upplåtelse av lägenheter på Fastigheten sker för första gången.
- 13.2 Minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom Fastigheten ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd.
- 13.3 Ytterligare minst femtio procent av det totala antalet hyresrätter inom Fastigheten, ska förmedlas via Boplats Syd eller annat transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering.

## **14. Byggnadsskyldighet**

- 14.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med ett bindande avtal om upplåtelse eller överlåtelse av Fastigheten ingås mellan Parterna kommer att

föreskriva om skyldighet att uppföra planerad bebyggelse inom viss tid vid äventyr av vite.

## **15. Avbrutet projekt**

15.1 Projekt som avbryts under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom Parternas kontroll, ger inte Bolaget per automatik rätt till ny markanvisning.

## **16. Ekonomisk risk/Kostnader**

16.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering och andra åtgärder inom ramen för markanvisningen och detta Avtal.

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

## **17. Överlåtelse**

17.1 Detta Avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

17.2 Kommunen äger en ovillkorlig rätt att säga upp detta Avtal till omedelbart upphörande om kontrollen av Bolaget ändras, varvid avses det direkta eller indirekta ägandet av 50 procent eller mer av aktierna eller rösterna.

## **18. Ändringar och tillägg**

18.1 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.

## **19. Ändrade förhållanden**

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

**20. Giltighet**

- 20.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2028-06-15, eller om förlängning medgetts, senast det datum tekniska nämnden beslutat.
- 20.2 Beträffande upplåtelse eller överlåtelse av Fastigheten eller del därav, är Bolaget medvetet om att
- (i) beslut om att upplåta eller överlåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av upplåtelse eller överlåtelse överstiger 30 miljoner kronor, av kommunfullmäktige i Malmö.
  - (ii) beslut om att godkänna upplåtelse eller överlåtelse av mark samt andra kommunala beslut i samband med detta Avtal kan överklagas till förvaltningsdomstol.
  - (iii) beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.
  - (iv) detta Avtal inte är bindande för Malmö kommuns organ vid prövning av antagande av Detaljplanen.
- 20.3 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 5.2, Klimattrappa

Bilaga 5.3, Klimatberäkning

Bilaga 9.4 Indexberäkning

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var

sitt.

**Malmö 2026-****Malmö 2026-****Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd****Siegel Architecture AB**

Andréas Schönström

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

Göran Dahlander

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:\_\_\_\_\_  
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@malmö.se](mailto:tekniskanamnden@malmö.se)

**Malmö stads dataskyddsombud**

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