



TOMTRÄTTSAVTAL

Upplåtare	Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad " Kommunen "
Tomträttshavare	Swedish Logistic Property Förvärv 3 AB, org. nr 559283–1407, Krusegränd 42 d, 212 25 Malmö, nedan kallat " Bolaget "
Fastighet	Malmö Tjockoljan 3, nedan kallad " Fastigheten "

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

1. Bakgrund

- 1.1 Norra Hamnen är ett område som möjliggör betydande ytor för verksamheter med intermodala transporter och med hamnanknytning. Fastigheten ligger i den norra delen inom detaljplanen för fastigheten del av 22:164 i Hamnen i Malmö, Dp 5203, ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 2015-04-29. Detaljplanen medger industri- och hamnändamål. Det verksamhetsområde som skapas inom Norra hamnen benämns "Malmö Industrial Park" ("**MIP**"). De verksamheter som etableras i området ska bidra till ökad sysselsättning, stärka hamnens verksamhet samt bidra till att godsmängden över kaj ökar.
- 1.2 Bolaget är ett fastighetsbolag. Bolaget avser att bygga lager- och logistikanläggning på Fastigheten, vilken ska hyras ut till Salix Group AB, org. nr 559016–1500 ("**Salix**"). Salix är en nordisk handelskoncern som ingår i Volati-koncernen. Salix bedriver verksamheter som levererar material till byggindustri och byggfackhandel. En fullt utbyggd anläggning förväntas generera cirka 200 nya arbetstillfällen och godsvolymer via hamnen. Salix bedriver redan verksamhet i hamnområdet och har tecknat ett hanteringsavtal med Copenhagen Malmö Port ("**CMP**"), hanteringsavtalet ska säkerställa godsvolymer via Norra hamnen över tid.
- 1.3 Detta tomträttsavtal har föregåtts av en markreservation 2025-06-12 till Bolagets moderbolag (Swedish Logistic Property AB) och dess tilltänkta hyresgäst Salix.

2. Upplåtelse

- 2.1 Kommunen upplåter enligt kommunfullmäktiges i Malmö beslut 2026-02-26, § 37 till Bolaget, med tomträtt, Fastigheten i dess nu befintliga skick.
- 2.2 Upplåtelsen sker fr.o.m. 2026-10-01, ("**Upplåtelsedagen**").
- 2.3 Fastighetens markareal uppgår till 49 752 m².

3. Ändamål

- 3.1 Upplåtelsens ändamål är uppförande av anläggning för användande av lager och logistik.
- 3.2 På Fastigheten ska uppföras bebyggelse enligt Detaljplanen om ca 22 500 m² tomtyta. Härutöver får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring vidtas av befintlig byggnad, om ändringen är bygglovspliktig, i annan mån än Kommunen medger.
- 3.3 Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska få del av samtliga ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov krävs, innan bygglov söks.
- 3.4 Uppförda byggnader får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas.
- 3.5 Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs i detta avtal eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare och verksamheter. Verksamheten ska följa vid var tid gällande miljölagstiftning samt inneha erforderliga tillstånd för verksamheten. Ändring av ändamålet kan inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande genom tilläggsavtal.
- 3.6 Om Bolaget överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det Bolaget att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och ersätta skada i enlighet med 13 kap 8 § jordabalken.

4. Hamnanknuten verksamhet

- 4.1 Fastigheten utgör en del av det nya logistik- och verksamhetsområdet inom MIP och omfattas av Riksintrasse för hamn. Salix och Copenhagen Malmö Port AB ("**CMP**") har ingått hanteringsavtal om hamntjänster ("**Hanteringsavtal**").

5. Avgäld

- 5.1 Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms 1 778 634 kronor.
- 5.2 Tomträttsavgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början. Dröjsmålsränta ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.
- 5.3 Har genom dom eller på annat sätt bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre belopp än förut, ska dröjsmålsränta enligt lag betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

6. Ändring av avgäld

- 6.1 Enligt 13 kap 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio (10) år. Första perioden räknas från och med 2027-01-01 till och med 2036-12-31. Varje följande period utgör tio år från utgången av närmast föregående period.

7. Uppsägning av avtalet

- 7.1 Kommunen kan säga upp tomträtten efter en första tidsperiod om femtio (50) år, räknat från och med 2027-01-01 till och med 2076-12-31 och därefter efter tidsperioder om vardera fyrtio (40) år räknat från utgången av närmast föregående period.
- 7.2 Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

8. Lösenskyldighet

- 8.1 Ska tomträtten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten och är belägen inom markarealen för den upplåtna tomträtten.
- 8.2 Löseskillingen ska vid lösentillfället motsvara egendomens värde av på Fastigheten uppförda och till tomträtten hörande byggnader och anläggningar. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från hela det värde av tomtens byggnad och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning på allmänna marknaden, avdras tomtens

nybyggnadsvärde och de kostnader, som om vid detta tillfälle kan drabba Kommunen för att sätta byggnader och anläggningar i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd industrimark.

- 8.3 Lösenvärdet får dock inte sättas högre än kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnad och övriga till tomträtten hörande anläggningar av lika utförande och storlek som de till lösen avsedda, med det avdrag, som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring ur byggnads- och industritekniskt synpunkt, samt med bortseende från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar. Beräkning av lösenvärdet enligt detta stycke ska ske efter produktionskostnadsmetoden.

9. Byggnadsskyldighet

- 9.1 Det åligger Bolaget att senast två år från Upplåtelsedagen ha uppfört grundläggning, tak och ytterväggar inom Fastigheten till ett produktionsvärde om sammanlagt minst 129 000 000 kronor. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår vite om 6 468 000 kronor.
- 9.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 323 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med den dag som byggnationen skulle varit genomförd och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt detta tomträttsavtal.
- 9.3 Vitet, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till 15 000 000 kronor.
- 9.4 Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt detta tomträttsavtal. Exempel på sådana situationer är försening som berör annat kommunalt beslut/avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Bolaget. För det fall att Kommunen och Bolaget inte är överens om tiden för förlängning ankommer det på domstol att besluta om vad som är en skälig förlängning av tidsfristen utifrån den påverkan aktuellt hinder har haft på tiderna för genomförandet av byggnationen.

9.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt vad som sägs ovan, ska inte vite utgå under förlängningsperioden. Under förlängningsperioden och därefter gäller tomträttsavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.

9.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala vite om 129 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfyllt. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller tomträttsavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.

10. Fastighetens skick

10.1 Fastigheten upplåts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter.

10.2 Kommunen garanterar att Fastigheten på Upplåtelsedagen inte är förorenad i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldighet för Bolaget att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen.

10.3 Kommunen garanterar att det på Fastigheten på Upplåtelsedagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Bolaget avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.

10.4 Vid brist i någon av garantierna i punkt 10.2 eller 10.3 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets skäliga kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

10.5 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lag om kulturminnen m.m.

10.6 Kommunens ansvar enligt punkt 10.2 och 10.3 gäller längst t.o.m. 2028-09-30. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller

arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

11. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 11.1 Marken består av utfyllnadsmassor. Bolaget har tagit del av slutrapport "Markpackning och geoteknisk kartläggning i Norra hamnen" daterad 2018-01-29.
- 11.2 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har själv att svara för erforderliga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna t.ex. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderliga för genomförandet av planerad bebyggelse på Fastigheten. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 11.3 Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som ej är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betong- och kajkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder, som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget.
- 11.4 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.
- 11.5 Samtliga eventuella ledningsomläggningar ska betalas av Bolaget.

12. Servitut m.m.

- 12.1 Bolaget får inte utan Kommunens skriftliga medgivande i tomträtten upplåta ledningsrätt, servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, annan nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

13. Ledningar m.m. för allmänt ändamål

- 13.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på

byggnad. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Bolaget.

13.2 Inom Fastigheten får inte vidtagas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

13.3 Bolaget är skyldig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning av ledningshavaren för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

14. Gemensamhetsanläggning

14.1 För det fall att Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning svarar Bolaget för samtliga förpliktelser såsom om denne varit Fastighetens ägare. Detta innebär bland annat att Bolaget blir skyldig att bekosta Fastighetens andelar av anläggande och drift av anläggningarna.

15. Tekniska anläggningar

15.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa Detaljplanens och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

15.2 Det åligger Bolaget att själv överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.

15. Byggtrafik m.m.

15.1 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående projekterings- och byggnadsarbeten inom området för Fastigheten.

15.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs, tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

16. Etableringsytor

16.1 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering samt även för annat behov i samband med

byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

- 16.2 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till dess att byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt av Fastigheten och etableringsytor.

16. Stängsel

- 16.1 Bolaget ska på egen bekostnad hålla Fastigheten inhägnad om Kommunen eller hamnoperatör/hamnmyndighet kräver detta.

17. Brandvattenförsörjning

- 17.1 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

18. Kvartersmark och allmän plats m.m.

- 18.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark, med undantag för vad som framgår av detta avtal.
- 18.2 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med byggnation eller dylikt, ska av Bolaget återställas i det skick dessa befann sig i innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

19. Ekologisk hållbarhet och miljöhänsyn

- 19.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

20. Social hållbarhet

- 20.1 Bolaget och hyresgästen Salix Group AB arbetar aktivt med åtgärder för social hållbarhet.

21. Artskydd

- 21.1 Detaljplanen och tillhörande planbeskrivning innehåller information om artskydd inom Norra Hamnen. Bolaget svarar för att vidta åtgärder samt att ansöka om eventuellt nödvändiga dispenser från artskyddsförordningens bestämmelser utifrån den verksamhet som kommer att bedrivas inom Fastigheten.
- 21.2 Bolaget ska utforma utomhusmiljön inom Fastigheten på ett sätt som i möjligaste mån minimerar risker och faror för den grönfläckiga paddan vilken förekommer inom området för Detaljplanen.
- 21.3 Mark inom Fastigheten som inte ska hårdgöras eller iordningställas på annat sätt har Bolaget skyldighet att bibehålla som ruderatmark eftersom tillgången på sådan mark har avgörande betydelse för djurlivet i Norra hamnen.

22. Förpliktelser, avgifter m.m.

- 22.1 Bolaget svarar från och med Upplåtelsedagen för samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten.
- 22.2 Bolaget svarar från och med Upplåtelsedagen även för betalning av skadestånd, vite och rättegångskostnad etc. samt för kostnad för åtgärd till undvikande av skada såsom om denne varit Fastighetens ägare.

23. Underhåll m.m.

- 23.1 Bolaget ska underhålla byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar. Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.
- 23.2 Om byggnader och anläggningar förstörs eller skadas vid brand eller på annat sätt, ska dessa inom skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida inte annan skriftlig överenskommelse träffats mellan Kommunen och Bolaget.

24. Kontroll och tillsyn

- 24.1 För kontroll av detta avtals tillämpning och tillsyn är Bolaget skyldig att lämna Kommunen nödvändiga upplysningar och tillfälle till besiktning.

25. Avtalsåtaganden

- 25.1 Bolaget utfäster sig att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden. Skulle Bolaget brista i fullgörelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i avtalet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter Kommunens skriftliga begäran härom, ska där vite inte annars är föreskrivet, vite utgå med 300 000 kronor. Vitet förfaller till betalning omedelbart.
- 25.2 Vid fortsatt eller upprepade överträdelse av åtagande är Bolaget, för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Bolaget att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlägga vite med samma belopp som anges i punkt 25.1 ovan.

26. Inskrivning

- 26.1 Kommunen ska söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen ska betalas av Bolaget.

27. Överlåtelse av avtalet

- 27.1 Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Bolaget att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att överta Bolagets samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma.
- 27.2 Vid överlåtelse ska Bolaget omedelbart anmäla överlåtelsen till Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

28. Ändringar och tillägg

- 28.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

29. Jordabalken

- 29.1 För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i detta avtal, vad i jordabalken och annars i lag stadgas om tomträtt.
-

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Malmö 2026- -

Malmö 2026- -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

**Swedish Logistic Property Förvärv 3
AB**

Andréas Schönström

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

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@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud
August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmo.se