



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-09-18

Vår referens

Pernilla Andersson
Exploateringsingenjör
Pernilla.Andersson@malmo.se

Upplåtelse med tomträtt av fastigheten Malmö Louisedal 1, projekt 5339 TN-2026-560

Sammanfattning

Louisedals gård i Oxie utvecklas enligt en ny detaljplan från 2025 som möjliggör bland annat bostäder och bevarande av kulturhistoriska byggnader. Urban Utveckling Bostäder AB har en markreservation för fastigheten Louisedal 1 sedan 2022. Fastigheten föreslås upplåtas med tomträtt till en av bolaget nybildad bostadsrättsförening för dels uppförande av radhus, dels ombyggnad av vissa befintliga byggnader till radhus och en lokal. Sammanlagt planeras ca 25 bostäder.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att godkänna förslag till tomträttsavtal jämte sidolöpare avseende fastigheten Malmö Louisedal 1
- att godkänna förslag till överenskommelse om social hållbarhet.

Beslutsunderlag

- Nämndskarta för fastigheten Malmö Louisedal 1
- G-Tjänsteskrivelse TN 260928 Upplåtelse med tomträtt av fastigheten Malmö Louisedal 1, projekt 5339
- Bilaga 1.3 Intresseanmälan
- Bilaga 12.2 Karta servitutsområde dagvatten
- Bilaga 13.2 Karta nyttjanderättsområde teleledning
- Tomträttsavtal för fastigheten Malmö Louisedal 1
- Sidolöpare till tomträttsavtal för fastigheten Malmö Louisedal 1
- Överenskommelse om social hållbarhet för Louisedal 1



- Bilaga 2.1 Social handlingsplan - Louisedal 1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2026-09-28

Ärendet

Louisedals gård är ett exploateringsprojekt i Oxie. Gården har varit i Malmö stads ägo sedan 1967. Under 2000-talets första decennium bedrevs 4H-verksamhet på gården. Därefter har ingen verksamhet bedrivits i byggnaden. En ny detaljplan, Dp 5617, vann laga kraft i början av 2025. Den möjliggör ny bebyggelse för bostäder och vårdboende och den omfattar även byggnader med ett kulturhistoriskt värde som ska bevaras och som har pålagts rivnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även trädgårdsmiljön har försetts med bevarandebestämmelser. För byggnaderna som ska bevaras tillåter detaljplanen bostäder, centrumverksamhet, vårdboende och kontor. Genomförande av detaljplanen innebär också utbyggnad av allmän plats, bland annat i form av en gång- och cykelväg.

I april 2022 publicerades ett markanvisningsprospekt för en del av Louisedals gård. Utvärderingen av intresseanmälningarna gjordes via ett jämförelseförfarande. Tekniska nämnden godkände 2022-12-14 en markreservation för Urban Utveckling Bostäder AB. Markreservationen har förlängts vid tre tillfällen av tekniska nämnden och gäller nu fram till 2026-10-31. Orsaken till förlängningarna har varit tillkommande utredningar kopplade till detaljplanarbetet och att fastighets- och gatukontoret skulle genomföra en entreprenad för sanering av marken.

Exploateringsprojektet omfattar även ett LSS-boende som ska uppföras av stadsfastigheter på fastigheten Malmö Louisedal 2.

Urban Utveckling Bostäder AB har bildat Bostadsrättsföreningen Louisedals gård i Malmö. Föreningen ska på fastigheten Malmö Louisedal 1 uppföra ny bostadsbebyggelse i form av radhus samt renovera befintliga byggnader för att möjliggöra bostäder att upplåta med bostadsrätt. Totalt planeras det för ca 25 bostäder och en lokal. Föreningen åtar sig också att riva logen där några av radhusen ska uppföras.

I markanvisningsprospektet angavs ett fast pris om 9 500 000 kr. Värdetidpunkten för det fasta priset var 2022-04-01 och gällde 1 år fram till 2023-04-01. Priset har därefter fr.o.m. 2023-04-01 t.o.m. tidpunkten för tecknande av tomträttsavtalet, uppräknats med Malmös markprisindex. Vid tomträttsupplåtelsen är den årliga avgälden 355 500 kr och avgäldsperioden löper på 10 år. Tomträttsavgälden har bestämts i enlighet med en inom fastighets- och gatukontoret utförd värdering. I en sidolöpare ges Bostadsrättsföreningen Louisedals gård i Malmö rätt att friköpa tomträtten senast 2027-



12-31 till ett pris av 10 158 000 kr som ska uppräknas med Malmös markprisindex från upplåtelsedagen. Vid friköpet ska avdrag för marksanering under logen göras.

Bostadsrättsföreningen Louisedals gård i Malmö arbetar aktivt med sociala hållbarhetsfrågor och avser bland annat att erbjuda praktikplatser under byggtiden, ta emot studiebesök från skolor och förskolor och erbjuda en lokal för föreningsliv och gårdsförsäljning.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal och överenskommelser.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör