



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Klöver AB, org.nr 556733-4379, Kungsgatan 5, 111 43 Stockholm, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Del av fastigheterna Malmö Hamnen 21:138 och Malmö Hamnen 21:147, nedan kallat "**Området**"

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 För området (nedan kallat "**Citadellstaden**") gäller detaljplan för del av fastigheten Makrillen 3 m.fl. i Hamnen i Malmö, Dp 5565, ("**Detaljplanen**"). Se plankarta i **bilaga 1.1**. Detaljplanen vann laga kraft 2022-03-14. Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra en fortsatt omvandling av den södra delen av Västra Hamnen, från industri- och hamnområde till blandad stad med bebyggelse av innerstadskaraktär. Syftet är också att möjliggöra en utveckling av gatunätet som knyter samman Västra Hamnen med Malmös centrala och västra delar, för att skapa mer stadsmässiga gaturum och förbättra tillgängligheten för såväl fotgängare, cyklister, kollektivtrafik som biltrafik. Detaljplanen ska vidare säkerställa allmänna gång- och cykelstråk genom området i öst-västlig riktning och längs Turbinkanalen.
- 1.2 Detaljplanen möjliggör fyra kvarter med blandad stadsbebyggelse i form av bostäder, förskola, kontor, centrumverksamheter samt ett parkeringshus. Bebyggelsen som medges varierar i höjd mellan huvudsakligen fyra och sju våningar, med den lägre delen av bebyggelsen placerad in mot områdets mitt. I några lägen mot Skeppsbyggaregatan i norr tillåts bebyggelse i upp till åtta och nio våningar. Bebyggelsen ska ges entréer mot omgivande större gator och ska utformas som slutna kvarter mot dessa, för att skapa en lugn insida.

- 1.3 Detta Avtal har föregåtts av en arkitekturdialog mellan fastighets- och gatukontoret, stadsbyggnadskontoret samt samtliga sex byggaktörer i Citadellstaden. En samverkansprocess har skett för att skapa en gemensam och uppdaterad målbild för Citadellsstadens arkitektur, med avstamp i Detaljplanen och med hänsyn till dagens förutsättningar. Detta samarbete har skett genom en workshopserie under Q4 2025-Q1 2026. Samarbetet har lett fram till att byggaktörerna enats om följande mål som framgår av bifogat material, **bilaga 1.3**
- 1.4 Klövern-koncernen har en omfattande portfölj med byggrätter. Portföljen är koncentrerad till större städer och tillväxtregioner, främst Stockholmsområdet samt även Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Västerås och Nyköping. Klövern är på väg att bli ett av Sveriges ledande bostads- och utvecklingsbolag med målet att till år 2030 byggstarta över 2 500 bostäder per år. Med kontroll över hela värdekedjan från projektid till inflyttning och förvaltning planerar Klövern för, bygger, säljer eller förvaltar fastigheter med ett djupgående fokus på hållbarhet. Ambitionen är att göra Klövern till en av Sveriges ledande bostadsaktörer som visar vägen för en hållbar utveckling.
- 1.5 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av huvudsakligen bostadsbyggnation samt i övrigt vidta de åtgärder som befinner sig nödvändiga för projektets genomförande.
- 1.6 Markanvisningen har föregåtts av en markreservation som Kommunen beslutade tilldela Wästbygg Projektutveckling AB 2019-02-20. Markreservationen har övertagits av Bolaget.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande del av fastigheterna Malmö Hamnen 21:138 och Malmö Hamnen 21:147, nedan kallat "**Området**", som på bilagda karta markerats med blå färg, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta Avtals undertecknande till och med 2028-12-31 och enligt de villkor som anges i detta Avtal. Kommunen och Bolaget ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om förvärv eller upplåtelse av tomträtt.
- 2.3 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller om exploatering av det anvisade Området för uppförandet av huvudsakligen bostadsbyggnation. Bolaget

förbinder sig att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om förvärv eller upplåtelse.

- 2.4 Detaljplanen möjliggör att en bostadsgård för bostäder eller vårdbostäder kan placeras på mobilitetshusets tak. Detta kan komma att regleras närmare i ett kommande avtal om överlåtelse eller upplåtelse.
- 2.5 Området 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 överlåtelse eller upplåtelse.
- 2.6 Anslutningspunkt dagvatten finns i lokalgata väster om Området. Servitut för servis kommer tillskapas.

3. Detaljplanen m.m.

- 3.1 Detaljplanen för Området omfattar en byggrätt om ca 3 866 m² bruttoarea ("**BTA**"), varav ca 3 716 m² BTA avser bostadsdelen och 150 m² BTA avser centrum.
- 3.2 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen, anläggningar eller Området ska bekostas 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, klimattrappa, 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 ska upprätta en genomförandeplan. Genomförandeplanen ska avse planering av hela exploateringen, där plan- och bygglovsprocessen, uppförande av byggnader och genomförandet i övrigt ska redovisas med tidplan och även innefattande logistik och koordinering med övriga byggherrar inom aktuellt område.
- 4.3 Samtliga byggherrar ska gemensamt ansvara för byggherremöten och Kommunen kommer vid behov att närvara vid dessa möten. Vid dessa byggherremöten ska

bl.a. frågor om byggsamordning, logistik och koordinering behandlas. Därutöver ska Bolaget tillsammans med Kommunen och andra byggherrar delta i en samarbetsorganisation.

- 4.4 Bolagets byggnation förutsätter särskild koordinering och samarbete med byggherren som ansvarar för mobilitetshusets uppförande.
- 4.5 Bolaget 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 upplåtelse/överlåtelse träffats. Sådan tillfällig upplåtelse utgör arrende och arrendavgift utgår. Sker inte förvärv eller upplåtelse i enlighet med detta Avtal ska Bolaget på sin bekostnad återställa Området i den omfattning Kommunen begär.

5. Ekologi och miljöhänsyn

- 5.1 Bolaget har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Området.
- 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 bygglov, **bilaga 5.2**. Kommunen har för avsikt att förlänga Klimattrappan till att gälla även efter 2030.
- 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 överlåtelse/upplåtelse 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 överlåtelse/upplåtelse 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 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, till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen (enligt priser angivna i detta Avtal och för den BTA som anges i punkten 3.1) 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. Förvärv/Upplåtelse

9.1 Parterna är överens om att Bolaget eller annan som Kommunen godtar, ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området 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 Området 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:

- ca 2 922 kvm BTA bostad prissatt till 9 200 kr/m² BTA (vån. 1-7),
- ca 794 kvm BTA bostad prissatt till 11 000 kr/m² BTA (vån. 8-9),
- kontor 7 500 kr/m² BTA,
- centrum 5 700 kr/m² BTA,
- förskola 3 000 kr/m² BTA, samt
- parkering 1 900 kr/m² BTA.

Alla belopp ovan är angivna i prisnivån oktober 2025. Priset gäller t.o.m. 2028-12-31. Därefter ska Kommunen utföra en ny värdering.

9.4 Priset ska dock fr.o.m. 2026-10-01 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 Endast om Bolaget kan visa att det av arkitektoniska skäl inte är möjligt att nyttja den preliminärt beräknade byggrätten enligt Detaljplanen kan priset bestämmas utifrån en mindre byggrätt. Denna bedömning görs av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) i varje enskilt fall. Om köpeskilling inte utgår för maximal byggrätt enligt Detaljplanen, ska tilläggsköpeskilling utgå vid ytterligare byggnation.
- 9.6 Vid upplåtelse av tomträtt ska köpeskillingen, beräknad enligt punkt 9.3 med i punkt 9.4 angiven indexuppräknings, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till 3,5 procent av avgäldsunderlaget.
- 9.7 Avgälden kan dock för den första avgäldsperioden om 10 år reduceras för bostäder som ska upplåtas med hyresrätter.
- 9.8 Eventuellt friköp av tomträtt sker enligt den prissättning Kommunen tillämpar vid friköpstillfället

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 Området till annan intressent.

11. Förlängning

- 11.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att de förorsakande 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 Området, ska Bolaget, efter avrop från kommunens (arbetsmarknads- och socialnämnden) sida, tillhandahålla kommunen (arbetsmarknads- och socialnämnden) minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom Området 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 Området sker för första gången.
- 13.2 Minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom Området ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för malmöbor som uppbär ekonomiskt bistånd.
- 13.3 Ytterligare minst femtio procent av det totala antalet hyresrätter inom Området, 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 överlåtelse eller upplåtelse av Området 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 2028-12-31, eller om förlängning medgetts, senast det datum tekniska nämnden beslutat.
- 20.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Området eller del därav, är Bolaget medvetet om att
- (i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av överlåtelse/upplåtelse överstiger 30 miljoner kronor, av kommunfullmäktige i Malmö.
 - (ii) beslut om att godkänna överlåtelse/upplåtelse av mark samt andra kommunala beslut i samband med detta Avtal kan överklagas till förvaltningsdomstol.
- 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 1.1 Plankarta****Bilaga 1.3 Material Citadellstaden arkitektur****Bilaga 2.1 Karta Området****Bilaga 5.2 Klimattrappa****Bilaga 5.3 Byggdelstabell****Bilaga 9.4 Malmös markprisindex**

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

Malmö 2026-

Malmö 2026-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Klövern AB

Andréas Schönström

Namnförtydligande:

Josephine Stensson

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

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 dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

dataskyddsbud@malmo.se