

## AVSIKTSFÖRKLARING

### avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen

mellan

Malmö kommun genom dess tekniska nämnd ("**Kommunen**")

och

#### Fastighetsägare/tomträttshavare:

#### Fastighet/tomträtt

1. NCC Property Tjugofem AB	Kattegatt 1
2. Volito Proveniens AB	Hamnen 22:2 - tomträtt
3. Fastighetsbolaget Malmö Slagthus HB	Slagthuset 1
4. Vasakronan Fastigheter AB	Sirius 1
5. Skanska Fastigheter Malmö AB	Hamnen 22:26 – tomträtt
6. Fastighets AB Briggen i Öresund (Castellum)	Hamnen 22:27 – tomträtt
7. Briggen Hamnen 22:28 AB (Castellum)	Hamnen 22:28 – tomträtt
8. Wihlborgs Cityfastighet AB	Polstjärnan 1 och 2
9. Volito Fastigheter AB	Medusa 3 och 4
10. Malmö kommun	Hamnen 22:164 m fl

Kommunen och fastighetsägare/tomträttshavare benämns enskilt "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

## 1. Bakgrund

- 1.1 Fastighetsägarna och tomträttshavarna är samtliga viktiga aktörer i den delen av Nyhamnen i Malmö som planeras att ingå i detaljplan med arbetsnamnet Polstjärnan, som avses påbörjas under 2025 ("**Detaljplanen**"). Preliminär beskrivning av detaljplaneområdet framgår av **bilaga**.
- 1.2 *Översiktsplan för Nyhamnen – Fördjupning av Översiktsplan för Malmö*, ("**FÖPen**") antogs av kommunfullmäktige i december 2019. FÖPen utgör grunden för Nyhamnens utveckling tillsammans med bland annat Värdekompass

Hållbarhetsstrategi för Nyhamnen, samt den strukturplan som kommer att beslutas under våren 2025. Preliminär strukturplan framgår av **bilaga**.

- 1.3 FÖPens syfte är att omvandla Nyhamnen till en ny attraktiv stadsdel med en blandad stadsbebyggelse i omedelbar närhet till stadens centrum och centralstation. Den ger möjligheter för Malmös innerstad att på ett naturligt sätt växa ut i gamla hamnmiljöer med närhet till havet.

## **2. Avtalets syfte**

- 2.1 Utbyggnaden av Nyhamnen kräver att fastighetsägare och tomträttshavare gemensamt och i samförstånd tillsammans med Kommunen verkar för framtagande och genomförande av detaljplaner. För att uppnå ett hållbart stadsområde med lämpliga byggrätter, ändamålsenliga fastigheter och kvarter, viktiga allmänna funktioner såsom skola, förskola, mobilitetshus etc. samt allmänna platser såsom gator, torg och parker etc., kommer bland annat ett antal markbyten och överlåtelse av mark Parterna emellan att krävas.
- 2.2 Denna avsiktsförklaring syftar till att ange ett antal principiella ramar och villkor som ger Parterna förutsättningar att påbörja det gemensamma arbetet med Detaljplanen och genomförandet av denna.

## **3. Parternas gemensamma utgångspunkter**

### **3.1 Samarbete för Detaljplanen**

Parterna är överens om att verka för en effektiv och utvecklande process för Detaljplanen med syfte att möjliggöra utvecklingen av Nyhamnen. Samarbetet ska präglas av öppenhet med innovativa, hållbara och robusta lösningar i fokus.

### **3.2 Marköverlåtelse och markbyten**

Parterna ska med syfte att skapa lämpliga och ändamålsenliga fastigheter och kvarter, verka för att underlätta för markbyten eller marköverlåtelse sinsemellan.

### 3.3 Beträffande tomträtter

Kommunens avsikt är att tomträttshavare ska få möjlighet att välja mellan att förbli tomträttshavare eller att friköpa tomten. Ny tomträttsavgäld respektive friköpspris kommer att baseras på värdet av erhållen byggrätt enligt Detaljplanen. Det kommer således inte att vara möjligt att friköpa tomträtter innan aktuell detaljplan vunnit laga kraft.

## 4. **Kommande avtal**

### 4.1 Ramavtal / markanvisningsavtal

Kommunen och fastighetsägare respektive tomträttshavare ska parallellt med Detaljplaneprocessen och i samband med samrådsskedet teckna ramavtal respektive markanvisningsavtal, för att ange inriktningen för kommande avtal.

### 4.2 Exploateringsavtal

Kommunen och fastighetsägare ska vidare under detaljplaneprocessen teckna exploateringsavtal för att förtydliga genomförandet av Detaljplanen samt avtala om eventuella marköverlåtelse. Innan Detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden ska exploateringsavtal vara undertecknade och godkända av tekniska nämnden.

### 4.3 Tomträttsavtal och friköpsavtal

Kommunen och tomträttshavare ska vidare under detaljplaneprocessen teckna tillägg till befintliga tomträttsavtal. Innan Detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden ska tilläggsavtal vara undertecknade och godkända av tekniska nämnden. Vid önskemål om friköp av tomträtten kan köpeavtal tecknas så snart aktuell detaljplan vunnit laga kraft.

## 5. **Kostnader för allmän plats för fastighetsägare**

5.1 Kostnader för allmän plats ska fastställas för respektive fastighetsägare utifrån kommunens riktlinjer för exploateringsavtal samt plan- och bygglagens regler.

- 5.2 Kostnaderna fastställs huvudsakligen genom att en total exploateringskostnad för hela Nyhamnen, inklusive kostnader avseende större infrastrukturlösningar såsom kajer med kustskydd, broar, trafikplatser samt en större park etc., tas fram. I kostnaderna ingår även kostnader för inlösen av mark för blivande allmän plats.

De totala kostnaderna fördelas mellan samtliga fastighetsägare inom Nyhamnen. En modell med principer för fördelningen fastställs i kommande ramavtal.

## **6. Avtal mellan fastighetsägarna**

- 6.1 Fastighetsägarna ska med syfte att skapa lämpliga och ändamålsenliga fastigheter och kvarter, avtala om markbyten eller marköverlåtelse sinsemellan, under detaljplaneprocessen.
- 6.2 Fastighetsägarna, inklusive Kommunen som fastighetsägare, är överens om att under den fortsatta processen hitta en modell som till viss del kompenserar de fastighetsägare som genom Detaljplanen tvingas avstå större markområde såsom för större parker, till förmån för att Nyhamnen i övrigt ska kunna utvecklas till en tät stad i enlighet med FÖP Nyhamnen. Kompensationens storlek och form ska fastställas genom civilrättsligt avtal fastighetsägarna emellan under detaljplaneprocessen.

## **7. Bindande delar av denna avsiktsförklaring**

- 7.1 Punkterna 7- 11 i denna avsiktsförklaring ska vara bindande för Parterna. I övriga delar ska avsiktsförklaringen betraktas som ett uttryck för Parternas gemensamma och uppriktiga avsikter.

## **8. Detaljplanekostnader**

- 8.1 Löpande utdebiteringar av plankostnader under planprocessens gång ska fördelas mellan fastighetsägarna baserat på respektive parts markinnehav vid detaljplaneprocessens början.

De totala kostnaderna för Detaljplanen inkl. utredningar inom ramen för planarbetena, ska dock slutgiltigt fördelas mellan fastighetsägarna baserat på den bygg rätt respektive fastighetsägare erhåller enligt Detaljplanen. Detta innebär att slutreglering av kostnaderna kan ske först efter det att Detaljplanen antagits.

- 8.2 Skulle någon Part vilja avbryta sin medverkan i detaljplaneprocessen, bör detta ske senast innan dess att ramavtal respektive markanvisningsavtal tecknas. Avbrytande fastighetsägare svarar i så fall för sin del av upplupna plankostnader baserat på dennes markinnehav vid detaljplaneprocessens början.

## **9. Övriga kostnader**

- 9.1 Respektive Part ska bära sina egna kostnader för aktiviteter som beskrivs i denna avsiktsförklaring. Eventuella gemensamma eller externa kostnader ska delas mellan Parterna efter skriftlig överenskommelse därom, träffad innan kostnaderna uppstår.

## **10. Övrigt**

- 10.1 Tillägg till eller ändring i denna avsiktsförklaring ska ske skriftligen.

## **11. Giltighetstid**

- 11.1 Denna avsiktsförklaring gäller i 10 år från dess undertecknande.
- 11.2 Fastighetsägare/tomträttshavare åtar sig att vid eventuell överlåtelse av fastighet/tomträtt, tillse att ny ägare/tomträttshavare skriftligen ansluter sig till denna avsiktsförklaring.

Denna avsiktsförklaring är upprättad i ett originalexemplar som kommer att förvaras av Kommunen. Vardera Part erhåller en kopia.

Underskriftssidor följer – en underskriftssida per Part.

**Malmö 2025-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

**Malmö 2025-**

**NCC Property Tjugofem AB – fastighetsägare Kattegatt 1**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

**Malmö 2025-**

**Volito Proveniens AB – tomträttshavare Hamnen 22:2**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:



Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

## **Malmö 2025-**

### **Fastighetsbolaget Malmö Slagthus HB – fastighetsägare Slagthuset 1**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

**Malmö 2025-**

**Vasakronan Fastigheter AB – fastighetsägare Sirius 1**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

## **Malmö 2025-**

### **Skanska Fastigheter Malmö AB – tomträttshavare Hamnen 22:26**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

## **Malmö 2025-**

### **Fastighets AB Briggen i Öresund – tomträttshavare Hamnen 22:27**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

**Malmö 2025-**

**Briggen Hamnen 22:28 AB – tomträttshavare Hamnen 22:28**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

## **Malmö 2025-**

### **Wihlborgs Cityfastighet AB – fastighetsägare Polstjärnan 1 och 2**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande:

Avsiktsförklaring avseende samarbete för utveckling av Nyhamnen – 2025-06-16

**Malmö 2025-**

**Volito Fastigheter AB – fastighetsägare Medusa 3 och 4**

.....

Namnförtydligande:

.....

Namnförtydligande: