



## EXPLOATERINGSAVTAL

### Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Varvsstaden AB, 556975-7908, Box 808, 169 28 Solna, nedan kallat "**Exploatören**"

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

### Detaljplan

Dp 5832 – Detaljplan för del av fastigheterna Hamnen 21:149 och Hamnen 21:138 (kaj 22) i Västra Hamnen i Malmö

Detta exploateringsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

### 1. Bakgrund

- 1.1 För del av *fastigheten Malmö Hamnen 21:149 och del av fastigheten Malmö Hamnen 21:138 (kaj 22)* har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan, Dp 5832 ("**Detaljplanen**"), **bilaga 1.1**. Syftet med Detaljplanen är att renovera och möjliggöra ett sammanhängande allmänt grönt kajstråk, en mindre grönyta och ett vattenområde som till en del får överbyggas med en gång- och cykelbro, vilken ska binda ihop stadsdelarna och bidra till att tillgängliggöra Solhöjdsparken för fler malmöbor samt möjliggöra framtida bostadsbyggande norr om kajen. Ytterligare ett syfte är att bevara och skydda en travers (kranbana) från tidigare varvsindustriverksamhet.
- 1.2 Planområdet omfattar en yta om ca 5 500 m<sup>2</sup> och består för närvarande av grus- ytor, en äldre kaj samt ett mindre vattenområde. Planområdet är beläget söder om i Stora Varvsgatan och i östra delen av Kockums tidigare industriområde, numera benämnt Varvsstaden. Fastigheten Malmö Hamnen 21:138 ägs av Kommunen där vattenområdet ingår och fastigheten Malmö Hamnen 21:149 ägs

av Varvsstaden AB. Detaljplaneförslaget innehåller inga byggrätter utan endast allmän plats, gata samt vattenområde.

- 1.3 Kommunen och Exploatören har träffat ett ramavtal ("**Ramavtalet**") 2017-01-17 beträffande förutsättningar och finansiering av byggnation och utbyggnad av Varvsstaden.
- 1.4 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta exploateringsavtal för Detaljplanen.
- 1.5 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att inom berörda fastigheter i de delar de berörs av Detaljplanen genomföra exploateringen i enlighet med Ramavtalet, Detaljplanen och detta Avtal.

## **2. Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän plats**

- 2.1 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 4 120 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Hamnen 21:149 ("**Området**"). Området ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Området ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Innerstaden 21:138. Området ska tillträdas av Kommunen efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft, detta Avtal godkänts av tekniska nämnden och erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft. Intill dess att Området ska iordningsställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål, svarar Exploatören för, och bekostar, drift och skötsel av Området.
- 2.3 Parterna kan komma överens om tidigare tillträde/nyttjanderätt för det fall Kommunen behöver iordningställa allmän plats i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar.
- 2.4 Området ska när Kommunen tillträder det vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta Avtals ingående eller som framgår av detta Avtal.
- 2.5 Området ska när Kommunen tillträder det vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark med undantag av befintliga kajstag, eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Området i enlighet med Detaljplanen.

- 2.6 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Området i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatören erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med vid varje tidpunkt berörd tillsynsmyndighets krav.
- 2.7 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning med anledning av marköverföringar enligt denna punkt. Genom Exploatörens underskrift av detta Avtal biträds ansökan och Parterna är överens om ovanstående villkor för fastighetsbildningen.

### 3. Gatukostnader m. m.

- 3.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom och i anslutning till Detaljplaneområdet. Projektering och anläggning av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatören. Standarden ska motsvara vad som gäller för jämförbara områden i Malmö.
- 3.2 Exploatören ska i överensstämmelse med Ramavtalet och detta Avtal ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("**Gatukostnaderna**") inom och i anslutning till Detaljplanen i de delar som markerats på bilagda karta, **bilaga 3.2a**, vilket i förekommande fall inkluderar kostnader för garantiskötsel enligt den av Kommunen upphandlade entreprenaden och som belöper på Exploatören. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efterhand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till totalt 103 000 000 kronor i kostnadsläge mars 2025, varav 95 000 000 kronor belöper på Exploatören, **bilaga 3.2b**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp. Faktura skall skickas till Varvsstaden AB, Box 1282, 262 24 Ängelholm, med märkning:1180-8300337-94705.
- 3.3 Enligt Ramavtalet ska Exploatören betala brobidrag för den s.k. Universitetsbron med 35 kr/m<sup>2</sup> bruttoarea ("**BTA**") för tillkommande byggrätter. Mot bakgrund av att Detaljplanen inte innehåller några byggrätter för Exploatören ska nämnda brobidrag inte utgå för ifrågavarande Detaljplan. Däremot åtar sig Exploatören att bidra med 5 000 000 kronor för brokostnader inom Detaljplanen, vilket belopp ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex

för husbyggnad och anläggning, undergrupp 252, för tidsperioden mellan 2025-11-01 och förfallodagen.

- 3.4 I enlighet med Ramavtalets punkt 4.8.1 är Parterna införstådda med att samordning av gestaltning, projektering m. m. ska ske fortlöpande och på ett för processen konstruktivt sätt. Detta innebär bl. a. att Exploatören på Kommunens initiativ ska ges löpande information och att få möjlighet att medverka.
- 3.5 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 3.2, **bilaga 3.2b**, har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom och i anslutning till Detaljplaneområdet. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska med beaktande av Exploatörens ansvar enligt detta moment betalas av Exploatören.
- 3.6 Exploatören ska ställa säkerhet, som kan godtas av Kommunen, för sina förpliktelser enligt detta moment.

#### **4. Dagvatten m. m.**

- 4.1 Exploatören förbinder sig att följa Detaljplanens och VA SYD:s anvisningar avseende dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

#### **5. Etableringsytor**

- 5.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 5.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för man-skaps-, arbets-och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.

#### **6. Plan- och fastighetsbildningskostnader m. m.**

- 6.1 Exploatören ska svara för samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighetsbildnings- och förrättningskostnader och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen.

## **7. Ställande av säkerhet**

- 7.1 Exploatören ska till dess att åtagandena enligt detta Avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av moderbolagsborgen för ett belopp om 95 000 000 kronor.
- 7.2 Moderbolagsborgen ska ges in i original och vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta Avtal behandlas i tekniska nämnden.
- 7.3 Exploatören äger rätt att byta ställd säkerhet mot ny för resterande belopp i takt med arbetenas genomförande. Kommunen har rätt att behålla så stor del av säkerheten som svarar mot kostnaderna för att utföra återstående åtgärder.

## **8. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheten**

- 8.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.
- 8.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 11.1 är att Kommunen skäligen kan nöja sig med den nya parten, att denne skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta Avtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet i enlighet med punkt 10.1
- 8.3 Skulle Exploatören överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

## **9. Ändringar och tillägg**

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

## **10. Avtalets giltighet**

- 10.1 Detta Avtal förutsätter för sin giltighet att Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

För det fall att detta Avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någon-

dera Parten.

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

**Malmö 2026- -**

**Malmö 2026- -**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Varvsstaden AB**

Andréas Schönström

Namnförtydligande:

Göran Dahlander

Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörens 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](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

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