Malmö stad
Tekniska nämnden

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad ”**Kommunen**”

B. Trianon Spiralen 10 Kommanditbolag, 969628-2525, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö, nedan kallat ”**Exploatör 1”**

C. Rundstenen AB, 559094-8740, Box 5071, 141 05 Kungens Kurva, nedan kallat ”**Exploatör 2”**

Exploatör 1 och Exploatör 2 benämns nedan gemensamt som ”**Exploatörerna”.** Kommunen och Exploatörerna benämns var för sig som ”**Part**” eller gemensamt som ”**Parterna**”.

Detaljplan

Dp 5858 – Detaljplan för fastigheterna

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

1. Bakgrund

1.1 För kvarteret Spiralen har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan, Dp 5858 (”**Detaljplanen**”), **bilaga 1.1**. Planområdet omfattar fastigheterna Malmö Spiralen 6, 10, 11 och 12. Fastigheterna Malmö Spiralen 6 och 11 ägs av Rundstenen AB (APL Fastigheter AB) och Trianon Spiralen 10 KB äger Malmö Spiralen 10. Kommunen äger fastigheten Malmö Spiralen 12. Ovan nämnda bolag har ansökt om Detaljplanen vilken förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden under december 2026.

1.2 Syftet med detaljplanen är att i enlighet med planprogram för Norra Sorgenfri PP6020 göra det möjligt att omvandla äldre industrimark till tät och funktions-

blandad kvartersbebyggelse. Detaljplanen ska säkerställa att befintlig bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde och identitetsskapande funktioner inom planområdet bevaras och utvecklas. Den ska även verka för en funktionsblandning på områdesnivå så att bostäder kan uppföras i närheten av befintliga störande verksamheter. Sammantaget ska detaljplanen möjliggöra för ca 150 bostäder, ett mobilitetshus och ca 13 000 m² kontor-, centrum- och verksamhetsyta.

1.3 Detta avtal berör fastigheterna Malmö Spiralen 6, 10, 11, 12 och Malmö Innerstaden 4:3 (”**Fastigheterna**”).

1.4 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta Avtal.

1.5 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatörerna förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal.

2. Överenskommelse om fastighetsreglering – kvartersmark

2.1 Kommunen överlåter utan ersättning till Exploatör 1 ett markområde omfattande ca 3,5 m² av fastigheten Malmö Innerstaden 4:3, (”**Område 1**”). Område 1 ska enligt Detaljplanen utgöra kvartersmark och är utmärkt med blå färg på bilagda kartskiss, **bilaga 2.1**.

2.2 Område 1 överlåts i befintligt skick och ska genom fastighetsreglering överföras till Exploatör 1:s fastighet Malmö Spiralen 10. Tillträde till Område 1 ska ske den dag detta Avtal godkänts av tekniska nämnden, Detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft.

2.3 Område 1 ska när Exploatör 1 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.

2.4 Om markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäcks, som inskränker Exploatör 1:s möjligheter att använda Område 1 i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatör 1 erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Ansvaret åligger Exploatör 1 med anledning av att Område 1 endast avser en byggnad som ägs av Exploatör 1. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.

2.5 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering med anledning av marköverföringen enligt denna punkt. Kommunen och Exploatör 1 är överens om ovanstående villkor för fastighetsregleringen och Exploatör 1 biträder ansökan genom underskrift av detta Avtal.

3. Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän plats

3.1 Exploatör 1 överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 1 255 m² av fastigheten Malmö Spiralen 10 (”**Område 2**”) respektive Exploatör 2 överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 527 m² av fastigheten Malmö Spiralen 11 (”**Område 3**”). Områdena ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkta med röd färg på bilagda kartskisser, **bilagor 3.1 a och 3.1 b**.

3.2 Områdena ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Innerstaden 4:3. Områdena 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 områdena ska iordningsställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål, svarar respektive exploatör för, och bekostar, drift och skötsel av respektive område.

3.3 Parterna kan komma överens om tidigare tillträde/nyttjanderätt för det fall Kommunen behöver iordningställa allmän plats i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar.

3.4 Områdena ska när Kommunen tillträder dem vara fria från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta Avtals ingående eller som framgår av detta Avtal.

3.5 Områdena ska när Kommunen tillträder dem vara fria från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa områdena i enlighet med Detaljplanen.

3.6 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda områdena i enlighet med Detaljplanen, bekostar respektive exploatör erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.

3.7 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning med anledning av marköverföringar enligt ovan. Ambitionen är att ansökan ska samordnas med Exploatörernas ansökning/-ar. Genom respektive exploatörs underskrift av detta Avtal biträds ansökan och Parterna är överens om ovanstående villkor för fastighetsbildningen.

4. Gatukostnader m. m.

4.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom och i anslutning till exploateringsområdet. Projektering och anläggning av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatörerna.

4.2 Exploatörerna ska ersätta Kommunen för s.k. gatukostnader (”**Gatukostnaderna**”) enligt det belopp som bestäms mot bakgrund av den bruttoarea (BTA) som erhålls för beviljande av bygglov multiplicerad med ettusen (1 000) kronor per m² BTA i prisnivå 2010-06-01 för nytillkommen BTA, undantaget BTA för markanvändning parkeringshus, eller trehundratrettiotre (333) kronor per m² BTA i samma prisnivå beträffande befintliga byggnader vilka ska konverteras till bebyggelse för centrum eller kontor. Uppräkning av Gatukostnaderna ska ske med en faktor motsvarande förändringen av entreprenadindex E84 för vägentreprenader grupperna 211, 231, 233 och 241, för tidsperioden 2010-06-01 och tidpunkten för beviljande av bygglov. Inom Detaljplanen har gjorts en uppskattning om att en nybyggnation om ca 14 704 m^2 BTA är möjlig och en anpassning av befintlig bebyggelse för centrum och kontor om ca 7 974 m^2 BTA.

4.3 Betalning av gatukostnaderna ska erläggas vid anfordran av Kommunen tidigast efter att respektive bygglov beviljats och betalas för antal BTA som bygglov beviljas för.

4.4 Exploatörerna ska ställa säkerhet, som kan godtas av Kommunen, för sina förpliktelser enligt detta moment.

5. Dagvatten m. m.

5.1 Exploatörerna förbinder sig att följa Detaljplanens och VA SYD:s anvisningar avseende dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

6. Ledningar m. m.

6.1 Exploatörerna ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.

6.2 Exploatörerna medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Exploatörerna, utan krav på ersättning, inom detaljplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Exploatörerna. Exploatörerna förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i fastigheter inom detaljplaneområdets kvartersmark.

7. Etableringsytor

7.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

7.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för manskaps-, arbets-och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. Beträffande Exploatörernas nyttjande av ännu inte utbyggd allmän plats för tillfälliga etableringsytor, som överlåtits enligt punkt 3 ovan, Område 2 och Område 3, ska ingen avgift utgå så länge Kommunen (fastighets- och gatukontoret) inte tagit Område 2 och Område 3 i anspråk som allmän plats. Samråd ska ske med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) inför nyttjande av dessa områden för sådan tillfällig byggetablering. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och i övrigt på allmän plats gäller avgifter enligt taxa.

8. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

8.1 Exploatörerna svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Exploatörerna ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t. ex. med skyltning.

8.2 Om så krävs ska Exploatörerna tillhandahålla trafikanordningsplan, för godkännande av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

8.3 Exploatörerna svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

9. Ekologisk hållbarhet

9.1 Exploatörerna har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

10. Plan- och fastighetsbildningskostnader m. m.

10.1 Exploatörerna ska svara för samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighetsbildnings- och förrättningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen och Avtalet.

11. Rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser m. m. i Detaljplanen

11.1 Exploatörerna är medvetna om att Detaljplanen innebär rivningsförbud ”r1” och varsamhetsbestämmelser ”k1-k6”. Enligt 15 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) gäller detta Avtal mot ny ägare av Fastigheterna. Exploatörerna, tillika fastighetsägare, godkänner att Detaljplanen antas och har inga ersättningskrav mot Kommunen med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser samt inlösen av allmän plats.

12. Ställande av säkerhet

12.1 Exploatörerna ska till dess att åtagandena enligt detta Avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet för ett belopp om 28 760 025 kronor i prisnivå 2026, varav Exploatör 1 ska svara för 50,9 procent och Exploatör 2 för 49,1 procent.

12.2 Säkerheten ska inges i original och vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta Avtal behandlas i tekniska nämnden.

12.3 Exploatörerna 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.

12.4 Trianon Tegelstenen 26 AB, org.nr 559387-5981, (”**Tegelstenen**”) (ett bolag i samma koncern som Exploatör 1) och APL Fastigheter AB, org. nr 556773-4735, har ingått avtal enligt vilket Tegelstenen förvärvar samtliga aktier i Exploatör 2. Tegelstenen kommer att tillträda aktierna i Exploatör 2 efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen kommer att frisläppa säkerheten ställd av Exploatör 2 när Exploatör 1, i samband med ovannämnda tillträde till aktierna i Exploatör 2, tillhandahåller Kommunen en godtagbar säkerhet avseende Exploatör 2:s förpliktelser enligt Avtalet.

13. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheten

13.1 Exploatörerna äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.

13.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 13.1 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 12.1.

13.3 Skulle Exploatörerna överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska Exploatörerna kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

13.4 Oaktat vad som framgår ovan äger Exploatör 2 rätt, efter underrättelse till Kommunen (fastighets- och gatukontoret), överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till Exploatör 1 samt att Exploatör 1 övertar ansvar för att ställa godtagbar säkerhet för Exploatör 2:s del.

14. Ändringar och tillägg

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

15. Avtalets giltighet

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

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

_____

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

Bilagor:

Bilaga 1.1 – Detaljplan

Bilaga 2.1 a – Kartskiss

Bilaga 3.1 a – Kartskiss

Bilaga 3.1 b – Kartskiss

Malmö 2026 - -

Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

Andréas Schönström

Göran Dahlander

Josephine Stensson

Malmö 2026 - -

Trianon Spiralen 10 KB

Rundstenen AB

Kommunens underskrift bevittnas:

Trianon Spiralen 10 KB:s underskrift bevittnas:

Rundstenen AB:s underskrift bevittnas**:**

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