

Handläggare/Motsvarande
Violeta Gamalan
Upphandlare
Ekonomiavdelningen
Violeta.gamalan@mau.se

Fakultet/Motsvarande
Gemensamt verksamhetsstöd

GENOMFÖRANDEVTAL

Mellan Wihlborgs Fastigheter AB, org.nr. 556367-0230, med adress c/o Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö, (nedan kallat "Hyresvärden") och Malmö universitet, org.nr. 202100-4920 (nedan kallat "Hyresgästen"), gemensamt benämnda Parterna, har denna dag efter föregående upphandling ingått följande genomförandeavtal (nedan "Genomförandeavtalet") slutligen syftande till att Hyresvärden skall till Hyresgästen uthyra lokaler för universitetsverksamhet på fastigheten Malmö Amphitrite 1. När i detta Genomförandeavtal anges "Malmö stad" åsyftas stadsbyggnadskontoret och/eller fastighets- och gatukontoret. Vilken förvaltning som åsyftas markeras med FGK (fastighets- och gatukontoret) och SBK (stadsbyggnadskontoret).

1. Inledning, förutsättningar och bakgrund

Fastigheten och planförhållanden

Fastigheten Malmö Amphitrite 1 ("Fastigheten") ägs av Malmö stad. Fastigheten är sedan tidigare planlagd för kontor med centrum i bottenvåningen. Fastigheten är idag bebyggd med byggnad som för närvarande används av Malmö universitets studentkår för dess verksamhet. Malmö universitet förhyr delvis lokaler på plan 2 av Malmö Stad, som är uppsagda till 31 augusti 2023 och studentkåren förhyr direkt av Malmö Stad.

Malmö universitet har av Malmö Stad, FGK, erhållit en markreservation, se Bilaga 1.

På Fastigheten finns en befintlig byggnad. Delar av denna kommer eventuellt att bevaras/utvecklas, beroende på utfallet av planprocessen. Ett eventuellt bevarande kommer att fortsätta utredas under planprocessen och det parallella uppdraget, se nedan. Vilken hänsyn som kan behöva tas till befintlig byggnad under fas 3 är alltså vid Genomförandeavtalets undertecknande inte klart. Mindre delar av de angränsande kommunala gatufastigheterna Malmö Hamnen 21:137 samt Hamnen 21:138 avses tillföras fastigheten Amphitrite 1. Syftet är att rationalisera kvartersstrukturen. Fastighetsbildning kommer att ske efter det att den detaljplan som är under framtagande har vunnit laga kraft.

Fastigheten kommer av Malmö Stad antingen att upplåtas med tomträtt eller genom en ren fastighetsöverlåtelse, detta efter Hyresgästens avrop av fas 2, se nedan. Vid tidpunkten för Malmö Stads överlåtelse/upplåtelse till Hyresvärden efter avrop av fas 3 kan befintliga byggnader på Fastigheten ha rivits, helt eller delvis, genom Malmö Stads försorg. Marken kan eventuellt komma att ha sanerats genom Malmö Stads försorg. Huruvida Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt eller överlåtas samt huruvida sanering skall utföras av Malmö Stad, FGK eller Hyresvärden, beslutas under fas 2, se nedan.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-16 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen. Detta efter Malmö Stad, Stadsbyggnadskontorets begäran om planuppdrag, Bilaga 2. Beslut om samråd förväntas fattas i Stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30. Samråd kommer att pågå under april 2023.

Inom ramen för detta Genomförandavtals fas 1 skall Parterna i samråd med Malmö Stad arrangera och genomföra ett parallellt uppdrag med arkitektkontor (se nedan under punkten 2) syftande till att utreda hur Fastigheten och kvarteret kring Fastigheten bäst utvecklas och gestaltas samt härfter välja ett arkitektkontor som är med och tar ansvar från idé till genomförande, Detta mot bakgrund av de skäl och önskemål som framgår av Bilaga 2 samt mot bakgrund av Malmö stads förväntningar och rutiner för parallella uppdrag som framgår av Arkitekttävlingar i Malmö - Malmö stad (malmo.se). Det parallella uppdraget avses genomföras efter samrådet av detaljplanen avslutats och ligga till grund för utarbetande av granskningshandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan, se Bilaga 3. Samrådshandlingarna kommer att göras tillgängliga och biläggas detta avtal under förutsättning att beslut om samråd fattas vid Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-03-30, samt efter det att protokoll från nämndens sammanträde har justerats. Synpunkter återfinns i Bilaga 4. *Färdig samrådsredogörelse kommer dock först att upprättas, och utgöra en del av, granskningshandlingarna.*

Upphandling av hyresvärd

Under våren 2023 annonserade Hyresgästen en upphandling av hyresvärd gällande uppförande av fastighet för Hyresgästens förhyrning. Upphandlingen har genomförts som ett öppet förfarande enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling. Syftet har varit att i konkurrens finna en anbudsgivare som ska äga eller inneha Fastigheten med tomträtt och på Fastigheten uppföra, utrusta, förvalta och hyra ut lokaler till Hyresgästen.

Hyresgästen har i detta avseende sökt en aktör som skall under en inledande fas 1 i samarbete med Hyresgästen och Malmö Stad genomföra ett parallellt uppdrag resulterande i ett vinnande förslag och val av arkitektkontor för vidare arbete mot ett genomförande. Det vinnande

förslaget skall vara baserat på de krav och önskemål om förhyrda ytor och funktioner som Hyresgästen har och som uttryckts i framtagna kravspecifikation, se Bilaga 5. Hyresgästen äger härefter rätt att efter eget gottfinnande skriftligen avropa fas 2. Utifrån det framtagna vinnande förslaget och med det vinnande arkitektkontoret skall Hyresvärden under fas 2, i samråd med Hyresgästen, utarbeta/framprojektera ett slutligt förslag på utförande av byggnaden/byggnaderna. Detta förslag jämte den hyra som Hyresvärden offererar i slutet av fas 2 utgör Hyresvärdens anbud för fas 3.

Hyresgästen äger härefter rätt, att efter eget gottfinnande, avropa fas 3 vilket avser genomförandet av erforderliga byggnader till realiserande av den färdiga byggnaden/byggnaderna, som Hyresgästen skall förhyra ("Hyresobjektet"), detta genom antagande av Hyresvärdens anbud för fas 3. Parterna äger rätt att återuppta fas 2 för det fall Hyresvärdens anbud för fas 3 inte kan antas av Hyresgästen, t.ex. på grund av kostnadsaspekter.

Avropet av Fas 3 sker genom tecknande av en beställningsskrivelse undertecknad av båda parter och genom båda Parternas påtecknande av ett preliminärt hyresavtal. Det preliminära hyresavtalets villkor skall överenskommas mellan parterna. Detta skall innefatta en gränsdragningslista, överenskommen indexering m.m. och kommer att baseras på Fastighetsägarnas mall för lokalhyreskontrakt.

Först vid detta avrop av fas 3 kommer Hyresvärden att förvärva Fastigheten av Malmö Stad eller erhålla upplåtelse med tomträtt på Fastigheten. Notera att Fastigheten kommer att överlåtas/upplåtas i befintligt skick, med undantag för utställda garantier avseende arkeologi och föroreningar. Eventuell köpare/tomträtthavare skall, vid överlåtelse- eller upplåtelse tidpunkten kunna visa att det i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet för att kunna genomföra projektet. Malmö stads köpe- och tomträttsavtal reglerar vidare en byggnadsskyldighet på två år. Det innebär att Hyresvärden i viss omfattning ska ha färdigställt byggnation på den överlåtna alternativt upplåtna fastigheten. Om inte villkoret är uppfyllt kommer vite att utgå. Malmö Stad kommer vidare ställa krav på sociala åtaganden i en separat överenskommelse till köpeavtalet/tomträttsavtalet. Köpeavtalet/tomträttsavtalet, vars närmare utformning beslutas/överenskomms under fas 2, kommer vidare att behöva godkännas i Tekniska nämnden och kommunfullmäktige.

Detaljerade villkor för respektive fas framgår nedan. Upphandlingen har nu slutförts med Hyresvärden som vinnare. Parterna har därför ingått detta avtal på nedanstående villkor.

2. Omfattning

Parternas avtal regleras och kommer att regleras av följande handlingar, vilka gäller i fallande ordning vid motstridighet:

1. Kommande Beställningsskrivelse för fas 3 med bilagor
2. Kommande avrop av fas 2 med bilagor
3. Detta genomförandeavtal med bilagor
4. Förfrågningsunderlag jämte bilagor och kompletteringar utsända under anbudstiden enligt Bilaga 7
5. Hyresvärdens anbud för fas 3
6. Hyresvärdens anbud i den offentliga upphandlingen enligt Bilaga 8

Vid motstridigheter i förfrågningsunderlagets (upphandlingsföreskrifter och bilagor, jämte kompletteringar utsända under anbudstiden inför anbudsgivning) gäller funktions- och sambandskrav före övriga krav samt att krav/villkor i senare upprättad handling gäller före krav/villkor i tidigare upprättad handling.

Fas 1

Parternas förhållande från att fas 1, efter påtecknande av detta Genomförandeavtal, inleds fram till dess att ett vinnande förslag i det parallella uppdraget korats, regleras i detta Genomförandeavtal under respektive punkt under underrubriken ”Fas 1”.

Fas 2

Parternas förhållande från att fas 2 inleds fram till dess att erforderligt underlag föreligger för Hyresgästens ställningstagande till Hyresvärdens anbud för fas 3, regleras i detta Genomförandeavtal under respektive punkt under underrubriken ”Fas 2”.

Fas 3

Hyresvärden förvärvar Fastigheten av Malmö Stad eller erhåller tomträtt. På Fastigheten skall Hyresvärden uppföra hyresobjektet i enlighet med vad som angivits i Hyresvärdens anbud för fas 3 och i övrigt i enlighet med Beställningsskrivelsen för fas 3 och dess bilagor.

Parternas förhållande från att fas 3 inleds fram till dess att ett slutligt hyresavtal, baserat på det preliminära hyresavtalet, kan ingås och då Hyresgästen tillträder Hyresobjektet, regleras i detta Genomförandeavtal under respektive punkt under underrubriken ”Fas 3”. Hyresavtalet skall inför påskrift kompletteras med de uppgifter som under genomförandet justeras i förhållande till det av Hyresgästen antagna anbudet för fas 3, såsom t.ex. förhyrd yta och hyra. Genomförandeavtalet är fullföljt den dag Hyresgästen tillträder Hyresobjektet efter att slutligt hyresavtal påtecknats.

Studentkåren vid Malmö universitet skall genom eget hyresavtal med Hyresvärden förhyra cirka 700 m² i den färdigställda byggnaden, detta på samma villkor som Malmö universitet.

Under perioden fram till Hyresgästens tillträde av hyresobjektet föreligger ett generellt överlåtelseförbud av Fastigheten/tomträtten. Genomförandevatalet och det preliminära hyresavtalets giltighet är sanktionerat i detta avseende – se punkt 11 av brott mot detta förbud.

3. Organisation

Parterna är överens om att samarbetet ska präglas av öppenhet och tydlighet under genomförandet av detta avtals samtliga faser.

Ombud

Vardera Parten ska utse ett ombud för detta avtals genomförande, för samtliga faser. Den som part utsett till ombud ska meddelas senast vid detta avtals undertecknande om annan än vad som angivits i anbudet.

Ombudet, eller den person ombudet genom skriftlig fullmakt sätter i sitt ställe, ska ha behörighet och befogenhet att företräda sin huvudman med bindande verkan i alla ekonomiska och andra frågor som rör detta avtal. Utbyte av Hyresvärdens ombud eller befullmäktigande av annan i ombudets ställe får endast ske efter samråd med och skriftligt godkännande av Hyresgästen. Hyresgästen äger rätt att byta ombud efter eget gottfinnande men ska dock meddela Hyresvärden detta i samband med att ombudsbyte sker. Part som byter ombud eller den person som genom skriftlig fullmakt är satt i ombudets ställe ska stå för samtliga de kostnader som uppkommer på grund av ombudsbytet.

Parterna har utsett följande ombud:

Hyresvärden Projekt- och Utvecklingschef Andreas Ivarsson

Hyresgästen Byggnadschef Nik Ajvazi

Genomförandeorganisation – samtliga faser

Båda parter ska ha en erforderlig och optimerad genomförandeorganisation. Genomförandeorganisationen ska agera i nära samarbete med och i enlighet med beslut och instruktioner från ombuden. Hyresgästens genomförandeorganisation ska bestå av en av Hyresgästen utsedd person. Hyresvärdens genomförandeorganisation ska bestå av en av Hyresvärden utsedd organisation för hantering av frågor rörande genomförande.

Hyresvärdens genomförandeorganisation ska ledas av den i anbudet offererade projektledaren.

Överenskommen organisation hos Hyresvärden får ändras först efter samråd mellan parterna och att Hyresgästen godkänner ändringen. Avseende i anbudet offererad Projektledare skall en ersättare minst uppfylla de i förfrågningsunderlaget uppställda kraven. Hyresgästen äger rätt att påkalla byte av Hyresvärdens projektledare för det fall Hyresgästen har sakliga skäl härför, såsom samarbetssvårigheter eller dylikt. Part som byter medlem, eller om byte sker av Hyresvärdens projektledare på Hyresgästens begäran, i genomförandeorganisationen ska stå för samtliga de kostnader som uppkommer i och med bytet.

Genomförandeorganisationen för Hyresgästen respektive Hyresvärden ansvarar för att gemensamt och regelbundet följa upp att projektverksamheten bedrivs i enlighet med gällande planer, bereda i projektärenden som avser programändringar, tid- och hyreskostnadsändringar samt eventuell beredning av övriga frågor som ska beslutas i ombudsmöte.

Fas 3

I den mån beslut innebär en ändring av den i Hyresvärdens anbud för fas 3 angivna hyran, i de av Hyresgästen uppställda kraven i förfrågningsunderlaget, annat åtagande i Hyresvärdens anbud för fas 3, eller tidplanen, se punkt 4, ska ombudens beslut åtföljas av ett skriftligt tillägg till detta avtal.

Hyresgästens ombud äger rätt att beställa ändrings- och tilläggsarbeten avseende Hyresobjektet under fas 3. Samtliga beställningar ska vara skriftliga. Någon förändring av villkoren för hyresobjektet ska inte ske förrän beslut fattas i enlighet med vad som ovan angivits. Hyresvärden ska dock följa beslutet efter att det fattas i ovan beskriven ordning och är skyldig att utföra Hyresgästens beställning av ändringar och tillägg.

Det skall framhållas att Hyresvärden inte äger avvika från avtalat utförande, ursprungligen eller senare överenskommet, utan Hyresgästens medgivande. Hyresvärden äger inte rätt till ersättning i form av ändrad hyreskostnad för ändrings- och tilläggsarbeten hänförliga till utförande i enlighet med ursprungligen avtalad omfattning enligt detta avtal och dess bilagor samt Hyresvärdens anbud för fas 3, såsom till exempel krav från Hyresvärdens avtalsparter (konsulter, entreprenörer med mera) för fel i handlingar som Hyresvärden tagit fram inom ramen för detta avtal och tillhandahållit. Först vid i ovan angiven ordning beslutad ändring, grundad på omständighet angiven i punkt 10 nedan, ska justering av hyreskostnaden ske enligt de principer som där anges och överenskommes mellan Parterna.

4. Genomförande

A) Underrättelser (samtliga faser)

Parterna ska hålla varandra underrättade om förhållanden som antas ha betydelse. Hyresvärden ska hålla Hyresgästen löpande informerad i den mån Hyresgästen vid var tid finner behov av att vara erforderligt underrättad om fortskridande av de åtgärder som ska möjliggöra Hyresgästens inflyttning. Under genomförandet ska Hyresvärden lämna tidsuppföljningar till Hyresgästen månadsvis vid ombudsmöten samt på begäran.

Fas 3

Hyresgästen ska, senast i samband med Hyresvärdens upphandling av byggtreprenör, underrätta Hyresvärden om vilka eventuella arbeten kopplade till Hyresobjektet som Hyresgästen skall stå för – se Gränsdragningslista till det preliminära Hyresavtalet och kommer att upphandla utförande av själv alternativt utföra i egen regi. Hyresvärden svarar för att samordna dessa arbeten i Hyresgästens regi med sina egna entreprenader/arbeten. Hyresgästen ska tillhandhålla samtliga handlingar och uppgifter som är nödvändiga för denna samordning.

Hyresvärden ska, med beaktande av att Hyresgästen måste upphandla sagda arbeten genom offentlig upphandling, meddela Hyresgästen när arbetena kan påbörjas, dock senast sex månader innan så kan ske. För det fall Hyresvärdens tillkortakommande i detta avseende föranleder att tidplanen för inflyttning rubbas, äger Hyresvärden inte rätt till tidsförlängning på grund härav.

B) Handlingar

Hyresvärden ska tillhandahålla en projektportal (projektserver), i vilken handlingar för genomförandet av åtagandet för Hyresvärden ska hanteras under hela samtliga faser. Hyresgästen ska ha tillgång till samtliga handlingar via denna portal. Handlingar skall levereras i de format som Parterna skriftligen överenskommer, men skall som utgångspunkt också kunna levereras i format som kan redigeras.

Fas 1

Se punkten "Parallellt uppdrag" nedan.

Hyresgästen äger efter eget gottfinnande skriftligen efter avslutat parallellt uppdrag underrätta Hyresvärden om att Hyresgästen inte avser avropa fas 2. Ersättning utgår då till Hyresvärden för nedlagt arbete enligt punkten 10 nedan. Hyresgästen har dock inga intentioner att avbeställa fas 2 utan att sakliga skäl föreligger för detta, såsom politiska beslut, att projektet inte kan slutföras inom de tekniska och ekonomiska ramar som uppställts eller på grund av andra omständigheter som inte kunnat förutses av Hyresgästen. Hyresvärden är skyldig att acceptera ett avrop av fas 2. Avrop får dock avböjas för det fall Hyresvärden kan visa på väsentliga olägenheter föreligger att utföra avrop av fas 2 för Hyresvärden. Om inte dessa kan

visas utgör Hyresvärdens nekande att utföra avrop ett väsentligt avtalsbrott vilket ger Hyresgästen rätt att häva Genomförandeavtalet, se punkten 11 nedan.

Fas 2

Under genomförandet av fas 2 skall Hyresvärden framta följande handlingar vilka skall ligga till grund för Hyresgästens beslut att avropa fas 3 och utifrån det vinnande förslaget i det parallella uppdraget:

- Rambeskrivningar för samtliga i fas 3 förekommande anläggnings-, bygg- och installationsarbeten, för samtliga teknikslag
- Projekteringstidplan för fas 3
- Produktionstidplan för fas 3
- Besiktningsplan för fas 3
- En offererad fast hyra – beräknad på Hyresvärdens självkostnad för samtliga erforderliga arbeten – även under fas 1 och 2 - med i anbudet offererat påslag avseende avkastningskrav. Se nedan under punkten 6 avseende beräkningen av den offererade hyran.
- Som underlag för anbudet avseende offererad fast hyra skall bifogas en detaljerad produktionskalkyl, innefattande offerter som infordrats av Hyresvärden för i byggnadsarbetena ingående arbeten, såsom från entreprenörer, konsulter och leverantörer.

Till Beställningsskrivelse för fas 3 skall ovanstående handlingar bifogas som bilagor.

Hyresvärden ska tillhandahålla framtagna projekteringshandlingar för Hyresgästens kännedom och granskning. Hyresgästen ska bemanna och organisera sig på ett sätt som medger snabb intern beredning av frågor och snabb beslutshandläggning, särskilt avseende ändrat utförande i förhållande till vinnande förslag i jämförelseförfarandet. Hyresgästen behöver som regel tio arbetsdagar för granskning respektive att ge svar på frågor. Under juli månad sker ingen granskning varför denna månad inte räknas i de tio arbetsdagarna.

Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden i denna fas innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av vad som avtalats mellan Parterna. Detta ansvar åligger Hyresvärden. Hyresgästens eventuella godkännande av till exempel en föreslagen ändrad teknisk lösning befriar inte Hyresvärden från dennes ansvar enligt avtalshandlingarna. Hyresvärden ansvarar dock för riktigheten av innehållet i de handlingar som Hyresvärden tillhandahållit till förfrågningsunderlaget och under detta avtals giltighet.

Hyresgästen äger efter eget gottfinnande skriftligen efter att fas 2 avslutats underrätta Hyresvärden om att Hyresgästen inte avser avropa fas 3. Ersättning utgår då till Hyresgästen för nedlagt arbete enligt punkten 10 nedan. Hyresgästen har dock inga intentioner att avbeställa fas 3 utan att sakliga skäl föreligger för detta, såsom politiska beslut, att projektet inte kan slutföras inom de tekniska och ekonomiska ramar som uppställts eller på grund av andra omständigheter som inte kunnat förutses av Hyresgästen. Hyresvärden är skyldig att acceptera ett avrop av fas 3. Avrop får dock avböjas för det fall Hyresvärden kan visa på väsentliga olägenheter föreligger att utföra avrop av fas 3 för Hyresvärden. Om inte dessa kan visas utgör Hyresvärdens nekande att utföra avrop ett väsentligt avtalsbrott vilket ger Hyresgästen rätt att häva Genomförandeavtalet, se punkten 11 nedan.

Fas 3

Hyresvärden ska på begäran tillhandahålla fullständiga projekterings- och bygghandlingar för Hyresgästens kännedom och granskning. Hyresgästen ska bemanna och organisera sig på ett sätt som medger snabb intern beredning av frågor och snabb beslutshandläggning, särskilt avseende tillkommande och avgående arbeten i förhållande till avtalat utförande. Hyresgästen behöver som regel tio arbetsdagar för granskning respektive att ge svar på frågor. Under juli månad sker ingen granskning varför denna månad inte räknas i de tio arbetsdagarna.

Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av vad som avtalats mellan Parterna. Detta ansvar åligger Hyresvärden. Hyresgästens eventuella godkännande av till exempel en föreslagen ändrad teknisk lösning befriar inte Hyresvärden från dennes ansvar enligt avtalshandlingarna. Hyresgästen ansvarar dock för riktigheten av innehållet i de handlingar som Hyresgästen tillhandahållit till förfrågningsunderlaget och under detta avtals giltighet.

Hyresvärden ska i samråd med Hyresgästen snarast efter det att detaljprojekteringen inletts, upprätta en detaljerad tidplan för Hyresgästens granskning. Planen ska omfatta Hyresvärdens projekteringstidplan, inköpsplan, produktionstidplan och plan för samordning med Hyresgästens egna arbeten och skall löpande uppdateras och tillställas Hyresgästen på nytt vid förändringar. Vid upprättandet av tidplanen kan det definieras vilka handlingar som Hyresgästen ska granska och godkänna före det att de används som underlag för produktion eller inköp.

Hyresvärden skall vidare under fas 3 framta plan för Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet, också innefattande syn enligt punkt 9 nedan, en plan som skall godkännas av Hyresgästen och vara överenskommen senast sex månader innan Hyresgästens tillträde.

C) Kvalitet och miljö

Under genomförandet av samtliga faser ska Hyresvärden tillämpa ledningssystem för kvalitet och miljö motsvarande de krav som uppställts i förfrågningsunderlaget. Ytterligare intyg härom ska lämnas till Hyresgästen på begäran.

Hyresvärden ska upprätta och tillämpa miljö- och kvalitetsplaner i enlighet med vad som stadgas i ledningssystemen för de olika faserna, om detta krävs till efterlevnad av Hyresvärdens ledningssystem. Objektsspecifik miljö- och kvalitetsplan skall dock upprättas för fas 2 senast inför byggstart. Kopia på upprättade miljö- och kvalitetsplaner ska tillställas Hyresgästen för fas 1 och 2 på begäran och för fas 3, utan att detta begärts särskilt. Kostnader för tillämpning av system och upprättande av planer i detta avseende ersätts inte separat.

D) Utförande

Fas 1 – Parallellt uppdrag

Processledare

Fas 1 inleds med att Hyresvärden, i samråd med Hyresgästen och Malmö Stad, FGK och SBK upphandlar en processledare för fas 1, en upphandling som inte kräver att regelverket i LOU följs. Malmö Stad och Hyresgästen skall dock godkänna av Hyresvärden föreslagen processledare. Godkännande får inte nekas om inte Malmö Stad och/eller Hyresgästen har sakliga skäl härför. Kontraktspart till processledaren skall vara Hyresvärden och samtliga kostnader för denne skall bäras av Hyresvärden. Malmö Stad och Hyresgästen skall bära sina egna kostnader för fas 1. Malmö Stad och Hyresgästen skall godkänna de villkor som processledaren upphandlas på. Processledaren skall leda det nedan angivna parallella uppdraget och gemensamt med Parterna aktivt medverka i detta.

Processledaren skall leda genomförandet av det parallella uppdraget, från start till slut. Detta innefattar att leda, bereda, dokumentera och själv medverka i att planera och genomföra arbetet, leda urvalsprocessen, bistå i kontakten med deltagarna samt leda bedömningsarbetet. Allt arbete genomförs i nära samarbete med alla ingående parter och omfattar:

- Sammanställa underlag och skriva ett program för parallellt uppdrag/tävling innehållande relevanta, kvalitativa och utvärderingsbara bedömningskriterier.
- Leda, bereda, medverka och dokumentera arbetsgruppens arbete med att utvärdera, analysera och bedöma de inkomna bidragen.
- Fungera som jurysekreterare – leda, planera, bereda och delta i samtliga bedömningsgruppsmöten, skriva protokoll och utlåtande.
- Ansvara för att utifrån behov föreslå arbetsupplägg, bjuda in, boka, genomföra möten, avstämningar, utställning, dialoger o likn.

- Vara deltagarnas kontakt och stå för nödvändig service under parallella uppdraget/tävlingen gentemot deltagarna.
- Ansvara för att sammanställa, kommunicera och tillgängliggöra material efter behov.

Processledarens syfte är att verka som en neutral part i gränssnittet mellan Hyresvärden, Hyresgästen, Malmö Stad och deltagande arkitekter. Processledarens trovärdighet i denna fråga är avgörande för ett lyckat genomfört processledaruppdrag. Processledaren får därför inte tillhöra ett arkitektkontor som avser delta i det aktuella parallella uppdraget inte heller vara ritande arkitekt till någon av ingående parter eller arrangör vare sig före eller efter uppdraget. Processledaren har inte rösträtt vid eventuell votering.

Processledaren skall ha följande kompetens- och erfarenhetsprofil

- Erfarenhet krävs av liknande/jämförbara uppdrag. Referenser ska bifogas.
- Tävlings teknisk kunskap och erfarenhet krävs.
- Minst 10 års arbete inom arkitektur och stadsbyggnad.
- Erfarenhet av och förståelse för både fastighetsutveckling samt den svenska kommunala planeringsprocessen.
- Krävs att personen är lyhörd, tar initiativ, lämnar råd och föreslår vad som behöver göras och när. Det är därför viktigt att ha en god kommunikativ och coachande förmåga.
- Goda kunskaper i svenska, både tal och skrift.

Förfarande för det parallella uppdraget

Parterna och Malmö Stad skall i samråd utarbeta ett program vilket skall utformas enligt nedanstående principer. Under hela det parallella uppdraget skall Parterna och Malmö Stad samverka i den utsträckning som anges i programmet anger. Parterna (Malmö universitet och Hyresvärden) och Malmö Stad skall ha likvärdig representation i den grupp som gör urval inför inbjudan och slutligen utser vinnande förslag. Malmö stad och parterna skall därutöver komma överens om två oberoende yrkesverksamma deltagare som ska ingå i bedömningsgruppen för det parallella uppdraget. Dessa ska erhålla ersättning av Hyresvärden.

Inbjudan att inkomma med förslag skall föregås av en prequalificering med urvalskriterier vilka skall utformas av Parterna och Malmö Stad i programmet. Utifrån urvalskriterierna skall fem inkomna ansökningar om att få lämna förslag väljas ut.

Ersättning skall utgå, med det belopp Parterna överenskommer under utformningen av programmet, till leverantörer vilka inbjudits att inkomma med förslag. Ersättning skall utges

av Hyresvärden. Hyresvärden äger vidare rätt att, och skall som utgångspunkt, kontraktera det arkitektkontor som avgett det vinnande förslaget för utförande av projektering under fas 2 och 3.

Fas 2

Utifrån vinnande förslag från fas 1 skall Hyresvärden ta fram de handlingar som anges under avsnitt B ovan och som skall föreligga för Hyresgästens ställningstagande avseende avrop för fas 3. Hyresvärden skall i detta avseende kontraktera lämpliga konsulter för framtagande av projektering m.m. samt i övrigt bemanna sin uppdragsorganisation för denna fas fackmässigt och med kompetent personal. Se om antagande av underkonsult i punkt 8 nedan. Inom två veckor från avrop av fas 2, eller från den tidpunkt då erforderliga konsulter kontrakterats, skall Hyresvärden tillställa Hyresgästen en projekteringstidplan.

Framtagandet av erforderliga handlingar skall ske i nära samråd mellan Parterna och Malmö stad gällande handlingar/underlag till detaljplan och bygglov samt inom ramen för av Parterna gemensamt beslutad genomförandeorganisation.

Syftet med det parallella uppdraget är att alla ingående parter ska vara överens om vad som ska uppnås och genomföras och att resultatet av det parallella uppdraget ska fungera som en överenskommelse/röd tråd genom hela plan- och lovgivningsprocessen. Hyresgästen äger dock rätt att under fas 2 begära, efter samråd med Malmö Stad att ändringar sker i förhållande till vinnande förslag i det parallella uppdraget samt att utifrån framtagna handlingar, oavsett om dessa baseras på vinnande förslag eller ett senare begärt ändrat utförande. Begäran härom ska vara skriftliga och framställas av Hyresgästens ombud. Hyresvärden ska följa begäran efter att det meddelats i ovan beskriven ordning och är skyldig att tillse att Hyresgästens begäran om ändringar arbetas i handlingarna under dess framtagande.

Fas 3

Byggnaden, lokaler och utemiljö ska uppföras och utformas i enlighet med de krav och villkor som framgår av nedanstående dokument, vilka skall gälla i följande rangordning vid motstridigheter:

- 1) Krav och villkor som framgår av Hyresgästens förfrågningsunderlag och kompletteringar till detta.
- 2) Vinnande förslag på utformning efter fas 1
- 3) Ändringar i Hyresvärdens anbud för fas 3 som överenskommits skriftligen mellan Hyresvärden och Hyresgästen efter det att detta avtal påtecknats,
- 4) Hyresvärdens anbud för fas 3.

Hyresvärden ska genomföra sina åtagande under detta Genomförandeavtal fackmässigt och med omsorg. Hyresvärden ska fullgöra sin uppgift så att Hyresgästen erhåller bästa funktionella, tekniska och ekonomiska resultat. Detta ska bedrivas i nära samverkan mellan Parterna så att Parterna under tiden för detta avtals undertecknanden och fram till Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet gemensamt, inom ramen för det av Hyresvärden offererade utförandet av hyresobjektet, arbetar fram lösningar som ger största möjliga nytta för Hyresgästen.

I egenskap av byggherre och beställare av om-, ny- och tillbyggnader har Hyresvärden dock totalt genomförande- och beställaransvar för bland annat:

- erforderlig projektering och utförande i form av byggtreprenader och för tekniska, ekonomiska, funktionella och estetiska frågor som rör hyresobjektet,
- att samordning sker mellan eventuella egna, konsulter, entreprenörers och Hyresvärdens övriga avtalspartners arbete,
- ansvara för samtliga erforderliga myndighetskontakter och för att inhämta de yttranden, godkännanden, lov och tillstånd som krävs för att hyresobjektet ska kunna iordningställas i tid samt i avtalat skick enligt gällande författningar.
- att tidplanen hålls
- att hyresobjektet utförs i enlighet med vid vart tillfälle gällande lagstiftning och normer.

Hyresvärden ska vara avtalspart gentemot samtliga entreprenörer, leverantörer och konsulter. Dessa ska ledas av Hyresvärdens projektledning. Hyresgästen får inte ge direktiv till entreprenör, leverantör eller konsult eller annan av Hyresvärdens avtalspartner.

5. Ansvar för försening och skada

Fas 1

Se punkten "Parallellt uppdrag" ovan.

Fas 2 och fas 3

Ansvar för försening

Hyresvärden äger generellt inte rätt till tidsförlängning, varken avseende fas 2 eller fas 3, i anledning av förseningar hänförliga till Hyresvärdens avtalspartner (konsulter, entreprenörer med mera), om inte dessa förorsakats av Hyresgästen. Hyresvärden äger dock rätt till tidsförlängning i följande fall:

- då Hyresgästen fordrar beställer ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete som påverkar tiden för utförande av byggtreprenader respektive konsulttjänster, För att rätt till tidsförlängning skall föreligga i nämnt avseende, förutsätts dock att

Hyresvärden senast i samband med överenskommelsen om ändrat utförande underrättat Hyresgästen om behovet av tidsförlängning.

- vid fel i handlingar tillhandahållna/framtagna av Hyresgästen som föranleder ökad tidsutdräkt för färdigställande av hyresobjektet,
- annan tidspåverkande omständighet vilken Hyresgästen är att lasta för eller som stått enbart under Hyresgästens kontroll.
- myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material, vara eller begränsning av arbetskraft,
- krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av att Hyresvärden eller någon av dess underentreprenörer inte fullgjort sina skyldigheter mot anställd,
- väderleks- eller vattenståndsförhållanden som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på utförandet,
- annat av Hyresvärden ej vållat förhållande, som Hyresvärden inte bort räkna med och vars menliga inverkan denne inte rimligen kunnat undanröja.

Hyresvärden äger vidare rätt till tidsförlängning för det fall nedan i punkten 9 angiven tidpunkt för inflyttning, eller av Parterna gemensamt senare överenskommet datum, äger rum i anledning av rättsliga förfaranden, såsom överklagande av planer och lov, jämte osedvanligt i tiden utdragen handläggningstid hos myndighet, detta förutsatt att Hyresvärden agerat fackmässigt (också avseende tid för normal myndighetshandläggning) vid ingivande och upprättande av ansökningar.

Det åligger Hyresvärden att utan dröjsmål meddela Hyresgästen om Hyresvärden får kännedom om omständighet som kan föranleda försening av det ursprungliga avtalade datumet för slutförande av fas 2, inflyttningsdatum eller gemensamt beslutat senare datum för fas 2 eller 3, samt senast en vecka efter detta meddelande återkomma med uppgift om ett nytt färdigställande en reviderad projekteringstidplan/tidplan. Samma skyldighet åligger Hyresvärden vid varje fall av ytterligare försening oavsett om rätt till tidsförlängning eller inte. Om Hyresvärden underlåter att uppfylla ovanstående skyldighet ska Hyresvärden efter begäran av Hyresgästen utge ett vite om 100 000 kr per underlåtenhet.

För varje påbörjad vecka som Hyresgästens inflyttning försenas i förhållande till det i punkt 9 angivna inflyttningsdatumet ska Hyresvärden till Hyresgästen utge ett vite om 500 000 kr per vecka. Vite utgår således inte för förseningar under fas 2 så länge avtalat, ursprungligt eller senare överenskommet, inflyttningsdatum kan hållas. Vite ska således generellt inte utgå om parterna skriftligen överenskommit om senare inflyttningsdatum, då vitet istället ska beräknas från detta datum, eller om förseningen är hänförlig till ett förhållande som Hyresgästen ansvarar för. Hyresgästen är utöver ovanstående vite inte berättigad till ytterligare skadestånd

på grund av försening. Detta undantar dock inte skyldighet för Hyresvärden att utge vite enligt föregående stycke.

Om inflyttning försenas på grund av förhållande hänförligt till Hyresvärden men Hyresgästen kan beredas möjlighet att ta minst 90 % av de avtalade lokalytorna och 90 % av den avtalade utemiljön i bruk, ska vitet enligt första stycket jämkas i skälig mån.

Ansvar för skada (samtliga faser)

Hyresvärden ansvarar för all skada, såväl person-, sak- som ren förmögenhetsskada som denne har orsakat Hyresgästen eller tredje man genom bristande fackmässighet, åsidosättande av sedvanlig omsorg eller annan vårdslöshet vid genomförandet. Har Hyresgästen visat att skada uppstått och gjort sannolikt att skadan beror på en felaktighet i Hyresvärdens handlingar eller en underlåtenhet av Hyresvärden, ska Hyresvärden för att fria sig från ansvar visa att denne inte är ansvarig för skadan. Såväl direkt som indirekt skada ersätts.

Hyresvärdens sammanlagda skadeståndsskyldighet under fas 1 och fas 2 är begränsad till 120 prisbasbelopp och under fas 3 till 20 miljoner kronor. I detta belopp skall inte vite eller skadestånd för försening räknas in.

6. Försäkring

Fas 1 och 2

Hyresvärden ska ha erforderliga försäkringar för sitt åtagande och skall på begäran tillställa Hyresgästen uppgift om att erforderligt försäkringsskydd föreligger.

Fas 3

Hyresvärden ska teckna och inneha en ansvars- och allriskförsäkring avseende genomförandet fram till och med att Hyresgästen tar hyresobjektet i bruk samt tillse att dess avtalsparter härrörande från detta avtal är erforderligt försäkrade. Försäkringen ska även omfatta egendom och arbete utförda av Hyresgästens eventuella entreprenörer samt eventuell egendom tillhörig Hyresgästen som transporterats till byggnaderna/lokalerna. Försäkringsbeloppet för allriskförsäkringen ska motsvara återanskaffningsvärdet. Självrisken för detta ska vara högst två (2) basbelopp. Hyresvärden ska tillställa Hyresgästen uppgift om att överenskommen allriskförsäkring finns senast en kalendermånad före byggstart. Om Hyresvärden underlåter detta och rättelse inom två veckor inte sker från det att Hyresgästen skriftligen uppmanat Hyresvärden därtill, äger Hyresgästen rätt att häva detta avtal jämlikt punkt 11.

7. Säkerhet

Fas 3

Hyresvärden ska lämna garanti som Hyresgästen kan acceptera, såsom bankgaranti eller fullgörande/färdigställandeförsäkring, som säkerhet för sina förpliktelser enligt detta avtal. Moderbolagsgaranti accepteras inte. Säkerheten ska gälla för ett belopp om 5 MSEK fram till och med att Hyresgästen tar hyresobjektet i bruk/inflyttning. Intyg om ställd säkerhet ska skickas till Hyresgästen senast två veckor efter undertecknandet av Beställningsskrivelse för fas 3. Om Hyresvärden underlåter detta och rättelse inte sker inom två veckor från det att Hyresgästen skriftligen uppmanat Hyresvärden därtill, äger Hyresgästen rätt att häva detta avtal jämlikt punkt 11.

8. Upphandling av konsulter, entreprenörer och leverantörer

Fas 1

Se ovan avseende Parallellt uppdrag.

Fas 2 och 3

Eftersom Hyresobjektet ska uppföras och anpassas för Hyresgästens räkning och då Hyresgästen är en offentlig aktör ska Hyresvärden samt dess entreprenörer, konsulter och dess underentreprenörer och underkonsulter uppfylla följande krav, dels vid ingående av avtal, dels under respektive avtalstid mellan dem och Hyresvärden:

- Inneha F-skattebevis och inneha samtliga erforderliga övriga registreringar.
- Får inte, enligt lagakraftvunnen dom, vara dömd för brott enligt 13 kap. 1 § LOU,
- Får inte vara föremål för omständigheter i 13 kap 2 och 3 § LOU.
- Ska ha fullföljt sina åligganden till stat och kommun.

Hyresvärden ska vid infordrade av anbud och under avtalstiden löpande kräva intyg och bevis till styrkande av att ovan angivna krav uppfylls. Intyg och bevis ska på begäran visas för Hyresgästen avseende samtliga av Hyresvärdens för genomförandet anlitade avtalsparter och dess underleverantörer.

Om ovan nämnda omständigheter inträffar under avtalstiden mellan Hyresvärden och dess avtalspart ska Hyresvärden bringa avtalet med avtalsparten att upphöra. Hyresvärden äger inte rätt till tidsförlängning för det fall att detta innebär att tidplanen förskjuts avseende tillträdesdatum. Samtliga kostnader för upphandling av ny avtalspart ska bäras av Hyresvärden. Eventuella utländska entreprenörer ska kunna visa att de uppfyller motsvarande krav i sitt hemland.

Hyresvärden skall underrätta Hyresgästen vid antagande av entreprenörer, konsulter och dess underentreprenörer och underkonsulter, översända uppgifter om dess legala ställföreträdare, och ge Hyresgästen möjlighet att lämna synpunkter innan avtal skrivs. Godkännande krävs inte från Hyresgästen för antagande/avtalsskrivning.

Fas 3

Det står Hyresvärden fritt att välja upphandlings- och entreprenadform.

Uppgift om namn på platschef och arbetsledare för de byggnadsarbeten som kommer att utföras skall på begäran tillställas Hyresgästen jämte CV för dessa. Hyresgästen äger rätt att, utan tillkommande ersättning för Hyresvärden, påkalla utbyte av platschef, arbetsledare eller annan person med ledande befattning avseende entreprenadarbetena är uppenbart olämplig för uppgiften eller har betydande samarbetssvårigheter med Hyresgästens representanter.

Hyresvärden skall tillse att arbetsrättsliga villkor jämlikt bilaga till Upphandlingsföreskrifterna tillämpas avseende byggnads- och måleriarbeten. Brist i detta avseende anses, om fråga inte är om mindre överträdelse, som om Hyresvärden väsentligt misskött uppdraget. Se vidare 17 kap. 2-5 §§ LOU angående arbetsrättsliga villkor.

9. Tider

Fas 1

Se ovan avseende ” Parallellt uppdrag”.

Fas 2

Fas 2 skall vara avslutad och samtliga handlingar enligt ovan föreligga för Hyresgästens beslut att avropa fas 3 senast kvartal 4 2025.

Fas 3

Inflyttning/tillträde till Hyresobjektet skall ske senast juni 2028 eller det tidigare datum som Parterna överenskommer.

Vid tillträdesdagen ska de entreprenader som Hyresvärden låtit genomföra vara godkända vid slutbesiktning i enlighet med AB 04 eller ABT 06 (eller motsvarande) och eventuella besiktningsanmärkningar ska vara avhjälpta, bortsett från sådana som bör anstå i anledning av säsong. Tillträdesdagen kan således inte ligga i direkt anslutning till slutbesiktning.

För att säkerställa att Hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter gentemot Hyresgästen avseende avtalat skick vid hyrestidens start ska Hyresvärden och Hyresgästen, med förfrågningsunderlaget och eventuella tillägg därtill som underlag, utföra syn innan Hyresgästen tillträder hyresobjektet. Hyresvärden kallar till syn av en oberoende besiktningsman och för protokoll över denna. Protokollet ska skickas till Hyresgästen för justering.

Om hyresobjektet i väsentlig utsträckning – särskilt avseende funktionskrav - konstateras avvika – vid syn eller vid tillträdet – från avtalat utförande äger Hyresgästen välja att tillträda

hyresobjektet och göra gällande hyresnedsättning för konstaterade brister, tills dessa avhjälpes. Vite för försening skall då inte utgå.

Hyresgästen äger i detta fall också rätt att välja att inte tillträda varvid vite för försening enligt punkt 5 skall utgå. Det skall vidare framhållas att samtliga delar av Hyresobjektet omfattas av bedömningen om avtalat skick enligt ovan.

10. Ekonomi och ersättning

Fas 1

Se ovan avseende ” Parallellt uppdrag”.

För det fall fas 3 avropas skall Hyresvärdens kostnader för det parallella uppdraget ingå i beräkningen av den offererade hyran, se nedan.

För det fall Hyresgästen, efter avslutat parallellt uppdrag väljer att inte avropa fas 2, utgår ersättning för Hyresvärdens verifierade och havda självkostnader utan påslag, såsom för vinst eller dylikt. Ersättning utgår inte för Hyresvärdens personals eget arbete under fas 1.

Fas 2

Samtliga kostnader för framtagande av handlingar jämte övriga kostnader för framtagande av Hyresvärdens anbud skall bäras av Hyresvärden. För det fall fas 3 avropas skall Hyresvärdens kostnader för fas 2 ingå i beräkningen av den offererade hyran, se nedan.

För det fall Hyresgästen, efter avslutad fas 2 väljer att inte avropa fas 3, utgår ersättning för Hyresvärdens verifierade och havda självkostnader för konsulter m.m. med ett påslag om 5 %. Ersättning utgår inte för Hyresvärdens personals eget arbete under fas 2.

Fas 3

I slutet av fas 2 skall Hyresvärden avge ett anbud avseende fas 3. Den i detta anbud offererade fasta hyran från dagen för hyresgästens tillträde till Hyresobjektet skall anges om en årlig hyra beräknad enligt följande:

1. Hyresvärdens verifierade självkostnader för fas 1. Kostnader för av Hyresvärden anställd personals arbete under fas 1 ersätts inte och skall inte ingå i den offererade hyran.
2. Hyresvärdens verifierade självkostnader för fas 2. Kostnader för av Hyresvärden anställd personals arbete under fas 2 ersätts inte och skall inte ingå i den offererade hyran.

3. Av Hyresvärden redovisade beräknade samtliga kostnader för genomförande av fas 3 fram till Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet.
4. Hyresvärdens kostnad för förvärv av Fastigheten alternativt förvärv av Tomträtten samt summan av samtliga års årliga utgående tomträttsavgälder.

Summan av punkterna 1-4 skall multipliceras med i anbudet angivet avkastningskrav. Detta belopp utgör årlig hyra vilken utgår från dagen för Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet. Den offererade hyran skall anges exklusive mervärdesskatt och övriga skatter.

Detta enligt formeln:

$$\text{Årshyra} = (1+2+3+4) \times (1 + \text{avkastningskrav i procent}) / 20$$

Avkastningskrav

I av Hyresvärden i anbudet angivet avkastningskrav ingår alla med genomförandet förbundna kostnader, i den mån de inte uttryckligen undantagits enligt punkterna 1-4 ovan, såsom:

1. Vinst och risk, räntor och kostnader för byggkreditiv.
2. Centraladministration, såsom för huvudkontor, regionkontor, lokalkontor och bolagskostnader inklusive lednings- och stabsfunktioner samt fakturering.
3. Företagsledning som inte är projektanknutna, exempelvis ombud.
4. Samtliga ledningssystem för personuppgiftsbehandling, kvalitets-, miljö-, ekonomi-, arbetsmiljö-, inköps- och stödsystem för projektdokumentation som tex Ibinder eller motsvarande – och upprättande av planer och andra erforderliga kostnader enligt ledningssystemen.
5. Verksamhetsutvecklingskostnader.
6. Samordning för av Hyresvärden anlita avtalsparter och samordning med Hyresgästens avtalsparter.
7. Allrisk- och ansvarsförsäkringar, självrisker och säkerhet enligt detta avtal.
8. Alla kostnader för att avhjälpa fel och skador på Projektet till följd av fel eller i övrigt, liksom alla skador på och förlust av hjälpmedel och annan egendom vilket Hyresvärden är ansvarig för. Ansvar för kostnader för att avhjälpa fel utan ersättning gäller vare sig fel konstaterats vid besiktning eller inte och ska uppfattas som exklusive sådana fel som rubriceras som brist. Fel som består i att visst arbete inte utförts ersätts således medan arbete med att göra om visst arbete som utförts felaktigt inte ersätts.
9. Inköp av- och kostnader för personliga datorer, mobiltelefoner inklusive abonnemangs- och telefonikostnader, och liknande utrustning direkt kopplade till dessa hårdvaror.
10. IT-system och systemlicenser
11. Avgifter till branschorganisationer, företagargorganisationer, fackligt arbete etc.
12. Fortbildning och friskvård som inte är projektanknutet.

Något förskott av hyra erläggs inte.

Hyresgästen kommer att ansöka hos Regeringen om att ingå ett hyresavtal om tjugo (20) år. För det fall detta inte beviljas skall hyrestiden vara tio (10) år. Samma procentsats i anbudet avseende avkastning skall då tillämpas för hyresberäkningen enligt ovan.

Ändringar avseende avtalad hyra

I anbudet för fas 3 angiven, och därmed avtalad, hyreskostnad för Hyresgästen kan endast ändras enligt nedan. Förändring av hyreskostnaden, i höjande eller sänkande riktning, ska ske:

- a) då Hyresgästen beställer ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete som påverkar kostnaden för utförande av byggtreprenader respektive konsulttjänster,
- b) kostnader som uppkommer i anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Hyresgästen eller som Hyresgästen haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- c) annan kostnadspåverkande omständighet vilken Hyresgästen är att lasta för eller som stått enbart under Hyresgästens kontroll.

Förändring av Hyreskostnaden ska inte ske:

- a) då Hyresvärden beställer ändrings-, tilläggs eller avgående arbete som påverkar kostnaden för utförande av byggtreprenader eller konsulttjänster, utan medgivande/godkännande av Hyresgästen,
- b) vid fel i handlingar tillhandahållna/framtagna av Hyresvärden som föranleder ökade kostnader för konsulter eller entreprenörer,
- c) kostnader som uppkommer i anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Hyresvärden eller som Hyresvärden haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- d) annan kostnadspåverkande omständighet vilken Hyresvärden är att lasta för eller som stått enbart under Hyresvärdens kontroll.

Då Hyresgästen beställer ändrings- eller tilläggsarbete som påverkar kostnaden för utförande, vilket medför att förändring av hyreskostnaden i höjande riktning ska ske enligt ovan, har Hyresgästen rätt att genom en engångsutbetalning reglera kostnaden istället för att ändrings- eller tilläggsarbetet ska påverka hyreskostnaden.

Ersättningsprinciper avseende ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten sker enligt Bilaga 6. Bilaga 6 skall överenskommas mellan parterna och föreligga innan byggtreprenadarbetena påbörjas varefter de biläggs detta avtal.

11. Förtida uppsägning samt hävning

Hyresgästens hävningsrätt vid omständigheter hänförliga till Hyresvärden

Hyresgästen äger rätt att häva detta avtal och det preliminära hyresavtalet om Hyresvärden – och inte Hyresvärden vidtar rättelse inom 14 dagar från detta att begäran om rättelse tillställts Hyresvärden:

- a) Väsentligt misskött uppdraget.
- b) I väsentligt hänseende brutit mot avtalet eller sådant brott kan befaras.
- c) Kommer på obestånd eller blir föremål för omständigheter i 13 kap 1-3 §§ LOU.
- d) Inte uppfyller krav på försäkring i punkten 6 och säkerhet i punkten 7.
- e) Utan medgivande från Hyresgästen överlåter genomförandeavtalet eller det preliminära hyresavtalet på annan eller under detta avtals löptid, utan Hyresgästens godkännande, överlåter Fastigheten/tomträtten.
- f) Orsakar försening så Hyresgästen uppenbarligen inte kan tillträda hyresobjektet senast sex månader efter avtalat tillträdesdatum.

Uppsägningen ska vara skriftlig och delges Hyresvärden. Mottagande av uppsägning ska bekräftas skriftligt av Hyresvärden. För det fall så inte sker anses Hyresvärden delgiven när uppsägningen skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran. Hyresgästen äger rätt till ersättning för all den skada som Hyresgästen åsamkas i anledning av hävningen.

Annan grund för förtida uppsägning

Hyresgästen äger vidare rätt att säga upp detta avtal och det preliminära hyresavtalet på grund av en omständighet, som har uppkommit utan parternas vållande, som leder till att arbetena måste avbrytas under så lång tid att förutsättningarna för avtalens fullgörande väsentligen rubbas. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges Hyresvärden. Mottagande av uppsägningen ska bekräftas skriftligen av Hyresvärden. För det fall så inte sker anses Hyresvärden delgiven när uppsägning skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran.

Om genomförandeavtalet och det preliminära hyresavtalet sägs upp av denna anledning ska parterna dela på samtliga uppkomna kostnader. Ingen av parterna ska ha några ytterligare anspråk mot den andra parten av vad slag det än må vara på grund av detta avtal.

12. Överlåtelse

Hyresvärden äger inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Genomförandeavtalet eller det preliminära Hyresavtalet till annan part utan Hyresgästens skriftliga medgivande.

13. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till Genomförandeavtalet och dess bilagor ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter ombud för att äga giltighet mellan Parterna.

14. Tvist och tillämplig lagstiftning

På Genomförandeavtalet och Parternas samtliga mellanhavanden i anledning härav skall svensk rätt tillämpas. Tvist med anledning av Genomförandeavtalet eller Parternas mellanhavanden i anledning härav, som inte kan göras upp i godo, ska prövas i svensk allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans.

Detta avtal har undertecknats digitalt av Malmö universitet, 202100-4920 och Wihlborgs Fastigheter AB, 556367-0230. En kopia på det underskrivna avtalet skall genom Hyresgästen försorg tillställas Malmö Stad.

Malmö den .../... 2023

Hyresgästen

Hyresvärden

Malmö universitet, 202100-4920

Wihlborgs Fastigheter AB, 556367-0230

.....

.....

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilagor:

1. Markanvisning Fastigheten
2. Begäran om planuppdrag Malmö Stad
3. Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan/utkast plankarta
4. Inkomna synpunkter samråd
5. Malmö universitets kravspecifikation
6. Överenskomna beräkningsregler ändrings- och tilläggsarbeten
7. Upphandlingsdokument ink frågor och svar
8. Anbud Wihlborgs ink kompletteringar



Datum

2022-12-15

Vår referens

Maria Montelius

Exploateringsingenjör

Maria.Montelius@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Förlängning av markreservation för fastigheten Amphitrite 1 i Malmö, projnr 6657 TN-2016-3102

Sammanfattning

Malmö universitet (tidigare högskola) har sedan 2009-08-25 fram till och med 2022-12-31 haft markreservation för fastigheten Amphitrite 1. Markreservationen föreslås nu förlängas till och med 2023-12-31.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna att Malmö universitet (org.nr. 202100-4920) till och med 2023-12-31 erhåller förlängning av markreservation för fastigheten Amphitrite 1.

Beslutsunderlag

- Nämndskarta Amphitrite 1
- G-Förlängning av markreservation för fastigheten Amphitrite 1, projekt 6657

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2016-12-14

Tekniska nämnden 2021-11-30

Tekniska nämnden 2023-01-31

Ärendet

Fastigheten Amphitrite 1 ligger på Universitetsholmen och avgränsas av Bassängkajen, Matros-gatan, Beijersgatan och Neptunigatan. Från att ha varit ett industri- och hamnområde genomgår Universitetsholmen en förändring till en blandad stad. Sett till den utveckling som skett i angränsande kvarter är det aktuellt med en utveckling även på Amphitrite 1.

Amphitrite 1 ägs av Malmö stad men är upplåten till Stadsfastigheter genom ett internt markupplåtelseavtal. Inom området finns idag en lägre kontorsbyggnad som inrymmer Malmö universitets kårhus.

Universitetet har sedan lång tid tillbaka haft markreservation för Amphitrite 1. Första markreservation antogs i tekniska nämnden 2009-08-25 med en giltighet t o m 2016-12-31. Reservationen

förlängdes 2016-12-14 och gällde t o m 2021-12-31. Nu föreslås ytterligare en förlängning medges för att synka an till övriga tidsplaner för bland annat pågående detaljplan med tillhörande utredningar m.m.

Malmö universitets styrelse har beslutat om en långsiktig campusplan och styrelsen fastställer årligen universitets lokalförsörjningsplan. Amphitrite 1 utpekats som en viktig fastighet för att säkerställa universitets lokalbehov och efter gjord utredning har universitetets styrelse gett rektor i uppdrag att upphandla en fastighetsägare för att utveckla Amphitrite 1.

För att möjliggöra de fysiska förutsättningarna för universitets expansion har Fastighets- och gatukontoret ansökt om en detaljplaneändring för Amphitrite 1 och beslut om planuppdrag har dragit ut på tiden tills nu. Samråd förväntas ske Q1 2023.

Fastighets- och gatukontoret föreslår en förlängning av markreservationen t o m 2023-12-31.

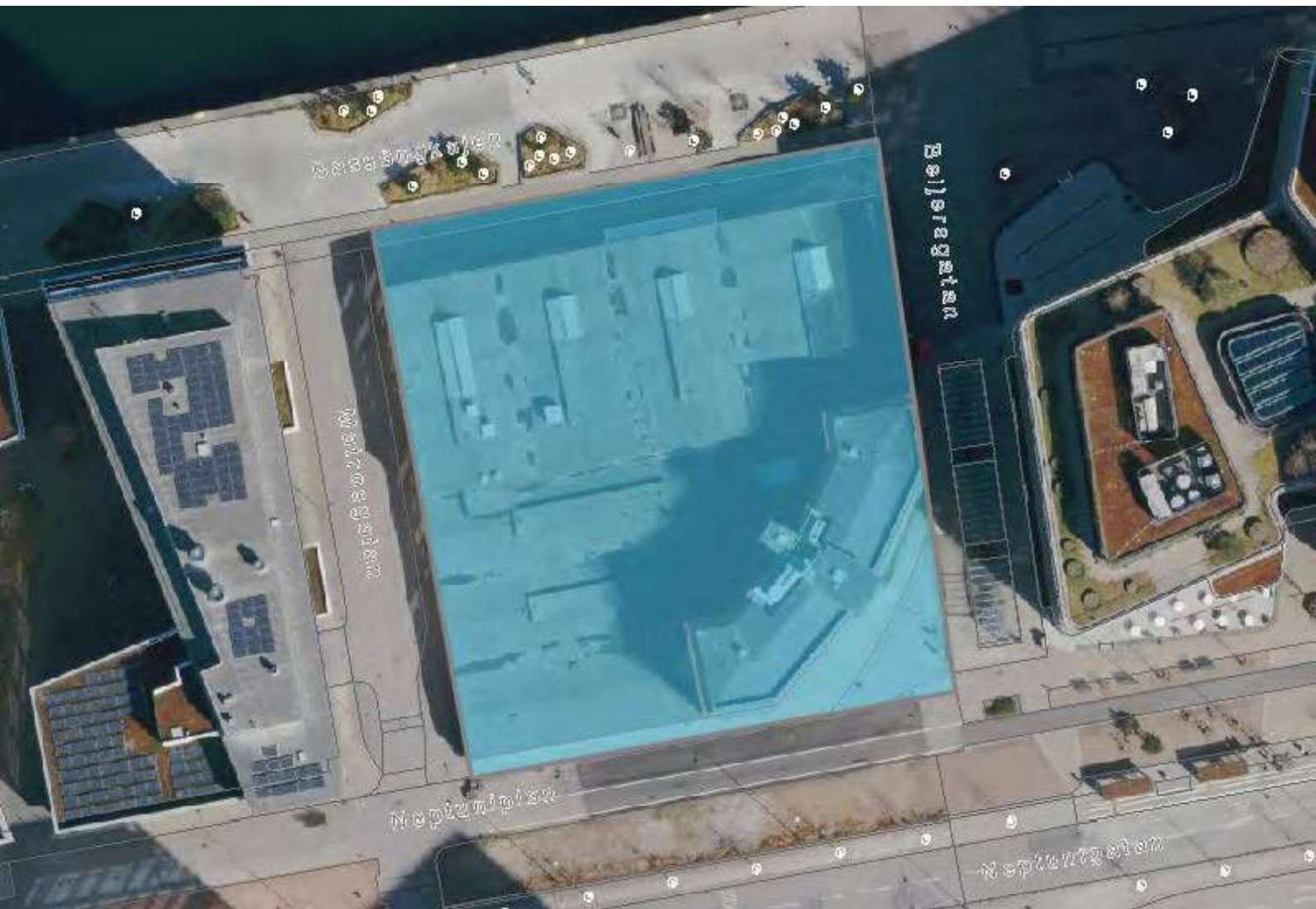
Ansvariga

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör

Amphitrite 1 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	2
2. Beskrivning av detaljplanen	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	15
Tematisk indelning / Allmänna intressen	16
Gällande planer och program	43
Riksintressen enligt miljöbalken	45
4. Genomförande.....	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor.....	50
Organisatoriska frågor	52
5. Planeringsunderlag	54
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	55

Sammanfattning

Planförslaget innebär att en ny, större byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter kan uppföras inom planområdet. Byggnaden avses i första hand att användas för universitetsverksamhet.

Byggnaden föreslås bestå av en mindre lågdel närmast kajen och en större, högre volym bakom denna, mot Neptunigatan.

Den lägre byggnadsdelen får högst ha motsvarande höjd som befintlig byggnad mot Bassängkajen. Denna byggnadsdel ska ges ett innehåll som vänder sig ut mot kajen och ska utformas på ett sätt som knyter an till historien, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Den högre delen av bebyggelsen inom kvarteret kommer att vara högre och mer omfattande än vad befintlig byggnad är. Denna del av byggnaden tillåts dock som mest vara 14 500 m² i bruttoarea (summan av byggnadens olika våningsplan) ovan mark. Utöver detta ryms ca 500 m² i lågdelen närmast kajen. Volymen och höjden på den högre delen av bebyggelsen kommer att studeras vidare i parallella uppdrag, som kommer att genomföras inför granskningen av detaljplanen.

Bebyggelsen ska utformas med entréer och utåtriktade funktioner i delar av bottenvåningen för att bidra med liv i gaturummen och längs kajen.

För att rationalisera kvartersstrukturen föreslås en hörn av allmän platsmark i sydöst, mot Neptunigatan, införlivas i kvarteret.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny, större, flexibel byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter. Syftet är också att säkerställa en användning och utformning av bebyggelsens bottenvåningar som kan bidra till att levandegöra kringliggande gaturum och kaj, samt att möjliggöra en användning och utformning av bebyggelsen som gör platsens historiska sammanhang fortsatt läsbart. Syftet är därutöver att rationalisera kvartersstrukturen genom införlivande av del av angränsande allmän platsmark i kvarteret.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser*.

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

I detaljplanen har strandskyddet upphävts genom planbestämmelse. Kommunens avvägningar samt de särskilda skälen för upphävande redovisas i avsnitt 3, "Förutsättningar och konsekvenser".

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från det att den har vunnit laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda reglerna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Inom planområdet möjliggörs en ny, större byggnad som i första hand avses användas för universitetsverksamhet. Byggnaden kommer att bidra till att stärka och utveckla Universitetsholmen som ett av Malmös universitetskluster. För att säkerställa att den kan utnyttjas lång tid framöver, även i det fall behovet av universitetslokaler förändras, tillåts byggnaden även användas för gymnasium, vuxenutbildning, kontorsverksamhet och olika centrumverksamheter.

Byggnaden föreslås bestå av en mindre lågdel närmast kajen och en större, högre volym bakom denna, mot Neptunigatan. Den högre volymen tillåts kanta en längre sträcka av Neptunigatan än vad befintlig byggnad gör, genom att fastigheten utökas mot sydöst, ut över en hörna som idag är allmän plats.

Lågdelen mot kajen

Närmast Bassängkajen ska byggnaden vara lägre än vad som är tillåtet inom övriga delar av fastigheten, med en högsta höjd motsvarande befintlig byggnad mot Bassängkajen. Denna lägre byggnadsdel ska ges ett innehåll som vänder sig ut mot kajen och ska utformas på ett sätt som knyter an till historien,

antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Genom att den högre delen av byggnaden dras tillbaka når solen ner till en större del av kajen och på ytan framför universitetsbyggnaden Niagara på grannfastigheten. En lägre byggnadsvolym som skjuter ut framför en högre, ger också förutsättningar för att hantera vindturbulens. På så sätt bidrar bebyggelsen till att det blir trivsamt att röra sig längs kajen och att fler väljer att uppehålla sig på platsen. Tillbakadragandet av högdelen innebär dessutom att den utåtriktade verksamheten i lågdelen får en mer framträdande roll längs kajen, vilket kan främja stadslivet på denna ytterligare. Med en lägre volym närmast kajen inom fastigheten Amphitrite tillåts även universitetsbyggnaden Niagara att bli mer synlig i stadslandskapet kring Varvsbassängen.

Att historien tillåts prägla utformningen och användningen av byggnadsdelen närmast Bassängkajen bidrar till att göra platsens historiska sammanhang som industri- och hamnmiljö fortsatt läsbart och begripligt och ger identitet och karaktär åt området. Det innebär också spännande möten mellan nytt och äldre som berikar upplevelsen av platsen.

Högdelen mot Neptunigatan

Den högre delen av bebyggelsen inom kvarteret kommer att vara högre och mer omfattande än vad befintlig byggnad är. Denna del av byggnaden tillåts dock som mest vara 14 500 m² i bruttoarea (summan av byggnadens olika våningsplan) ovan mark. Utöver detta ryms ca 500 m² i lågdelen närmast kajen. Den sammantagna utnyttjandegraden om 15 000 m² har bedömts rimlig utifrån bland annat fastighetens storlek, förhållandet till kringliggande bebyggelse och påverkan på upplevelsen av kringliggande gatu- och kajrum. *

Inför granskningen av detaljplanen kommer parallella uppdrag för bebyggelsen inom kvarteret att genomföras. Inom ramen för dessa kommer volymen och höjden på bebyggelsen att studeras vidare, utifrån bland annat den angivna utnyttjandegraden, vilken typ av volym och höjd som passar bäst på platsen samt utifrån Malmös riktlinjer för höga hus. Utformningen kommer att behöva förhålla sig till platsens exponerade läge mot såväl Varvsbassängen som Neptunigatan, liksom till kringliggande högre, utmärkande byggnader såsom Niagara och Malmö Live-komplexet. Från den planerade verksamhetens sida finns därutöver ett önskemål om en flexibel byggnad som kan anpassas efter nya behov som uppstår.

*14 500 m² motsvarar sju hela våningar med ett fotavtryck av 2070 m². Det största tillåtna fotavtrycket för den högre delen av bebyggelsen är ca 2450 m². Arean skulle också kunna fördelas på andra sätt, med varierande våningsantal.

Utnyttjandegraden om totalt ca 15 000 m² kan jämföras med bebyggelsen inom kvarteret Niagara i öster som är knappt 21 000 m² i bruttoarea ovan mark, eller bebyggelsen inom kvarteret Nereus i väster som är ca 20 500 m² ovan mark. Kontorsbebyggelsen inom kvarteret Trollhättan 7 är ca 14 700 m² i bruttoarea ovan mark. Sett till utnyttjandegraden per fastighet kommer utnyttjandegraden inom fastigheten Amphitrite att vara liknande exempelvis den inom Nereus, om den del av fastigheten Amphitrite som inte får bebyggas mot kajen räknas bort.



Flygvy över Varvsbassängen och kringliggande bebyggelse, sett från norr. Lågdelen som antingen utgör en utveckling av befintlig byggnadsdel, eller en tolkning av platsens historia i en ny struktur, markerad med mörkrött. Ungefärlig avgränsning av området inom vilket den högre delen av bebyggelsen får uppföras markeras med vit streckad linje. Observera att de vita streckade linjerna inte visar en faktisk byggnad utan bara de yttersta gränserna i sidled för var byggnaden får finnas, och att detaljplanen inte anger hur hög byggnaden får vara. Byggnaden skulle alltså kunna bli högre än vad som visas ovan, men måste då förhålla sig till riktlinjerna för höga hus.

Levande bottenvåningar

Bebyggelsen inom kvarteret utformas med framsidor med entréer i alla väderstreck, för att bidra med liv på angränsande gator såväl som längs kajen. Användningen av bebyggelsens bottenvåning har en tyngdpunkt på utåtriktade funktioner mot både Bassängkajen och Neptunigatan, vilket bidrar med ytterligare till liv och rörelse på platsen.

Trafik

Kvarteret nås från Neptunigatan såväl som från Bassängkajen. Trafiken kring kvarteret består i huvudsak av oskyddade trafikanter, eftersom bilburna besökare i huvudsak

kommer att parkera i närliggande anläggningar. Leveranser samt angöring och parkering för rörelsehindrade ska ske från Matrosgatan i väster, som i sin tur ansluter till Neptunigatan och kajen.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Användning

Fördelar och nackdelar med att även möjliggöra bostäder, som komplement till övriga användningar har vägts mot varandra. Bostäder skulle bidra till ökad funktionsblandning inom området, men skulle sannolikt innebära behov av en större byggnadsvolym och resultera i bostäder med bristande bostadskvaliteter. Från Malmö universitets sida har bostäder inom kvarteret inte heller bedömts intressant. Sammantaget har det därmed bedömts lämpligare att inte tillåta bostadsändamål.

Kulturmiljö

Krav på bevarande av del av befintlig bebyggelse mot Bassängkajen har vägts mot möjligheten att utforma en ny byggnad med full flexibilitet. Avvägningen har resulterat i att platsens historiska sammanhang ska göras läsbart, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Gestaltungsprinciper

Inför granskningen av detaljplanen ska parallella uppdrag genomföras för bebyggelsen inom området.

Gestaltungsprinciperna nedan utgör en ingång till detta uppdrag, men kan komma att bearbetas inför uppstarten av uppdraget. Resultatet av de parallella uppdragen kommer att arbetas in i planhandlingarna och kan innebära att

gestaltungsprinciper samt planbestämmelser justeras. Gestaltungsprinciperna ska vara vägledande i bygglovsprövningen.

Lågdelen mot Bassängkajen

Mot Varvsbassängen ska platsens historiska sammanhang som industri- och hamnmiljö göras fortsatt läsbart, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material. Platsens och befintlig byggnads skala, materialitet och opolerade, råa karaktär ska präglade utformningen av eventuell ny byggnadsdel.

Verksamheten i bottenvåningen ska vända sig mot kajen och vattnet, på samma sätt som skett historiskt. Lokaler inne i byggnaden ska kunna nås direkt från kajen och kunna spilla ut med sin verksamhet på förgårdsmarken som vetter mot kajen.

Högdelen mot Neptunigatan

Den nya högre byggnaden ska ges en utformning avseende material och formspråk som tydligt avviker från den lägre volymen närmast Bassängkajen. På så sätt förtydligas skillnaden mellan nytt och äldre och den nya volymen bidrar till att förstärka upplevelsen av den lägre volym vars utformning präglas av platsens historia.

Levande bottenvåningar

Bebyggelsens bottenvåning ska utformas med särskild omsorg och på ett sätt som möjliggör god kontakt mellan inne och ute.

Bebyggelsens bottenvåning ska utformas som en framsida med entréer mot Neptunigatan och Bassängkajen såväl som mot Matrosgatan och Beijersgatan. Många entréer ska eftersträvas, men minst två ska finnas mot Neptunigatan respektive Bassängkajen, och minst en mot Beijersgatan respektive Matrosgatan.

Bottenvåningen bör utformas på ett sätt som möjliggör att delar av bottenvåningen kan avskiljas och hyras ut separat under tider då övriga delar av byggnaden är stängda, för att bidra till byggnadens flexibilitet och möjlighet att fyllas med liv under olika delar av dygnet och året.

Eventuell gångbro till Niagara

I det fortsatta arbetet med detaljplanen kan det bli aktuellt att utreda en gångbro mellan den nya byggnaden och byggnaden inom kvarteret Niagara. Syftet med en sådan gångbro skulle vara att underlätta rörelse mellan lokaler inom Amphitrite och gemensamma funktioner såsom kafé och restaurang inom Niagara. Syftet skulle också vara att underlätta personalens förflyttning av läromedel och liknande mellan byggnaderna. Om en gångbro ska accepteras är en förutsättning från stadsbyggnadskontorets sida dock att denna placeras högt ovan marken och utformas med stor omsorg och hänsyn till Niagaras utformning. En utredning behöver visa om syftet med en gångbro är förenligt med detta.

Utemiljöer

Användningen och utformningen av kvarterets utemiljöer ska samspela med byggnadens inre, samt med utformningen och funktionen på angränsande allmän plats. Kvarterets utemiljöer ska understödja liv och rörelse på kajen såväl som i kringliggande gaturum. Entréer och de funktioner, så som omfattande cykelparkeringar, som krävs för denna typen av verksamheter måste utformas med stor omsorg.

Detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

S₁ - högskola och universitet, gymnasium samt vuxenutbildning

Syftet är att möjliggöra en byggnad för i första hand högskole- och universitetsverksamhet inom planområdet.

Universitetsholmen kan på så sätt stärkas och utvecklas som universitetskluster. Syftet är också att möjliggöra gymnasium och vuxenutbildning - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras.

Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

C - Centrum

Syftet är att möjliggöra centrumverksamheter inom planområdet - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras.

Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

K - Kontor

Syftet är att möjliggöra kontor inom planområdet - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras. Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att möjliggöra förgårdsmark med plats för bland annat sittplatser, cykelparkering och parkering för rörelsehindrades fordon. Syftet är också att säkerställa att byggnaden placeras

på ett visst sätt i förhållande till sin omgivning. Mot söder placeras byggnaden i linje med byggnaderna på grannfastigheterna, mot norr i linje med befintlig byggnad. På så sätt gynnas mikroklimatet på kajen och byggnaden Niagara synliggörs från kajen och varvsbassängen.

Byggnaders användning

Byggnadens bottenvåning, minst 50 % av fasadlängden mot Neptunigatan respektive Bassängkajen får endast användas för centrum, ej kontor

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan och kajen, så att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas där. Student- och universitetsrelaterade verksamheter såsom studentkåren kan räknas som centrumändamål om lokalerna för dessa kan fungera separat från övriga verksamheter i byggnaden och ges egen entré ut mot gata/kaj. På så sätt bidrar regleringen även till möjlighet att ställa om lokalerna för externa verksamheter i det fall universitets behov av lokaler förändras.

Byggnadens bottenvåning mot Neptunigatan och Bassängkajen får inte användas för teknikutrymmen och komplementfunktioner såsom miljöhus och förråd

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan och kajen, så att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas där. Som förråd räknas även cykelparkering.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 6.5 meter. Utöver högsta nockhöjd får lanterniner finnas

Syftet är att säkerställa att en eventuell ny byggnadsdel begränsas i höjd till motsvarande höjd som på den befintliga byggnaden. På så sätt gynnas mikroklimatet på Bassängkajen, samtidigt som eventuell ny volym knyter an till platsens historia och den äldre bebyggelsens skala. Genom att utöver nockhöjden tillåta lanterniner säkerställs att befintliga lanterniner blir fortsatt planerliga, alternativt att ny lanternin kan uppföras.

Skydd mot störningar

Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. I det fall bevarade äldre byggnadsdelar eller lokal för centrumverksamhet inte kan utföras med färdigt golv på +3.2 meter, ska dessa utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning

Syftet är att undvika att bebyggelsen skadas vid framtida höjda havsvattennivåer.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet är upphävt

Syftet är att säkerställa att strandskyddet upphävs på nytt. Strandskyddet har tidigare varit upphävt inom planområdet men måste upphävas på nytt i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Utformning

Minst två entréer ska finnas mot Bassängkajen i norr respektive mot Neptunigatan i söder. Minst en entré ska finnas mot Matrosgatan i väster respektive mot Beijersgatan i öster

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen utformas med entréer mot alla väderstreck och därmed gynna liv och rörelse kring byggnaden. På så sätt kan byggnaden bidra till att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas i gaturummen och längs kajen. Som entré räknas i detta fall entréer till byggnadens huvudfunktioner, inte entréer till exempelvis miljörum eller teknikutrymmen.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största bruttoarea är 14 500 kvadratmeter. Därutöver får källare finnas

Syftet är att begränsa byggrätten till en omfattning som bedöms lämplig utifrån läget i staden, kringliggande bebyggelse, samt platsens förutsättningar i övrigt. Bestämmelsens syftar samtidigt till att möjliggöra flexibilitet vid utformningen av bebyggelsen, dess volym och höjd.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningarna har åtgärdats

Syftet är att säkerställa att de markföreningarna som förutsätts finnas inom planområdet saneras eller hanteras på annat sätt så att marken blir lämplig för sitt föreslagna ändamål.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 60 månader

Syftet är att säkerställa en genomförandetid som bedöms rimlig utifrån den markanvändning och bebyggelse som detaljplanen medger.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Tematisk indelning / Allmänna intressen

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Bebyggelse

Huvuddelen av planområdet upptas av en befintlig byggnad, uppförd under andra halvan av 50-talet. Byggnaden utgörs av tre olika delar:

- en kontorsdel i fyra våningar i sydöst
- en del med bl. a. samlingssalar och en konsertsal, i en våning med fläktutrymmen ovanpå i norr
- en del med replokaler i en våning i sydväst

Bebyggelsen är uppförd i tegel med delvis synlig betongstomme. Se vidare rubriken *Kulturmiljö*.

I bottenvåningen av byggnaden, i den nordvästra delen, finns två befintliga skyddsrum med vardera 110 platser. Skyddsrummen har sannolikt uppförts kring 1996.

Enligt den utredning som gjorts kring byggnadens byggnadstekniska status (*Bilaga 1 – Konstruktion, Amphitrite 1, Malmö*, Tyréns, 2022-08-25) uppvisar byggnaden förväntade skador med tanke på dess ålder och ett konstaterat underhållsbehov finns. Byggnaden bedöms dock fortfarande ha lång kvarvarande livslängd om underhåll utförs och befintliga skador åtgärdas.



Tv. Vy befintlig byggnad mot kajen. Th. Vy befintlig byggnad mot Neptunigatan. Niagara i bakgrunden.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt beläget och i nära anslutning till ett flertal viktiga målpunkter och byggnader, bland annat centralstationen, Malmö Live-komplexet och universitetsfunktionerna i kvarteret Niagara och Orkanen. Inte minst in mot stadens centrum präglas stadsbilden av det kluster av höga, utmärkande byggnader som Malmö Live, Niagara och bostadshusen inom kvarteret Blekan 1 (Brf Tenoren) och Trollhättan 4 utgör. Befintlig bebyggelse inom Amphitrite 1 är i detta sammanhang betydligt mer småskalig.

Direkt söder om planområdet löper Neptunigatan i öst-västlig riktning. Gatan har på senare år byggts om och utvecklats som en bred stadsgata med ett stort flöde av förbipasserande. Framöver kommer gatans roll i stadens infrastrukturnät att bli än viktigare i takt med att de västra delarna bort mot Ribersborg byggs om och breddas.

Mot norr möter planområdet Bassängkajen och Varvsbassängen, ett stort vattenrum som kantas av såväl äldre hamn- och industribebyggelse som nyare bostads- och kontorsbebyggelse. Även i detta sammanhang är bebyggelsen inom planområdet en av de sista kvarvarande delarna av relativt småskalig bebyggelse.



Planområdet sett från SVT-husets sydsida.

Öster om planområdet finns Beijersgatan som i sin förlängning norrut övergår i Beijerskajen. Såväl Bassängkajen som Beijersgatan – Beijerskajen kan på sikt förväntas bli stråk där många rör sig, i takt med att området kring varvsbassängen utvecklas. Matrosgatan väster om området kan också antas trafikeras av ett större flöde av människor framöver, men inte i den omfattning som övriga gator och kajer kring planområdet.



Tv. Matrosgatan, sett norrifrån från kajen. Bostadshuset inom kvarteret Blekan 1 (Brf Tenoren). Th. Beijersgatan sett söderifrån från Neptunigatan. Idag belamrad med cykelställ i två plan.



Tv. Tillfällig utformning av ytan norr om Neptunigatan i höjd med kvarteret Nereus. Th. Iordningställd kajyta framför kvarteret Amphitrite.

Konsekvenser

Detaljplanen genomförande innebär att en betydligt större byggnadsvolym än den som idag finns på platsens kan uppföras. Byggnaden kommer därmed att förändra upplevelsen av området kring Varvsbassängen i denna del, liksom upplevelsen av Neptunigatan. Byggnadens volym och höjd kommer dock att studeras vidare i parallella uppdrag inför granskningen av detaljplanen. Hur byggnaden upplevs från och påverkar omgivningen kommer därmed att tydliggöras inför granskningen av detaljplanen.

Den nya byggnaden kan förutsättas innebära ökad skuggning av framför allt Bassängkajen, men påverkan minskas genom att delen närmast kajen även fortsättningsvis kommer att vara relativt låg. Detta innebär också att Niagara även fortsättningsvis kommer att vara relativt synlig mot kajen.

Grönytor

Nuläge

De ytor inom planområdet som inte är bebyggda är till största delen hårdgjorda. Strax utanför planområdet finns trädplanteringar längs Bassängkajen samt längs Neptunigatan.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan innebära att mängden planterade ytor inom planområdet ökar något, om delar av takytorna utförs som planterade och/eller delar av förgårdsmarken planteras.

Vattenområden och Strandskydd

Nuläge

Vattenområden

Planområdet gränsar i norr till Bassängkajen och varvsbassängen. Bassängen planeras inom de närmast åren att fyllas upp till fyra meters djup, bland annat för att förbättra bottenkvaliteten samt förbättra säkerheten och underlätta räddning. Utöver detta planeras också nya bryggor, bland annat i hörnet Bassängkajen/Beijerskajen.

Strandskydd

Enligt Miljöbalkens 7 kap 13§ gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Eftersom detta förslag till detaljplan ersätter en tidigare detaljplan innebär detta (i enlighet med MB 7 kap 18 g §) att strandskyddet återinträder och måste prövas på nytt.

Konsekvenser

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inte kaj eller vattenrum, men kan antas bidra till att fler kommer att röra sig och vistas längs kajen och tillgodogöra sig varvsbassängen som en kvalitet i staden.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs på nytt. Upphävandet motiveras av att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Förslaget bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Förslaget bedöms inte heller försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten, eftersom området saknar naturvärden.

Trafik och parkering

Nuläge

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet nås idag med biltrafik i första hand från Matrosgatan i väster. Matrosgatan ansluter till Neptunigatan i söder och mynnar i norr i Bassängkajen, där viss biltrafik får förekomma.

Gående och cyklister når planområdet från samtliga kringliggande gator och kajer. Neptunigatan i söder är i kommunens översiktsplan utpekad som en del i det övergripande huvudcykelnätet. Detta är dock ännu inte iordningställt i höjd med kvarteret Nereus utan kommer att byggas ut längre fram. Oskyddade trafikanter rör sig i dagsläget längs denna sträcka i blandtrafik, längs en parallellgata till Neptunigatan.

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Neptunigatan trafikeras av stadsbusslinjerna nr 7 (Svågertorp–Centralen–Ön), nr 8 (Lindängen–Centralen–Hyllie) samt nr 2 (Kastanjegården–Västra hamnen). Hållplatsen Anna Lindhs plats finns ca 50 respektive 150 meter sydost om planområdet. Nordenskiöldsgatan trafikeras av linje nr 5 (Stenkällan–Västra hamnen) och nummer 3 (Ringlinjen). Närmsta hållplatsläge är även för dessa linjer Anna Lindhs plats längs Neptunigatan. Samtliga linjer går med hög turtäthet. Linje 5 är sedan tidigare en så kallad Malmöexpresslinje. Även linje 2 och 8 ska framöver utvecklas som Malmöexpresslinjer.

Till Malmö C, som försörjs av såväl regional som nationell och internationell buss- och tågtrafik, är avståndet ca 350 meter.

Parkering

Bilburna besökare till den nuvarande verksamheten inom planområdet parkerar i p-hus och på markparkeringar i kringområdet.

Längs planområdets södra kant mot Neptunigatan finns idag en del tillfälliga cykelställ som bland annat försörjer verksamheten inom planområdet. Ytterligare cykelställ i två plan finns längs Beijersgatan. Dessa försörjer i första hand kvarteret Niagara. Cykelparkeringen längs Beijersgatan avses flyttas ut längs Neptunigatan och utföras i ett plan i stället för två. Detta för att öppna Beijersgatan visuellt och underlätta rörelse längs gatan.

Konsekvenser

Gång-, cykel- och biltrafik

Bilburna besökare till verksamheterna inom planområdet kommer, med undantag för rörelsehindrade personer, att parkera på annan plats och ta sig till området tills fots. Transporter till fastigheten såsom leveranser och sophämtning kommer att angöra i Matrosgatan. Även angöring för persontransporter kan ske i Matrosgatan. Från Matrosgatan kan fordonen köra ut till Neptunigatan respektive till Nordenskiöldsgatan via Bassängkajen - Bassänggatan. Oskyddade trafikanter kommer framöver att nå planområdet och ta sig in i byggnaden från både Neptunigatan, Beijersgatan, Matrosgatan och Bassängkajen.

Planförslagets genomförande kommer att innebära ett något ökat antal bilburna transporter kring fastigheten, liksom fler oskyddade trafikanter i rörelse. Sammantaget bedöms påverkan på den övergripande trafiksituationen i området vara begränsad. Vid eventuell ombyggnad av den allmänna platsen kring kvarteret behöver möjligheten att röra sig på ett trafiksäkert sätt dock tas i beaktande.

Parkering

Bilparkering för anställda, studenter och övriga besökare ska anordnas i enlighet med kommunens mobilitets- och parkeringspolicy. Baserat på uppskattningen 400 anställda och 600 studenter som vistas i byggnaden samtidigt beräknas behovet uppgå till ca 45 parkeringsplatser. Avsikten är att bilplatsbehovet ska lösas i kringliggande parkeringsanläggningar, i första hand inom kvarteret Orkanen. Parkering för rörelsehindrades fordon kommer att kunna anordnas på förgårdsmarken längs byggnaden fasad mot norr respektive söder och kan nås från Matrosgatan.

Cykelparkering för anställda, studenter och övriga besökare ska anordnas i enlighet med kommunens mobilitets- och parkeringspolicy. Baserat på uppskattningen 400 anställda och 600 studenter som vistas i byggnaden samtidigt beräknas behovet uppgå till ca 500 parkeringsplatser. Behovet ska lösas inom fastigheten och kan anordnas på förgårdsmark, i byggnadens bottenvåning samt i en eventuell källare. Frågan om hur cykelparkeringen ska lösas ska studeras vidare i de parallella uppdrag som planeras inför granskningen av detaljplanen.

I samband med genomförandet av detaljplanen är avsikten att även se över den cykelparkering på allmän plats som framför allt används av besökare till kvarteret Niagara. Lämpligen ersätts de parkeringsplatser i två plan som finns längs Beijersgatan av platser längs med Neptunigatan.

Topografi

Nuläge

Planområdet och dess närmsta omgivning är relativt flackt. Markhöjden strax utanför byggnaden på Amphitrite 1 ligger mot kajen på ca +2,3 meter (över nollplanet i höjdsystemet RH2000), men lägre längre ut på kajen mot vattnet. Mot Neptunigatan ligger markhöjden strax utanför byggnaden på

ca +2,4 meter, något högre längs Beijersgatan. Färdigt golv på befintlig bebyggelse ligger uppskattningsvis på mellan +2,3 och +2,4 meter.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av markhöjderna utanför planområdet. Höjderna på kringliggande allmän plats innebär dock en utmaning som behöver hanteras när den nya byggnaden ska utformas på ett sätt som tillgodoser tillgänglighetskrav och krav på lägsta färdigt golv-nivå kopplat till frågan om skydd mot framtida höjda havsnivåer.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Inom planområdets södra och sydöstra del finns ett ledningsstråk med befintliga ledningar för el och tele. Byggnaden inom planområdet är ansluten till dessa ledningar, samt till ledningsnätet för fjärrvärme och gas.

Konsekvenser

Ny byggnad antas kunna anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, fjärrvärme och gas.

För att möjliggöra nybyggnationen kommer de el- och teleledningar som idag ligger inom planområdet sannolikt att behöva flyttas. Eventuell nödvändig flytt bekostas av exploatören, om inget annat avtalas.

Kulturmiljö och arkeologi

Nuläge

Universitetholmen och dess förhållande till Varvsbassängen i ungefär den utbredning som området har idag går att se i kartor över Malmö från mitten av 1870-talet och framåt. Universitetsholmen och ytan som omfattas av planområdet var under lång tid en del av Malmö hamnområde.

Inom planområdet finns en byggnad som uppfördes under 1950-talets senare del. Byggnaden består av tre huvudsakliga delar; en kontorsdel i sydöst, en del med lagerhallar mot kajen i norr samt en del med lokaler som bland annat tillhört en säckfabrik i sydväst. Lager- och fabriksverksamheten ersattes sedermera av replokaler och en konsertsal, samt av Malmö universitet och dess kårverksamhet. Byggnaden är placerad med en kraftig avskärning i förhållande till Neptunigatan i sydöst. Liknande struktur präglade tidigare även angränsande kvarter öster om planområdet. Äldre bilder visar att avskärningarna härrör ur järnvägsspår som har legat söder om fastigheterna och vänt av norrut.

En mer omfattande redovisning av bebyggelsens historik finns i det kulturmiljöunderlag som tagits fram till detaljplanen (*Amphitrite 1, Malmö, kulturmiljöunderlag*, Tyréns, 2022-09-12).

Kulturvärden

För 20 år sedan bestod området runt Varvsbassängen nästan uteslutande av byggnader med koppling till industri- och hamnverksamheten. Omvandlingen av området, från industri och hamn till bostäder, kontor och verksamheter med anknytning till kultur och högskola, har inneburit att antalet industribyggnader minskat kraftigt. Sett ur det perspektivet kan de få kvarvarande industribyggnaderna utgöra länkar till platsens historia och tillföra kvaliteter i mötet med områdets nya tillägg och bebyggelse.

Kvarteret Amphitrite och dess omgivning berättar om de stadsbyggnadsideal som rådde vid tiden för områdets första stadsplan från 1800-talets andra hälft. Kvarteret Amphitrite berättar främst om den utveckling som skedde här med start från 1900-talets mitt då en rad olika byggnader med liknande verksamheter med kontor och småindustri/ lager uppfördes i närområdet. Även om byggnadens användning sedan 1990-talet har förändrats från lager/kontor till offentligt driven ungdoms- och rekreationsverksamhet med inriktning mot musik, är byggnadens arkitektur så tydlig i sin utformning att den ursprungliga användningen trots detta är fortsatt läsbar.

Ett tydligt karaktärsdrag i bebyggelsens komposition är högdelen med sina fönsterband och centrala trapphus såväl som lågdelen med sina tegelfasader och redovisade betongstomme som berättar om vilken typ av verksamhet som hört hemma i de olika delarna. De enkla och tydliga fasadmaterialet är både tidstypiska och karaktäristiska för den här typen av byggnader och är ett mycket tydligt regionalt särdrag i Malmös industrimiljöer från tiden.

Den småskaliga verksamhets- och industribbyggelsen representerar en tidigare vanlig byggnadskategori som nu blivit mer sällsynt. Kvarterets och byggnadens relativa småskalighet och tydliga arkitektoniska karaktär har ett miljöskapande värde och bidrar till att området fortsatt bibehåller viss variation. Som en del av Universitetsholmen utgör Amphitrite 1 idag en av allt färre småskaliga verksamhetsbyggnader i ett område som så sent som för 25 år sedan nästan bara bestod av denna byggnadskategori. Som sådan har Amphitrite 1 en roll i områdets fortsatta industriella historia och dess läsbarhet.

Bortsett sett från mindre förändringar är byggnaden sedan den uppfördes på 1950-talet i princip oförändrad och bedöms vara välbevarad.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att läsbarheten och förståelsen för platsens historia försvagas, i och med att delar av eller hela den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts av ny bebyggelse. Genom att befintlig byggnadsdel tas till vara och utvecklas, eller genom uppförande av ny byggnadsdel som inspireras av platsens historik, kan bebyggelsen dock bidra till en generell förståelse kring tidigare verksamhet kopplad till hamnen.

Tillvaratagande av befintlig arkitektur, eller uppförande av ny byggnadsdel som tydligt inspireras av platsens historik, kan också bidra med upplevelsemässiga värden i området. Detta både sett till miljön kring Varvsbassängen som helhet och sett på avstånd, samt för den som rör sig nära byggnaden. En tydlig gräns mellan nytt och gammalt (eller nytt som tagit tydlig inspiration av det gamla, exempelvis vad gäller material och formspråk), kan också minska påverkan på kulturmiljö- och arkitektoniska värden.

Luftkvalitet MKN

Nuläge

Planområdet berörs av relativt låga halter av kvävedioxid (NO_2), ca 12-18 mikrogram/ m^3 . Kvävedioxid är en förorening samt indikator på andra luftföroreningar.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en högre byggnad möjliggörs som tillsammans med kringliggande byggnader längs Neptunigatan ger något sämre förutsättningar för luften att sprida sig i området. Den förhärskande vindriktningen från väster gör dock att luften normalt inte blir stillastående. Neptunigatans breda gaturum och den öppna bebyggelsestrukturen på gatans

södra sida ger också goda förutsättningar för luftcirkulation, varför miljö kvalitetsnormerna inte bedöms riskera att överskridas.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Dagvatten från planområdet kommer avledas via kommunala dagvattenledningar i gatorna till varvsbassängen, som mynnar i Malmö hamnområde. Recipienten klassas idag med måttlig ekologisk status. Målet är att uppnå måttlig ekologisk status även år 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart, vilket motiverar ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Vad gäller kemisk status klassas denna idag som ej god. Målet är att uppnå god status till år 2027. Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter är undantagna eftersom dessa beror på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar som bedöms tekniskt omöjliga att åtgärda.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten på sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planförslaget innebär förvisso att huvuddelen av planområdet får bebyggas, men området idag är till sin helhet hårdgjort.

Eventuella tillkommande planteringar på tak och förgårdsmark kan snarare innebära en viss förbättring.

Skyfall

Nuläge

Från planområdet sluttar marken något norrut över kajen, respektive söderut, mot Neptunigatan. Vid ett skyfall avvattnas området mot Varvsbassängen respektive mot ett lågstråk

längs Neptunigatans norra sida, där befintlig gång- och cykelväg finns. I lågstråket ställer sig vatten upp till 0,5 meters djup, enligt Malmö stads karta över markavrinning vid ett 100-årsregn.



Vattendjup kring kvarteret Amphitrite vid ett skyfall. De blå ytor som visas indikerar ett vattendjup på 0,1-0,5 meters djup.

Konsekvenser

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring av skyfallssituationen i området. Vid kommande planering och projektering behöver dock den befintliga höjdskillnaden som finns mellan fastigheten Amphitrite 1 och Beijersgatan, mot Neptunigatan, hanteras på ett sätt som inte leder till ökad avrinning mot fastigheten Niagara.



Gatuvy som visar den mindre höjdskillnaden mellan marken framför Amphitrite och på Beijersgatan.

Markföroreningar

Nuläge

För att få en bild av den potentiella föroreningssituationen inom planområdet har en historisk inventering gjorts (*Förstudie markmiljö – historisk inventering inför detaljplan 5792, fastighets- och gatukontoret, 2022-07-06*).

Förstudien visar att handel och industri bedrivits på platsen sedan sent 1800-tal. Gällande kvarteren Amphitrite och Niagara framhålls, ur föroreningssynpunkt, särskilt den omfattande kol- och kokshantering som förekom fram till 60-talet. Det finns även uppgift om att det kan ha hanterats konstgödningsprodukter inom del av Amphitrite. Tidigare spår- och bangårdsområde kan också medföra risk för markföroreningar från spill och läckage från godshantering. Även om kvarteret Amphitrite misstänks vara förorenat så har miljöförvaltningen riskklassen, riskklass 4: liten risk.

Inom grannkvarteren Nereus och Niagara har undersökningar utförts i samband med nybyggnationer. Även omkringliggande gator och kajer har undersökts. Undersökningarna visar att det främst är övre delen av fyllnadsmassorna som är lätt till måttligt förorenad av främst polycykliska aromatiska kolväten (PAH), samt enstaka metaller. Rapporterna för grannkvarteren redovisar enstaka halter över det generella riktvärdet för *mindre känslig markanvändning* (MKM) men generellt är halterna lägre, ofta även under riktvärdet för *känslig markanvändning* (KM). Av rapporterna framgår också en generell förekomst av förhöjda bariumhalter längs Bassängkajen samt ställvis (i Styrmansgatan och i Beijersgatan) indikationer på oljeskada.

Det finns skäl att anta att det kan förekomma markföroreningar inom utredningsområdet, främst i yttligare fyllnadslager, men sannolikt främst i halter mellan KM och MKM. Det har dock inte framkommit något som tyder på någon omfattande allvarlig föroreningsskada. Eftersom så gott som hela planområdet sedan tidigare är bebyggt kan tidigare förorenade ytliga fyllnadsmassor till stor del vara bortschaktade. Det kan dock finnas risk för en äldre oljeförorening i Beijersgatan (från eventuella underjordiska oljeinstallationer, samt indikation vid tidigare provtagning). Tidigare undersökningar har inte heller omfattat PCB-föroreningar, vilket ofta påvisas i fyllnadsmassor.

Konsekvenser

Utförda undersökningar inom närområdet indikerar inte föroreningar i en omfattning som omöjliggör planerad markanvändning. En eventuell markföroreningssituation med förorenade fyllnadsmassor och/eller en oljeskada är en stadstypisk markföroreningssituation som normalt kan åtgärdas utan orimligt stora kostnader. En miljöteknisk undersökning bör dock genomföras inom utredningsområdet för att kontrollera markföroreningssituationen. Undersökningen bör även omfatta en grundvattenprovtagning.

Platsens förutsättningar, med en i princip helt bebyggd fastighet med pågående verksamhet, försvårar genomförandet av undersökningar. Med hänsyn till möjligheterna att genomföra en rättvisande provtagning som kan ligga till grund för planering av åtgärder inom fastigheten bedöms det lämpligt att denna genomförs efter detaljplanens antagande, i samband med att hela eller delar av den befintliga bebyggelsen rivs. Att undersökningar och nödvändiga åtgärder görs säkerställs i detaljplanen genom krav på att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har åtgärdats.

Föroreningar i byggnader

Nuläge

Befintlig bebyggelse kan antas vara påverkad av för 50-talet och framåt tidstypiska och gängse föroreningar såsom asbest och PCB. I dagsläget finns ingen information som tyder på att andra, allvarligare föroreningar förekommer.

Konsekvenser

Den typ av föroreningar som kan antas finnas i befintlig byggnad bedöms inte vara problematiska sett till pågående användning, och bedöms kunna åtgärdas inom rimliga ekonomiska ramar i det fall det är aktuellt med bevarande av delar av byggnaden. Mot bakgrund av den pågående användningen och möjligheterna att genomföra en rättvisande provtagning, bedöms det dock inte rimligt eller lämpligt att genomföra en materialinventering som kan ligga till grund för beslut om åtgärder förrän inför rivning och eventuell ombyggnation. Detta planeras ske efter detaljplanens antagande.

Omgivningsbuller

Nuläge

Planområdet påverkas av buller från vägtrafiken på Neptunigatan, samt eventuellt av industribuller från Nordmills verksamhet på fastigheten Triton 8. I en bullerutredning som gjorts till detaljplanen för fastigheten Triton 7, dp 5475 som vann laga kraft 2018, bedömdes bullret från vägtrafiken vara dimensionerande på platsen. Så bedöms även vara fallet i den nu aktuella detaljplanen.

Konsekvenser

Eftersom inga bostäder möjliggörs inom planområdet kommer ingen bullerutredning att tas fram till den nu aktuella detaljplanen och inga bullerskyddande åtgärder kommer att regleras.

Risk

Nuläge

Ca 100 meter väster om planområdet finns fastigheten Triton 8 där Nordmills Cerealia bedriver verksamhet med produktion av mjöl. Verksamheten påverkar sin närmsta omgivning bl a vad gäller risk för mjölexplosioner.

Konsekvenser

Verksamheter i omgivningen

Nordmills Cerealias verksamhet och dess påverkan på sin nära omgivning har utretts i samband med framtagandet av detaljplanen för fastigheten Triton 7, dp 5475, som vann laga kraft 2018. I detta arbete bedömdes inga särskilda åtgärder vara nödvändiga inom planområdet med hänsyn till risk kopplat till Nordmills verksamhet. De slutsatser som drogs kring riskfrågorna i det planarbetet bedöms vara relevanta även för den nu aktuella detaljplanen, eftersom fastigheten Amphitrite 1 ligger längre bort från Nordmills verksamhet än

de kontorslokaler som planerats inom Triton 7. Fastigheten Amphitrite 1 ligger 100 meter från Triton 8 och skyddas dessutom från denna av kontorsbebyggelsen inom Nereus 1.

Dammexplosioner

I arbetet med planprogram för kvarteret Gäddan m.fl. genomfördes en riskanalys för den västra delen av Universitetsholmen (*Riskanalys i planprogram (6012) för kv Skolan, Gäddan m.fl. (Västra Hamnen, Malmö, Öresund Safety Advisors AB, 2007-09-02)*). Utredningen låg till grund för bedömningarna kring riskfrågan i planarbetet för Triton 7, men kompletterades i detta planarbete med en riskanalys för dammexplosioner (*Riskanalys Dammexplosioner Fastigheten Triton 7, 2018-02-22*). Enligt utredningarna innebär hanteringen av mjöl vid Nordmill Cerealia AB att det skulle kunna inträffa en dammexplosion. Dammexplosioner kan vara mycket allvarliga, men sannolikheten för en allvarlig olycka är mycket låg. I det fall explosioner sker drabbar de framför allt anläggningen och de personer som arbetar där. Inom Nordmills Cerealia AB bedrivs ett förebyggande arbete för att minska risken för dammexplosioner från anläggningen, vilket också minskar risken för tredje man, dvs personer som bor och arbetar i närheten av anläggningen. I rapporten från 2018 anges att arbetet med riskreducerande åtgärder planerades intensifieras ytterligare fr.o.m. hösten 2018. Mot bakgrund av de åtgärder som görs inom verksamheten, att avståndet till fastigheten Amphitrite 1 är relativt stort och att bebyggelsen på fastigheten Nereus 1 ligger som skydd bedöms risken vara acceptabel och inga ytterligare åtgärder krävas.

Farligt gods

Inom Malmö stad råder ett generellt förbud mot transporter med farligt gods, med undantag för transporter till och från verksamheter belägna inom staden. Ingen transport av farligt gods sker på Neptunigatan. Utöver det har Nordmills Cerealia ABs verksamhet inget tillstånd för brandfarliga varor. Kemikalieanvändningen på Nordmill Cerealia AB utgörs främst

av underhållskemikalier i begränsad mängd. Slutsatsen blir att de eventuellt mindre mängder brandfarliga varor som skulle kunna hanteras inom Nordmill Cerealia ABs verksamhet därmed får anses så pass små att de inte utgör någon fara för verksamheten som planeras inom Amphitrite 1. Inga åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker kopplat till farligt gods.

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge

Befintlig byggnad är låg i det stadssammanhang den ingår i och har relativt liten påverkan på sin omgivning vad gäller skuggning, vind och begränsning av dagsljus.

Konsekvenser

Solljus/skuggning

Den nya, högre byggnaden kan antas innebära att skuggningen av kringområdet, däribland Bassängkajen, ökar. Delar av ytorna som den nya byggnaden sannolikt kommer att skugga, skuggas dock redan idag av kringliggande bebyggelse, främst den inom kvarteret Nereus. Genom att den höga volymen dras tillbaka från kajen minskar också skuggpåverkan jämfört med om den höga volymen skulle placerats längre norrut.

Bebyggelsens skuggpåverkan kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar.

Dagsljus

Hur dagsljuskraven ska klaras inom byggnaden kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar. Inför granskningen av

detaljplanen kommer även påverka på dagsljusstillgången i kringliggande kvarter att studeras vidare.

Vind

Bebyggelsens vindpåverkan kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar.

Beredskap

Nuläge

Skyddsrum

I bottenvåningen av den befintliga byggnaden finns två skyddsrum med vardera 110 platser.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Konsekvenser

Skyddsrum

För att möjliggöra en flexibel och yteffektiv användning av kvarterets bottenvåning kommer det sannolikt vara önskvärt att riva de befintliga skyddsrummen i samband med uppförandet av den nya byggnaden. Avsikten är att ansöka till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) om i första hand en avveckling av skyddsrummet. Detta planeras ske efter det att detaljplanen antagits, rivningslov givits och tidplanen för genomförandet av detaljplanen är mer preciserad. I det fall en avveckling inte godkänns är avsikten att istället ansöka om Tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen, under tiden som skyddsrummen rivs och ersätts av nya, i den nya byggnaden. Eventuella nya

skyddsrum som krävs uppförs förslagsvis i första hand i källare i den nya bebyggelsen, men även andra platser inom fastigheten skulle kunna vara möjliga.

Havsnivåhöjningar

Nuläge

Malmö kommer fortsatt ha behov av att utveckla attraktiva platser längs kusten, såväl för bostadsbyggande, näringsliv och rekreation. Det kustberoende näringslivet ska kunna utvecklas och kusten nyttjas som en rekreativ resurs. Kusten ska utvecklas på ett hållbart sätt så att havet och dess resurser som ekosystemtjänster inte äventyras. Malmös fortsatta stadsutveckling baseras på översiktsplanen, som vägleder stadens fysiska planering. Översiktsplanens planeringsprinciper innebär att staden ska växa genom förtätning och komplettering av befintliga tätorter och strukturer. Ny bebyggelse behöver anpassas gestaltningsmässigt till befintlig bebyggelse och infrastruktur, utifrån platsens förutsättningar, läge och behov. Denna inriktning ligger också i linje med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning, då de stora investeringar som gjorts under århundranden i Malmös bebyggelse och infrastruktur nyttjas fullt och vidareutvecklas. Malmö stads klimatanpassningsarbete utgår från att klimatförändringarna pågår och är något som kommer att påverka staden och den fysiska planeringen under överskådlig tid. Klimatanpassning till stigande havsnivåer utgår från att Malmö skyddas långsiktigt genom olika kustskyddsåtgärder. Dessa dimensioneras utifrån konstruktionens livslängd samt aktuell prognos vid etableringen. Staden arbetar utifrån att enskilda detaljplaner ska hantera de skyddsbehov som nyexploateringar inom respektive område har inom tidshorisonten fram till år 2125. I den fysiska planeringen används planeringsnivåer för allmän

platsmark och bebyggelse med säkerhetsmarginaler jämt mot de prognostiserade framtida stigande havsnivåerna som staden utgår ifrån.

I Malmös stads arbete med hantering av framtida höga havsvattenstånd i detaljplaner används ett klimatunderlag som baseras på:

- SMHI:s regionala klimatscenarier. SMHI har som Sveriges expertmyndighet ansvaret att ta fram beslutsunderlag avseende klimatförändringar och havsnivåhöjningar, utifrån FN:s klimatpanel IPCC:s rapporter
- Ett 100-årsperspektiv, dvs i nuläget år 2125. Detta bedöms vara en lämplig tidshorisont för bedömning av risker i enskilda detaljplaner och fastigheter
- Boverkets rekommendationer om att utgå från IPCC:s värsta klimatscenario, RCP 8.5, för att prognosticera framtida stillvattennivåer
- Ett medianvärde av de stillvattennivåer som räknats fram av SMHI, utifrån RCP 8.5 och med ett 100-årsperspektiv
- Ett medianvärde av de tillfälliga havsnivåhöjningar som räknats fram av SMHI, utifrån en 200-års extremhändelse
- Lokala våg- och vindeffekter, utifrån Malmö stads vågatlas

Sammantaget innebär detta en dimensionerande framtida tillfällig havsvattennivå på +2,71 meter. Därutöver kan det, beroende av läge i staden, även vara nödvändigt att ta höjd för uppstuvningseffekter och våguppspolning.

Det aktuella planområdet påverkas inte nämnvärt av våguppspolning, eftersom området ligger skyddat från vågexponering från öppet hav, enligt Malmö stads vågatlas (*Rapport – Malmö vågatlas - en kartläggning av vågeffekter i Malmö stad*, Sweco, 2022-02-04). En utredning som tagits fram gällande uppstuvningseffekter inom kanalområdet (*PM – Lokala vattenståndseffekter i Malmös kanalsystem*, Sweco,

2021-02-24) visar att även vinduppstuvningseffekterna* är försumbara vid det aktuella planområdet. Planområdet ligger dock på en marknivå av ca +2,4 - 2,5 meter (över nollplanet i höjdsystem RH 2000), dvs lägre än den dimensionerande framtida, tillfälliga havsnivån.

*Uppstuvningseffekter uppstår när vinden driver vattnen in mot (eller ut från) kusten där vattnet ansamlas och vattenståndet därmed stiger (respektive sjunker).

Konsekvenser

Den aktuella ändringen av detaljplanen reglerar att ny bebyggelse inom området, undantaget komplementbyggnader, ska ha en färdig golvhöjd på lägst 3,2 meter över nollplanet (RH2000). Detta ger en säkerhetsmarginal på ca 0,5 meter i förhållande till höjden +2,71 meter. Utöver detta ska byggnaden uppföras vattentät till samma nivå. I det fall delar av befintlig bebyggelse bevaras, eller nya lokaler för centrumverksamheter skapas som av tillgänglighetsskäl inte kan anläggas med färdig golv-höjd på lägst +3,2 meter (över nollplanet i RH 2000), ska dessa istället utföras med teknisk lösning vid entré som skydd mot översvämning vid höjda havsnivåer.

Sammantaget innebär åtgärderna att bebyggelsen inom kvarteret kommer att kunna skyddas från översvämning vid framtida stigande havsnivåer.

Sociala konsekvenser

Nuläge

Universitetsholmen som universitetskluster och mötesplats

Universitets verksamhet är idag spridd på olika adresser, vilket försvagar möjligheterna till en stark "universitetsanda" i området.

Trygghet

Lokalerna i nuvarande bebyggelse inom planområdet utnyttjas inte till fullo. Byggnaden är dessutom i delar relativt sluten, vilket innebär att byggnadens bidrag till liv och rörelse i stadsrummen och längs kajen är begränsat. Eftersom den närmast liggande bebyggelsen inom området dessutom i huvudsak består av kontor och lokaler för andra verksamheter är området tämligen avfolkat under kvällstid. De aktiviteter som kåren anordnar kvällstid bryter ibland detta mönster.

Jämställdhet

Universitetets olika lokaler ligger idag i centrala, kollektivtrafiknära lägen, i huvudsak kring Universitetsholmen, men spridda på olika adresser. Koncentrationen av universitetsfunktioner i ett så centralt läge innebär att det är relativt lätt att ta sig mellan de olika universitetslokalerna och mellan dessa och andra målpunkter. Detta gör att vardagspusslet underlättas, vilket är fördelaktigt för kvinnor som tenderar att ta större ansvar för exempelvis hämtning och lämning av barn vid förskolor och skolor. Det lättillgängliga läget är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor i högre grad transporterar sig till fots, på cykel eller med kollektivtrafik.

Bristen på rörelser i området under delar av dygnet och året, och den negativa påverkan på upplevelsen av trygghet detta riskerar att innebära, är negativt ur ett jämställdhetsperspektiv. Detta eftersom kvinnor tenderar att känna sig mer otrygga i de offentliga rummen.

Barnperspektiv

Andelen barn som vistas kring planområdet är idag relativt begränsat, eftersom området domineras av kontor och verksamhetslokaler. Antalet bostäder i närområdet är

begränsat och förskole- och grundskolelokaler saknas i det absoluta närområdet.

Konsekvenser

Universitetsholmen som universitetskluster och mötesplats

Genom att universitetet får möjlighet att samla sin verksamhet på Universitetsholmen ytterligare kan området stärkas som mötesplats för studenter och anställda inom universitetet.

Utvecklingen är en del i en strategi att utveckla dels Universitetsholmen, dels området kring Tandvårdshögskolan, som universitetskluster.

Trygghet

Genomförandet av den större byggnad som detaljplanen medger kan antas leda till att fler människor vistas i området. Genom att byggnaden ges framsidor mot samtliga väderstreck, kan dessa rörelser också spridas till såväl Bassängkajen som till de fyra gator som kringgärdar planområdet. Detta ger förutsättningar för ökad upplevelse av trygghet i stort såväl som i de enskilda gaturummen och på kajen. Verksamheten kan även fortsättningsvis antas vara koncentrerad till dagtid, men bevarad kårverksamhet inom området och möjligheter att hyra ut delar av byggnaden till andra aktörer kan innebära att aktiviteten i området kan öka även under andra delar av dygnet.

Jämställdhet

Att universitetsverksamheten i ännu högre grad än tidigare samlas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge innebär att den blir än mer lättillgänglig, vilket är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Ökad upplevelse av trygghet, se ovan, är ytterligare en positiv konsekvens som gynnar jämställdhet.

Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande bedöms inte få några större konsekvenser för barn. Möjligtvis kan fler människor på platsen bidra till ökad upplevelse av trygghet för de barn som trots allt rör sig i området.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Närmsta kommunala förskola finns ca 350 meter väster om planområdet, i kvarteret Sejen längs Neptunigatan. Kommunal grundskola för åk F-3 finns 300 meter bort på Gamla Väster (Västra skolan), för åk 4-6 vid Varvsparken (Västra Hamnen skola) respektive för åk F-5 i Gamla staden (Österportskolan), båda ca 1,5 km från planområdet. För åk 7-9 finns närmsta skolan knappt 600 meter längre västerut längs Neptunigatan (Nepuniskolan). Närmsta gymnasieskola finns 250 meter väster om planområdet längs Citadellskaen (Malmö Citadellsgymnasium).

Kommersiell service finns i kringområdet, bland annat längs Neptunigatan, längs Nordenskiöldsgatan och i området närmre centralstationen.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan ge ett visst ökat underlag för framför allt kommersiell service i det absoluta närområdet. Eftersom nybyggnation främst innebär att människor som redan studerar och arbetar på olika platser i närområdet samlas till en plats bedöms förändringen inte bli särskilt stor.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som

- blandad stadsbebyggelse med hög täthet (täthetsgrad 1–2)
- centrumområde, vilket innebär att bottenvåningar vid nyproduktion i strategiska lägen ska dimensioneras så att de kan inrymma handel och andra utåtriktade verksamheter. Planeringen ska verka för mer och större innerstad
- ny fotgångarzon
- befintlig institutionskaraktär

Direkt öster om planområdet finns en prioriterad grön koppling som får sin förlängning i kajen som sträcker sig norrut. Neptunigatan i söder är utpekad som huvudgata.

Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Planområdet ligger inom utredningsområde för fördjupade studier för kustskydd och utredningsområde för avloppstunnel, vilket kommer att hanteras i detaljplanen.

Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram. Det antogs 2018 av kommunfullmäktige som ett tillägg till Malmös översiktsplan. Under planarbetet har följande teser från Arkitekturstaden varit utgångspunkt:

- Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö
- Arkitekturen ska främja livet i stadens rum
- Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig
- Arkitekturen ska stärka Malmös särart

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PI 587 och Dp 4293. Fastigheten Amphitrite 1 är i gällande detaljplan planlagd för kontor med centrum i bottenvåningen. Hamnen 21:137 är planlagd som allmän plats.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen enligt miljöbalken

Högexploaterad kust

Detaljplanen berör område av riksintresse för kustzonen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att del av de kommunala gatufastigheterna Hamnen 21:137 samt Hamnen 21:138 tillförs fastigheten Amphitrite 1.



Turkos markering - del av Hamnen 21:138 som tillförs Amphitrite 1. Grön markering - del av Hamnen 21:137 som tillförs Amphitrite 1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Mark

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

I samband med rivning av befintlig bebyggelse ska en provtagning av eventuella markföroreningar genomföras. Provtagningsplanen kommuniceras lämpligen med miljöförvaltningen inför provtagningen. Resultatet av provtagningen ligger till grund för beslut om därefter följande åtgärder kring masshantering och eventuella övriga åtgärder, som ska vara genomförda innan startbesked för byggnation ges. Se även avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Markföroreningar.*

Befintlig byggnad

Inför rivning av befintlig byggnad ska en materialinventering göras. Resultatet av denna ska ligga till grund för beslut kring hur fortsatt rivningsarbete ska genomföras, samt eventuella åtgärder som krävs i de delar av byggnaden som eventuellt bevaras. Se även avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Föroreningar i byggnader.*

Skyddsrum

I bottenvåningen av den befintliga byggnaden finns två skyddsrum med vardera 110 platser. Det kommer sannolikt att vara önskvärt att riva skyddsrummen, och vid behov ersätta dem i den nya byggnaden. För fortsatt process kring frågan, se avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Beredskap*, respektive avsnitt 4. *Genomförande - Organisatoriska frågor.*

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Brand

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnader kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Radon

Fastigheten ligger på normalriskområde för radon. Ny byggnad behöver därför uppföras med radonskyddande konstruktion.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Malmö stad kommer att överlåta fastigheten Amphitrite 1 samt del av Hamnen 21:137 respektive 21:138 till exploatör genom köpeavtal alternativt genom tomträttsavtal. Markpriset alternativt tomträttsavgälden kommer att, inför upprättande av avtal, fastställas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Lantmäteriförrättningen som är en förutsättning för detaljplanen genomförande ska bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad. Övriga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatör.

Ansaret för att genomföra och bekosta erforderliga rivnings- och saneringsarbeten samt om- och eventuell nybyggnation av skyddsrum kommer att klargöras inför granskningen av detaljplanen.

Eventuell nödvändig flytt av ledningar bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad, om inget annat avtalas.

Mindre justeringar av den allmänna platsen, exempelvis för att skapa god tillgänglighet till parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon på kvartersmark eller för att ta upp höjdskillnader, kan bli aktuellt. Detta ska i så fall bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Exploatören kommer att ansvara för och bekosta ny- och eventuell ombyggnation inom fastigheten, samt för framtida drift av byggnad och tillhörande utemiljöer på kvartersmark.

VA-Syd ansvarar för och bekostar utbyggnad och drift av VA-ledningar, fram till fastighetsgräns. Resterande kostnader relaterade till VA-ledningar belastar exploatören.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjningen till fastigheten och in i byggnaden. Kostnaden belastar exploatören.

Avseende övrig teknisk försörjning ansvarar respektive ledningsägare för utbyggnad och drift. Kostnaden belastar exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad och drift av samtliga erforderliga ledningar och teknisk försörjning inom kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Hyresvärdsupphandling och parallella uppdrag

Hyresvärdsupphandling

Avsikten är att Malmö universitet ska hyra lokaler inom fastigheten Amphitrite 1 av annan part.

Hyresvärdsupphandlingen är planerad att genomföras kring årsskiftet 2022/2023.

Parallella uppdrag

Inför granskningen av detaljplanen kommer parallella uppdrag att genomföras för utformningsförslag för bebyggelsen inom planområdet. Syftet är att säkerställa en hög arkitektonisk ambitionsnivå, genomförbarhet i projektet och att studera, prova, jämföra och bedöma flera olika alternativ för att uppnå de förväntningar som finns på projektet. Syftet är också att ha en öppen samt representativ och inkluderande process och att finna en potentiell samarbetspart/team i den fortsatta processen. Resultatet av de parallella uppdragen kommer att utgöra den grundläggande riktningen, ambitionen och överenskommelsen mellan hyresvärd, Malmö universitet och Malmö stad. Detta ska utgöra en röd tråd genom hela plan- och bygglovsprocessen. Resultatet av de parallella uppdragen kommer därmed att arbetas in i planhandlingarna inför granskning och antagande av detaljplanen.

Tidplan

Nedan tidplan är en grov uppskattning och kan komma att justeras:

Upphandling av hyresvärd, Malmö universitet - kv 1 2023

Parallella uppdrag - kv 2 2023 - kv 4 2023

Dp laga kraft - kv 4 2024

Byggnation (uppstart) - kv 2 2025

Färdigställande - 2027/2028

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Markmiljöundersökning

För detaljplanen har en historisk inventering av potentiella markföroreningar inom området tagits fram, *Amphitrite Förstudie markmiljö*, Fastighets och gatukontoret, 2022-07-06.

Inventering omfattar en sammanställning av befintliga uppgifter avseende risk för markföroreningar samt bedömning av omfattning på utrednings- och undersökningsbehovet. Underlagen består av miljötekniska undersökningsrapporter från intilliggande kvarter och gatumark, tidigare markmiljöinventeringar, flygfoton, kartmaterial och detaljplaner studerats.

Inventeringen visar att det sannolikt inte föreligger någon allvarlig föroreningsskada inom området. Ingen indikation finns på föroreningar i en omfattning som bör omöjliggöra planerad markanvändning.

Kulturmiljöutredning

För detaljplanen har ett så kallat kulturmiljöunderlag tagits fram; *Amphitrite 1, Malmö, Kulturmiljöunderlag*, Tyréns 2022-09-12. Syftet med rapporten är att utreda och beskriva bebyggelsen inom fastigheten Amphitrite 1 och dess befintliga kulturhistoriska värden. Utredningen hanterar också kvarteret i ett större geografiskt sammanhang, liksom konsekvenserna på de kulturhistoriska värdena om byggnaden delvis bevaras.

Enligt utredningen utgör bebyggelsen inom Amphitrite 1 inte *särskilt värdefull* kulturhistorisk bebyggelse. Den välbevarade och småskaliga verksamhets- och industribebyggelsen på Amphitrite 1 representerar dock en tidigare vanlig

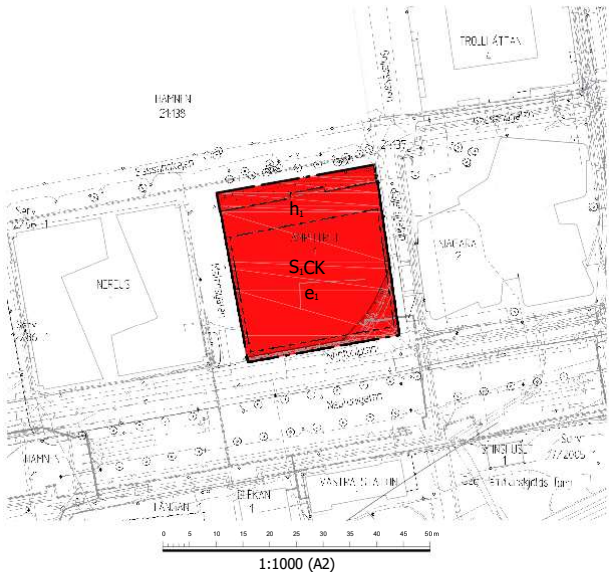
byggnadskategori på platsen, som nu blivit mer sällsynt. Som sådan har bebyggelsen en roll i områdets fortsatta industriella historia och dess läsbarhet. Kvarterets och byggnadens relativa småskalighet och tydliga arkitektoniska karaktär har också ett visst miljöskapande värde och bidrar till att området fortsatt bibehåller viss variation. Ett eventuellt bevarande av delar av bebyggelsen och rivning av övriga delar kan bidra med upplevelsemässiga värden på platsen samt till att göra platsens historia förståelig, även om läsbarheten kommer att försvagas.

Byggnadsteknisk utredning

Till det kulturmiljöunderlag som har tagits fram för detaljplanen hör en bilaga som hanterar bebyggelsens byggnadstekniska status och möjligheter till ombyggnad och ändrad användning, *Bilaga 1 – Konstruktion, Amphitrite 1, Malmö, Tyréns, 2022-08-25*.

Enligt utredningen uppvisar byggnaden förväntade skador med tanke på dess ålder och byggnaden har ett underhållsbehov. Inga skador är så allvarliga att byggnadens bärförmåga har påverkats. Byggnaden har fortfarande lång kvarvarande livslängd om underhåll utförs och befintliga skador åtgärdas. På grund av byggnadens utformning med stora hallar finns goda möjligheter för olika möjliga användningsområden. Sammantaget visar utredningen att den byggnadstekniska statusen inte utgör ett hinder för ett eventuellt bevarande av delar av den befintliga byggnaden, så som föreslås i detaljplanen.

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- C Centrum
- K Kontor
- S Högskola och universitet, gymnasium samt vuxenutbildning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Byggnaders användning

Byggnadens bottenvåning, minst 50 % av fasadlängden mot Neptunigatan respektive Bassängskajen, får endast användas för centrum, ej kontor

Byggnadens bottenvåning mot Neptunigatan respektive Bassängskajen får inte användas för teknikutrymmen och komplementfunktioner såsom miljörum och förråd

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 6.5 meter. Utöver högsta nockhöjd får lanterniner finnas

Skydd mot störningar

Lägst färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. I det fall bevarade äldre byggnadsdelar eller lokaler för centrumverksamhet inte kan uppföras med färdigt golv på +3.2 meter, ska dessa utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Utformning

Minst två entréer ska finnas mot Bassängskajen i norr respektive mot Neptunigatan i söder. Minst en entré ska finnas mot Matroskajen i väster respektive mot Beijersgatan i öster

Utnyttjandegrad

e₁ Största bruttoarea är 14 500 kvadratmeter. Därutöver får källare finnas

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförordningar har åtgärdats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader

ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2022-10-06
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH2000

- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Järnvägsbär
- Elledning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gasledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad

- Skärmtak
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Väglant
- Träd
- Traktorn
- Registerbeteckningar
- Servitutområde
- Servitut

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten
Amphitrite 1 m.fl.
i Västra hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-03-28

Thomas Ihre
Enhetschef

Katarina Jeraeus
Planhandläggare



Datum för antagande
Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5792



OBS – UTKAST, ENDAST EN SAMMANSTÄLLNING AV
INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDE!

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	4
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	11
Övriga, ej sakägare	12
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	13
Sändlista före antagande	14
Sändlista efter antagande	15

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 30e mars 2023.

Samrådstiden var 12 april – 12 maj 2023. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2021-302-50:

Länsstyrelsens rådgivning

Planteknik

Det behöver framgå av planhandlingarna i vilket förfarande som planprocessen bedrivs.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2021-302-45:

Om det är aktuellt med gångbro över allmän plats bör detta ingå i

planområdet/planbestämmelserna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Luftfartsverket, diarienummer SBN-2021-302-40:

Denna detaljplan innehåller inte byggnation högre än 20 meter över omgivande mark. Det är endast detaljplaner som innehåller byggnation högre än 20 meter över omgivande mark som ska remitteras till LFV. LFV har generellt inget att erinra mot byggnation som är lägre än 20 meter över omgivande mark. Enda undantaget från denna enkla regel är om LFV är arrendator eller fastighetsägare av fastigheten eller omgivande fastighet och så är inte fallet i detta ärende.

LFV avskriver ärendet, inget svar utgår.

Kompletterande skrivning, diarienummer SBN-2021-302-57:

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 LO 72 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i

planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Kommunala och regionala organ

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2021-302-42:

Fritidsnämnden lämnar inga synpunkter avseende detaljplan för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen, Dp 5792.

Beslutet fattas i enlighet med punkt 1.1 i fritidsnämndens delegationsordning.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, diarienummer SBN-2021-302-43:

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden är positiv till planförslaget, framför allt mot bakgrund av att det möjliggör högskole- och universitetsutbildning och därmed bidrar till en gynnsam utbildningsmiljö i Västra hamnen där gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden planerar att starta två gymnasieskolor.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden ser stora samverkansmöjligheter mellan Malmö stads gymnasie- och vuxenutbildning och Malmö universitet i Västra hamnen. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden planerar inför höstterminen 2024 att starta två nya gymnasieskolor i området – Malmö Citadellsgymnasium inom fastigheten Makrillen 3 och en ny gymnasieskola inom fastigheten Gäddan 8. Skolorna kommer att ha kapacitet för 1200- respektive 1000 elevplatser. Ett kunskapskluster i Västra hamnen är gynnsamt för såväl stadens elever och studenter som för staden i sin helhet.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2021-302-49:

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tar inte ställning till förslaget till detaljplan, utan anser att det behöver kompletteras i följande del:

- Miljönämnden anser att det saknas viktigt underlag för att bedöma markens lämplighet för ändamålet i enlighet med 2 kap. 5 § 1p. PBL. En översiktlig markundersökning behöver utföras innan antagandet av detaljplanen.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till fastigheten Amphitrite 1, Dp 5792 till bland annat miljönämnden för samrådsyttrande.

I startblocket hade miljönämnden följande synpunkter:

- På båda grannfastigheterna till Amphitrite (Niagara 2 och Nereus 1) har markföroreningar konstaterats och avhjälppts. Föroreningssituationen på Amphitrite behöver därför kartläggas i mark och grundvatten.

- Fastigheten ligger under +3m och behöver skyddas från översvämningar från havet.
- En grönytefaktor bör ligga på 0,5 att öka gröna inslag i området.
- Fastigheten ligger på normalriskområde för radon.

Grönytefaktor har inte beaktats i förslaget. Markföroreningar har hänskjutits till bygglovsprocessen. Planförslaget har tagit hänsyn till risk för radon samt havsnivåhöjningar i enlighet med Strategi för kustskydd.

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden:

Markföroreningar

Inom planområdet har enbart en historisk inventering gjorts. Miljönämnden anser att det krävs undersökningar av mark och grundvatten innan granskningsskedet för att kunna bedöma om området kan göras lämpligt för framtida markanvändning. Ett misstänkt förorenat område kan normalt inte friskrivas utan att undersökningar gjorts inom detaljplaneområdet. Till exempel skrivs det i den historiska inventeringen att *Ett påfyllnadsrör för eldningsolja på östra sidan indikerar uppvärmning med olja (förekomst av inombus- eller underjordscistern, och tillhörande rörledningar, medför risk för oljeläckage)*. Oljeföroreningar sprids vanligen vertikalt i jord och grundvatten och inte horisontellt vilket gör att undersökningar på närliggande fastigheter kan ha missat en eventuell förorening.

Bestämmelsen att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har åtgärdats kan inte användas eftersom undersökningar eller liknande ännu inte har säkerställt att marken blir lämplig för sitt ändamål eller att föreslagna avhjälpandeåtgärder är realistiska och genomförbara.

Planförslaget tillåter förutom centrum, kontor och vuxenutbildning även gymnasieskola. Då det är barn under 18 år som går på gymnasieskolor kommer en framtida riskbedömning behöva ta hänsyn till detta. Detta kan medföra att åtgärdsbehovet bedöms vara större än om detaljplanen endast tillät högskole- och universitetsutbildning, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter.

Inför kommande undersökningar bör en provtagningsplan skickas in till miljöförvaltningen för bemötande innan undersökningen planeras att utföras så att risken för omtag i provtagningen minimeras.

Grävarbeten i förorenade områden bör vidtas med försiktighet och bedöms vara en miljöfarlig verksamhet som omfattas av miljöbalken. Om verksamhetsutövare avser att vidta avhjälpandeåtgärder ska detta anmälas skriftligen minst sex veckor innan planerad start. Skyldigheterna framgår av 28 § förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Det är även en anmälningspliktig verksamhet att återvinna icke-farligt avfall för anläggningsändamål på ett sådant sätt som kan förorena mark, vattenområde eller grundvatten, om föroreningsrisken är ringa enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen (2013:251). Det är alltid verksamhetsutövaren som har ansvaret att avgöra om verksamheten omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt.

Att leda bort grundvatten tillfälligt under byggnation eller kontinuerligt från byggen under mark kan vara en vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken, som kan kräva en anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från mark- och miljödomstolen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-20xx-xxx-xx:

Brand

Tillträde för räddningstjänstens uppställningsfordon kan inte säkerställas och garanteras över tid på allmän plats. En förutsättning vid den här typen av exploatering måste därför vara lösningar inom fastigheten, där Tr2 som huvudprincip bör användas för att främja effektiv markanvändning. Detta bör förtydligas i texten.

Trafik

Delen om PRH, angöring och leveranser ska inte innehålla några exakta anvisningar om var det ska ordnas. Beskrivningar av befintliga förutsättningarna bör göras i mer generella termer. I det aktuella fallet ser möjligheterna i nuläget goda ut. Lösningar på allmän platsmark är dock inte definitiva utan prioriteras efter den aktuella trafikmiljön där förhållanden kan ändras över tid. Beslut om lokala trafikföreskrifter följer rättsprocesser för regelgivning och innebär särskilda förutsättningar för rimligheten i att garantera precisa och beständiga lösningar.

Dagvatten och skyfall

Förutsättningarna och lösningarna avseende dagvatten och skyfall behöver beskrivas mer utförligt. Höjder, ledningsnät, flödesvägar och volymer redovisas till exempel inte. De slutsatser som dragits är troligen korrekta, men det är svårt att avgöra med befintlig beskrivning.

Plankartan

Förgårdsmarken mot kajen måste ses över för att kunna ge plats till både cykelparkering och andra funktioner. Som det är planerat nu är erforderlig yta för bara cykelparkering (utan mellanrum mellan raderna) större än förgårdsmarken mot kajen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Aaa*
2. *Aaa*

Servicenämnden, diarienummer SBN-2021-302-54:

Servicenämnden ställer sig positiv till detaljplanens syfte och har inga invändningar mot förslaget.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2021-302-55

Kulturnämnden delar stadsbyggnadskontorets bedömning om att den lägre bebyggelsen mot Varvsbassängen bör bevaras, alternativt ges en utformning som gestaltar den historiska hamn- och varvsmiljön. I första hand anser kulturnämnden att ett bevarande av den lägre delen bör vara utgångspunkten för det fortsatta planarbetet. Äldre och autentisk bebyggelse har stora värden i den pågående stadsomvandlingen i Västra hamnen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2021-302-34:

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Finns i tillräcklig omfattning i befintligt gatunät.

Insatstid

Området nås av räddningstjänsten inom 10 min.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Bedöms finnas förutsättningar för god tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2021-302-35:

I planbeskrivningen anges att leveranser, angöring och parkering för rörelsehindrades fordon ska från Matrosgatan.

En parkeringsplats för rörelsehindrades fordon bör vara 5 meter bred. Förgårdsmarken längst Matrosgatan behöver troligtvis breddas för att en parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ske inom kvartersmark. Förslagsvis skapas en plats i kvarteret för bil- och cykelparkering mot Matrosgatan. Avståndet mellan parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon och tillgängliga och användbara entréer (t.ex. lokaler) bör vara max 25 meter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2021-302-36:

Angöring för avfallstransporter sker i förslaget i Matrosgatan. Från Matrosgatan kan fordonen köra ut till Neptunigatan respektive till Nordenskiöldsgatan via Bassängkajen - Bassänggatan.

Det är positivt att rundkörning medges för att undvika backrörelser i området.

Det är bra att det i planbeskrivningen uppmärksammas att möjligheten för oskyddade trafikanter att röra sig trafiksäkert i området behöver tas i beaktande vid en eventuell ombyggnad av den allmänna platsen.

Centrumändamål medger restaurangverksamhet. Om det i framtiden etableras restauranger med fettavskiljare måste angöring och uppställningsplats för tömningsfordon säkerställas i anslutning till fettavskiljarens anslutningspunkt. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter.

Texten under rubriken Teknisk försörjning föreslås kompletteras med rubriken Avfall och ett stycke som anger att avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande Renhållningsordning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2021-302-37:

Tillförordnad kommunekolog har inga synpunkter i rubricerat ärende.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2021-302-41:

Det område som idag är allmän plats, men ska övergå till privat mark, innehåller allmänna ledningar (servisledning för vatten till fastigheten). Borttagandet av vattenservisen bekostas av fastighetsägaren. Detta ska framkomma i genomförandet i planbeskrivningen och under rubriken ”Ekonomiska frågor”.

Teknisk försörjning sidan 48: Befintliga serviser kan användas i den mån det går. Undantag är befintlig vattenservis, som försvinner i och med reglering av allmän platsmark till privat fastighetsmark. Borttagandet av vattenservisen och upprättandet av en ny bekostas av fastighetsägaren.

VA SYD behöver inte medverka till höjdsättningen.

Dräneringsvatten från källargrunden ska pumpas till dagvattenservisen. Eventuell anslutning av spillvatten från källaren ska pumpas till spillvattenservisen.

Brand: Brandvattenförsörjningen är redan ordnad i området och brandposter finns i omedelbar anslutning till planen. VA SYD har inte möjlighet att bygga ut ytterligare brandposter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Övriga remissinstanser

Telia Company AB, diarienummer SBN-2021-302-29:

Telia har inget att erinra på bif. samrådshandlingar.

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2021-302-31:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-malmo@teliacompany.com

E.ON Energiinfrastruktur AB (Värme, kyla), diarienummer SBN-2021-302-32:

EIS har fjärrvärme- och fjärrkylaledningar som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.

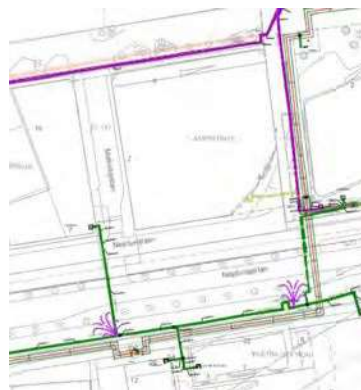
EIS ledningsansvarig är Harald Svensson, harald.svensson@eon.se tfn 072-2081101.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EIS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkylaledningar. EIS förutsätter att exploitören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlaster) som de inte är dimensionerade för.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EIS bli kontaktad i god tid. EIS förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EIS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.



Nordion Energi (Weum Gas AB, Swedegas AB), diarienummer SBN-2021-302-33:

Inom planområdet innehar Nordion Energi servis- och distributionsledningar för energigas, se karta nedan. Då distributionsledningen hamnar inom kvartersmark hemställer Nordion Energi att denna skyddas med ett 4 meter brett u-område med gasledningen i mitten. Vid nödvändig flytt eller ändringar av befintliga anläggningar förutsätter vi att eventuella kostnader i samband med planens genomförande bekostas av exploatören.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Nordion Energi har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.



Rosa sträckning = avkopplad ledning

Grön sträckning = servis- och distributionsledning

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Tele2, diarienummer SBN-2021-302-38:

Tele2 har infrastruktur enligt bild nedan och vi förutsätter att vi kommer att ha tillgång och tillträde till den även under byggtiden.

Tele2 begär att informationen i bifogat material behandlas med sekretess och att sekretessgrund 38 kap 6 § OSL är tillämplig.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Swedavia, diarienummer SBN-2021-302-48:

Beskriven detaljplan för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen i Malmö får ingen påverkan på Malmö Airport.

Swedavia har därmed ingen synpunkt i ärendet.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2021-302-52:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

Inom området har E.ON idag markförlagd låg- och mellanspänningskabel, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html.

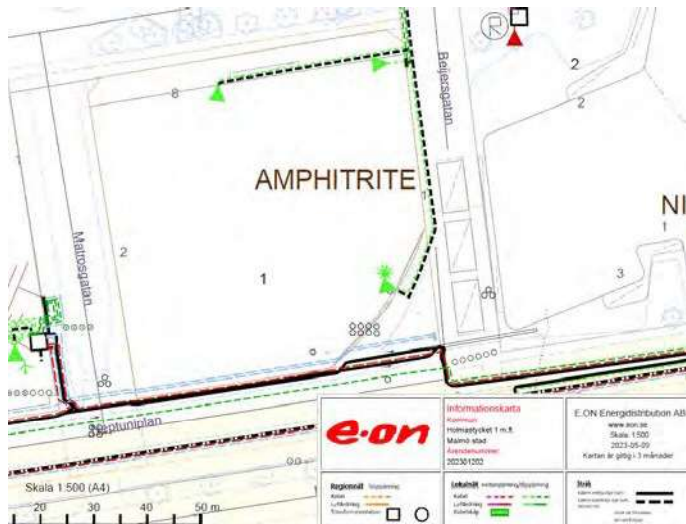
För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. **(1)**

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer, mark eller lokal i markplan upplåts fritt för detta. E.ON yrkar för att få generellt E-område för nätstation inom kvartersmarken i plankartan. **(2)**

Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare inom fastigheten Trollhättan 4, diarienummer SBN-2021-302-46:

Som boende i Brf. Kaj 306 och närmaste granne med Amphitrite, vill vi infoga att vi tycker det är positivt om man behåller och renoverar den gamla delen mot kajen.

För övrigt har vi inget emot planerna.

Dock har vi ett önskemål att man lägger in och utgången till samlings och festlokal/er ut mot Neptuniagatan, då vi upplever att det blir väldigt mycket oväsen och stökigt vid upp-
brott från festerna, detta sker oftast vid 2-halv 3 tiden på "nätterna"(morgonen).

Däremot tycker vi att olika aktiviteter som t.ex kafé, restauranger och liknande med normala öppettider kan vara ett trevligt inslag mot kajen, då det är ett välbesökt och mycket omtyckt plats!

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Aaa

Bostadsrättsinnehavare inom fastigheten Trollhättan 4, diarienummer SBN-2021-302-47:

Jag ansluter mig till synpunkterna i vidarebefordrat brev från mina grannar NN och NN (Stadsbyggnadskontorets kommentar: se yttrande med diarienummer SBN-2021-302-47.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Se kommentar till yttrande med diarienummer SBN-2021-302-46.

Bostadsrättsinnehavare inom fastigheten Trollhättan 4, diarienummer SBN-2021-302-51:

1. Skuggningseffekter: Byggnadens höjd begränsas i den norra delen. Om det gäller 500 m² borde det endast röra sig om 10-talet meter av byggnaden. Det innebär att det fortfarande blir betydande skuggbildning mot Bassänggatan och södra delen av

Beijerskajen, speciellt under vinterhalvåret. Om byggnadens höjd ökade trappstegsliknande söderut, skulle problemet minska. **(1)**

2. Liv och rörelser på platsen: Vi ser universitetets och studentkårens närvaro som något positivt. Dock hoppas vi att man inte bäddar för någon sorts kulturljudzon. Studentfesterna har inte stört oss, så länge de skett inomhus, men när utsläpp sker mot Bassängkajen långt efter midnatt blir det störningar i vår boendemiljö. **(2)**
3. Trafik och trygghet: Tillgängligheten för bilar på både Bassäng- som Beijerskajen måste begränsas kvälls- och nattetid. Det hjälper inte med parkeringsförbud. När det så gott som varje kväll står bilar på kajen, som nästa morgon är nedskräpad med lustgastuber och ballonger, är man orolig för att gå utanför dörren. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. XX

2. XX

3. XX

Övriga, ej sakägare

Inga yttranden har inkommit.

Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

aaa

Planbeskrivning

aaa

Stadsbyggnadskontoret

Enhetschefs namn

Enhetschef

Handläggarens namn

Planhandläggare

Sändlista före antagande

Alla synpunkter som har kommit in under samråd eller granskning bedöms ha tillgodosetts. Inga underrättelser ska skickas ut. /Används bara om synpunkterna UPPENBART har tillgodosetts./

/alternativt/

Skrivelse och utlåtande

Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress
Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress
Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

/ här listas de som är sakägare, boende (bostadsrättsinnehavare och hyresgäster) eller hyresgästorganisationer och har kommit in med synpunkter under samråd eller granskning som inte blivit tillgodosedda. /

Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress
Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress
Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress
Region Skåne	region@skane.se

/ Region Skåne ska alltid vara med här med anledning av nya reglerna om regionplanering /

Skrivelse och utlåtande

*/ här listas de som **inte** är sakägare och har kommit in med synpunkter under samråd **eller** granskning som inte blivit tillgodosedda. De bor alltså inte inom någon fastighet som är berörd. Dessa får inte rätt att överklaga, men kan tänkas ha en annan uppfattning själva. Det är domstolens sak att eventuellt avvisa överklaganden /*

Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress
Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress
Fastighetens namn (om tillämpligt)	Namn Gatuadress Postadress

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län	skane@lansstyrelsen.se
---------------------------	------------------------

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)

Handläggare/Motsvarande
Violeta Gamalan
Upphandlare
Ekonomiavdelningen
Violeta.gamalan@mau.se

Fakultet/Motsvarande
Gemensamt verksamhetsstöd

Bilaga 5 – Genomförandeavtal

Bilaga 11 – Upphandlingsföreskrifter

Kravspecifikation Lokalbehov – Kv Amphitrite, Malmö

Generella krav

Byggnaden skall vara utformad med tanke på generalitet och flexibilitet för att enkelt kunna anpassas vid förändrad verksamhet. Lokalerna skall vara möjliga att dela upp i separata uthyrningsbara enheter samt skall exempelvis kunna omvandlas till kontor om utbildning och forskning i byggnaden upphör.

Malmö universitet har som ambition att projektet ska resultera i en fastighet som under byggnation och förvaltning har en låg miljöbelastning och att byggnaden miljöcertifieras. Under projektet ska Malmö universitet och hyresvärden gemensamt och i samråd fastställa miljöcertifiering samt andra miljö- och hållbarhetskrav för byggnaden. Vid oenighet i denna fråga har Malmö universitet slutlig bestämmanderätt.

Byggnaden skall ge en trygg och säker arbetsmiljö för studenter och personal.

Specifika krav på lokalerna i Amphitrite

Ytor

- Lokalprogram ska gemensamt tas fram mellan hyresvärd och Mau.
- Byggnadens BTA beräknas till ca 15 000 kvm.
- Publika ytor, utbildningssalar, kontor och personalutrymmen samt ytor för studentkåren. Studentkårens ytor ska uppgå till ca 700 kvm LOA och främst placeras i lågdelen.
- Utredning gällande bilplatsbehov utifrån parkeringsnormen i kringområdet pågår.
- Godsmottagning och förråd.
- Ytor för två skyddsrum med vardera 110 platser

Utformning

- Lokalerna ska ha ett publikt tilltal.
- Skalbara och flexibla lokaler – möjligheter att verksamhetsanpassa och förändra över tid.

- Tillgänglighet ("Riv hindren" ska vara vägledande) för studenter, personal samt besökare.
- Möjlighet till förbindelsegång mellan Amphitrite och Niagara kommer utredas.
- Hänsyn ska tas gällande tillgänglighet, hållbarhet samt klimat och miljö och följa Mau's dokument Krav & Råd.

Läge

- Lokalerna ska vara lättillgängliga för allmänheten, med goda allmänna kommunikationer.
- Byggnaden ska "bjuda in" Niagara och gynna stadslivet på kajen.
- Säkerhet gentemot omgivning – exempelvis minimera risker för ras, översvämning, föroreningar eller närliggande farlig verksamhet.

Tidplan – avtalstid - hyresnivå

- Tillträde preliminärt Q3/2027 alternativt Q3/2028.
- Normalt skriver universitet hyresavtal på max 10 år, dock har Mau som avsikt att ansöka hos regeringen om ett 20-årigt hyresavtal.

Bilaga 6 – Överenskomna beräkningsregler ändrings- och tilläggsarbeten

Postadress

Malmö universitet
Gemensamt verksamhetsstöd
211 19 Malmö

Besöksadress

Neptuniplan 7

Telefon

040-665 71 59

Fax

E-post

jessica.hansson@mau.se

Webb

www.mau.se

Köpare

Köpare: Malmö universitet
Handläggare: Violeta Gamalan
Telefon: +46 40 665 70 47
E-post: violeta.gamalan@mau.se

Upphandling

Namn: Hyresvärd Amphitrite
Referensnr: UPP 2023/47
Beskrivning: Malmö universitet söker en en framtida hyresvärd som skall under fas 1 genomföra

Publikt informationsmeddelande

Från: Violeta Gamalan/Malmö universitet

Reviderat genomförandeavtal publicerat

Handling 5 Genomförandeavtal Hyresvärd Amphitrite rev 20230424.pdf

Datum: 2023-04-24 18:55

Till: Alla

Publikt informationsmeddelande

Från: Violeta Gamalan/Malmö universitet

Sista anbud/ansökansdag ändrad från 2023-05-10 till 2023-05-16

Datum: 2023-05-04 17:19

Till: Alla

Publikt informationsmeddelande

Från: Violeta Gamalan/Malmö universitet

Sista anbud/ansökansdag ändrad från 2023-05-16 till 2023-05-22

Datum: 2023-05-09 13:09

Till: Alla

Publikt informationsmeddelande

Från: Violeta Gamalan/Malmö universitet

Det har uppdagats att upphandlingsföreskrifterna och Genomförandeavtalet kan läsas olika avseende beräkningen av årshyra. Detta är som ett förtydligande vad som gäller. Årshyra = $(1+2+3+4) \times (1 + \text{avkastningskrav i procent})/20$

Datum: 2023-05-12 16:17

Till: Alla

1 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-13 12:58

Till: Alla

Gällande UFB.524 och Referensuppdrag 2. Vi tolkar det som kravet gäller projektgenomförande med hyresgästsamverkan i allmänhet, och då inte endast genom hyresvärdsupphandling. Alltså att det även är godtagbart att ange ett projektgenomförande avseende ett ingående av ett hyresavtal efter en hyresförfrågan, uthyrningsprocess el liknande på den privata marknaden. Är det korrekt uppfattat?

Vidare undrar vi om samma projekt kan utgöra både Referensprojekt 1 och 2?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-17 08:59

Till: Alla

Det är godtagbart även att ange ett projektgenomförande avseende ett ingående av ett hyresavtal efter en hyresförfrågan, uthyrningsprocess el liknande på den privata marknaden så länge övriga krav på referensen är uppfyllda.

Det skall vara två olika referensuppdrag.

2 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:00

Till: Alla

Vad är avsikten med att teckna ett "preliminärt hyresavtal" och vad ska avtalet villkoras av? Vi förespråkar att det inför Fas 3 tecknas ett bindande hyresavtal som därefter i samband med tillträdet kompletteras med ett tilläggsavtal där eventuella ändringar av hyresavtalet regleras utifrån förändringar som skett under Fas 3. I annat fall föreligger det en risk för hyresvärden att det preliminära hyresavtalet kan sägas upp/inte vinner giltighet och anbudsgivaren lagt ned en avsevärd summa pengar för genomförandet av projektet.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 15:25

Till: Alla

Föreskrivet upplägg kvarstår. Hyresavtalet är preliminärt så tillvida att justeringar i förhyrda ytor och hyreskostnaden kan komma att ske under fas 3. Uppsägning kan enkom ske med tillämpning av reglerna i Genomförandeavtalets punkt 11.

3 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:01

Till: Alla

För att kunna bedöma omfattningen av rättigheter och skyldigheter anbudsgivaren kommer att ikläda sig vad avser fastigheten behöver markreservationsavtalet publiceras snarast. Anbudsgivaren behöver b.la. Få information om pris, eventuella saneringsåtaganden m.m.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 15:39

Till: Alla

Avses villkoren för fastighetsöverlåtelsen eller tomträttsupplåtelsen? Köpeavtalet/tomträttsavtalet, vars närmare utformning beslutas/överenskomms under fas 2, kommer vidare att behöva godkännas i Tekniska nämnden och kommunfullmäktige. Eventuella saneringsåtaganden inom ramen för Hyresvärdens åtagande ersätts under alla omständigheter enligt punkten 10 i Genomförandeavtalet liksom tomträttsavgäld eller fastighetsköpet.

4 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:03

Till: Alla

Vänligen publicera bilaga 6 till Genomförandeavtalet. Detta för att anbudsgivaren ska kunna göra en bedömning av vilka kostnader som ersätts inom ramen för ett ändrings- och tilläggsarbete. Eventuella begränsningar i anbudsgivarens rätt att få ersättning för sina kostnader eller begränsning av påslag kommer att påverka avkastningskravet.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 15:48

Till: Alla

Ersättningsprinciper avseende ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten skall överenskommas mellan parterna och föreligga innan byggentreprenadarbetena påbörjas varefter de biläggs Genomförandeavtalet. Bilagan finns alltså inte och kan inte publiceras.

5 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:03

Till: Alla

Vem fattar beslutet om fastigheten ska upplåtas genom tomträtt eller överlåtas genom fastighetsöverlåtelse? Det är av väsentlig betydelse för investeringsviljan att anbudsgivaren får reda på i vilken form fastigheten upplåts eller i vart fall förutsättningarna för beslutet.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 15:49

Till: Alla

Malmö Stad fattar detta beslut. Dessvärre kan inte Malmö Stad idag lämna besked härom.

6 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:05

Till: Alla

Fråga kring Genomförandeavtalet § 10, Fas 3.

Enligt beräkningen av årshyran i genomförandeavtalet ska endast hyresvärdens verifierade självkostnader för Fas 1 och 2 ersättas inom ramen för årshyran. Hyresvärdens egen personal under Fas 1 och 2 ersätts således inte.

Mot bakgrund av att MU efterfrågar en kompetent investerare och partner, i ett nära samarbete för att uppföra byggnaden efter MU:s önskemål, ställer vi oss frågande till varför inte anbudsgivarens egen personal ska ersättas som en del av den verifierade självkostnaden för Fas 1 och 2. Det skapar ett ytterst märkligt incitament för anbudsgivaren att inte använda egen personal i projektet utan att det istället premieras att använda konsulter för arbetet. Det går stick i stäv med tanken att hitta en kompetent fastighetsutvecklare som med egen personal har kapacitet och kompetens att genomföra projektet tillsammans med MU.

Vi emotser ett förtydligande där samtliga kostnader, självfallet endast verifierade självkostnader, som

hyresvärden nedlagt under Fas 1 och Fas 2 ska ersättas inom ramen för uträkningen av årshyran, oaktat om dessa kostnader härrör från egen eller anlitad personal.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Malmö universitet noterar detta. Skrivningen kvarstår.

Datum: 2023-04-24 15:51

Till: Alla

7 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:06

Till: Alla

I genomförandeavtalet § 10 Ekonomi och ersättning anges under både Fas 1 och 2 att "För det fall Hyresgästen, efter avslutat parallellt uppdrag väljer att inte avropa fas 2, utgår ersättning för Hyresgästens verifierade och havda självkostnader utan påslag". Vi har utgått ifrån att benämningen av Hyresgästen är en felskrivning och att man avser Hyresvärden.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Det stämmer, tack för påpekandet. Se justering i ny version av Genomförandeavtalet som publiceras inom kort.

Datum: 2023-04-24 16:01

Till: Alla

8 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:07

Till: Alla

Vi emotser en förklaring till varför inte en moderbolagsgaranti kan accepteras om moderbolaget har erforderlig ekonomisk ställning? Det är en onödig kostnad som hyresgästen tvingas att betala för en dyrare garanti när sådan i många fall uppenbarligen inte är nödvändig. Vi ställer oss frågande till behovet av säkerhet överhuvudtaget när en bedömning av anbudsgivarens ekonomiska kapacitet görs redan i anbudsskedet och MU därigenom gjort en bedömning huruvida anbudsgivaren har kapacitet att genomföra projektet.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Malmö universitet vill ha en säkerhet utfärdad av tredje part och anser att säkerhet är erforderlig. Det skall framhållas att den monetära omfattningen av garantin är begränsad och därmed inte torde vara kostnadsdrivande i någon större utsträckning.

Datum: 2023-04-24 16:04

Till: Alla

9 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:07

Till: Alla

Vi förutsätter att ett avrop av Fas 2 är villkorat av att detaljplanen vunnit laga kraft innan avropet. Det kan inte anses gynnsamt för någon av parterna att dra på sig kostnader eller genomföra arbete för det fall detaljplanen överklagats eller av annan anledning inte vunnit laga kraft. Vidare kan inte de offerter som kommer att ligga till grund för anbudet inför Fas 3 att kunna vara giltiga under en längre tid för det fall detaljplanen inte vunnit laga kraft dessförinnan.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Det är korrekt.

Datum: 2023-04-24 16:06

Till: Alla

10 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:08

Till: Alla

Vi förutsätter att det kommande hyresavtalet jämte anbudet för Fas 3 rangordnas överst vid beställning av Fas 3 enligt genomförandeavtalet § 4 rubrik Fas 3. Det är hyresavtalet som kommer att utgöra ramverket för vad lokalen ska innehålla och parternas respektive rättigheter och skyldigheter under hyrestiden.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Ja, se kontraktshandlingarnas inbördes rangordning under punkten 2 i Genomförandeavtalet.

Datum: 2023-04-24 16:07

Till: Alla

11 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:10

Till: Alla

Vi emotser en förklaring och en översyn av det skadeståndsansvar som hyresvärden ska ikläda sig enligt genomförandeavtalet § 5 Ansvar för skada. Enligt nuvarande lydelse ska hyresvärden ikläda sig ett obegränsat skadeståndsansvar för samtliga skador (oavsett typ) som åsamkas hyresgästen till följd av

bristande fackmässighet, åsidosättande av sedvanlig omsorg eller annan vårdslöshet. Skadeståndsansvaret i sin nuvarande utformning är inte försäkringsbart för någon anbudsgivare och kommer inte heller att kunna omhändertas genom en riskpremie inom ramen för avkastningskravet (till följd av att det enda utvärderingskravet är avkastningskravet vilket premierar den anbudsgivare med högst riskaptit). Det är därför omöjligt för någon anbudsgivare att mitigera sin risk på ett adekvat sätt. Vi ifrågasätter starkt varför inte skadeståndsreglerna i Hyreslagen och ABK09 ska gälla för avtalsförhållandena. Det får anses anmärkningsvärt att en offentlig verksamhet anser sig berättigade till ett skadestånd som vida överstiger vad som gäller enligt gällande lagstiftning jämte branschstandard. Vi emotser en ändring av skrivningen där skadeståndsansvar enligt ABK 09 gäller för Fas 1 och 2 och Hyreslagens regler för Fas 3 till följd av att hyresavtal ska ha tecknats inför Fas 3.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:08

Till: Alla

Malmö universitet finner påpekandet befogat och har infört en ansvarsbegränsning under Se justering i ny version av Genomförandeavtalet vilket publiceras inom kort.

12 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:11

Till: Alla

Vänligen se över formeln för uträkning av årshyran enligt genomförandeavtalet § 10 ($1+2+3+4 \times \text{avkastningskrav}/20$). Rimligen ska $/20$ utgå och en parentes läggas till för att formeln ska bli korrekt.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:09

Till: Alla

Korrekt formel är $(1+2+3+4) \times \text{avkastningskrav}/20$.

13 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-17 09:42

Till: Alla

Fråga kring Genomförandeavtalet § 11 hyresgästens hävningsrätt. Hyresgästen äger enligt Genomförandeavtalet rätt att häva Genomförandeavtalet och det preliminära hyresavtalet under ett antal förutsättningar. Mot bakgrund av att det inte föreligger något slutligt hyresavtal (utifrån upphandlingens nuvarande utformning) innan hyresgästens tillträde står anbudsgivaren en stor risk för eventuell hävning ända fram till att byggnationen är färdigställd. Hävningsrätten går längre än såväl Hyreslagens möjlighet till hävning som branschstandard ABK 09 för projektering av byggnationer. Vi ser mot bakgrund av detta att hävningsrätten lämpligen bör följa ABK 09 och Hyreslagens regler om hävning från det att Fas 3 avropas.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:10

Till: Alla

Hyresgästens möjligheter att häva Genomförandeavtalet är i princip identiska med ABK 09 :s hävningsregler, varför Malmö universitet ställer sig frågande till påpekandet. Malmö universitet kommer att justera villkoren i detta avseende.

14 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-17 09:43

Till: Alla

Vad sker om parterna inte kan träffa överenskommelse om hyresavtalets preliminära utformning samt anbudet som anbudsgivaren ska inlämna inför Fas 3 t.ex. vad avser kostnadernas omfattning och storlek samt villkoren för hyresavtalet?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:11

Till: Alla

Då kommer Malmö universitet inte att avropa fas 3.

15 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-17 09:43

Till: Alla

Frågan ang. anbudsgivarens bundenhet och att tvingas att acceptera avrop av efterföljande faser. Vår uppfattning är att med "väsentliga olägenheter" för hyresvärden i Genomförandeavtalet § 4 Genomförande sista stycket under underrubrik Fas 2 avses exempelvis att anbudsgivaren kan visa att projektet inte kan genomföras utan förlust för hyresvärden, kostnadsmassan väsentligen överskrider vad anbudsgivaren med fog kunnat förutsätta inför anbudslämnandet, att villkoren för hyresavtalet inte följer branschpraxis och att marknadsförutsättningarna väsentligt förändrats.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:12

Till: Alla

16 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-17 10:43

Till: Alla

Hej!

I anbudet formuläret sidan 2 finns en kryss ruta "Åberopas andra företags kapacitet".

I det fall man ej bedriver egen byggverksamhet utan köper in denna entreprenad skall detta anges och skall det i sådant fall bifogas?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:13

Till: Alla

Nej, uppgift om kommande underleverantörer, motsvarande 17 kap 6 §, efterfrågas inte i denna upphandling. Om åberopande av annans kapacitet behövs för att uppfylla kvalificeringskraven – UFB.52 – skall det däremot anges.

17 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-18 10:14

Till: Alla

På sidan 18 i genomförandeavtalet redovisas ekonomi och ersättning. Är det korrekt uppfattat att det är hyresgästen som erhåller ersättning för verifierade nedlagda kostnader om fas 2 respektive fas 3 ej beställs ? Dvs hyresvärden får ej ersättning för sina nedlagda kostnader?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:13

Till: Alla

Nej, det har blivit en felskrivning. Se justering i ny version av Genomförandeavtalet som kommer att publiceras inom kort.

18 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-18 10:38

Till: Alla

Genomförandeavtalet 10. Ekonomi och ersättning

Enl. beräkningsexemplet beräknas hyran $((1+2+3+4) \times \text{avkastningskrav})/20$. Vänligen beskriv formeln vid ett 10-årigt hyresavtal eller bekräfta att beräkningen är densamma.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:14

Till: Alla

Formeln är densamma, det vill säga att årshyran beräknas på en tjugoförårig hyrestid.

19 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-18 10:55

Till: Alla

Genomförandeavtalet 10. Ekonomi och ersättning

Under Ekonomi och ersättning redovisas beräkning av hyra samt avkastningskrav (punkt 1-12). Kostnader för drift- och underhåll under förvaltningsskedet redovisas ej och är det ett korrekt antagande att drift- och underhållskostnader belastas hyresgästen och förhandlas i ett senare skede?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:15

Till: Alla

Det är korrekt. Det preliminära hyresavtalets villkor skall överenskommas mellan parterna och detta skall tillika innefatta en gränsdragningslista för drift- och underhållsåtagandet. Anbudet för fas 3 skall även innefatta ett anbud vilka drifts- och underhållskostnader som skall belasta Hyresgästen. Om ändringar sker av åtagandet avseende drift- och underhåll under fas 3 sker reglering av den i anbudet angivna drift- och underhållskostnaden i enlighet med principerna i punkten 10 "Ändringar avseende avtalad hyra".

20 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-20 12:22

Till: Alla

I Handling 5 "Genomförandeavtal" under punkt 10 Ekonomi och Ersättning, tredje stycket under punkt Fas 1 upfattar vi att det blivit fel på andra raden där det står "...utgår ersättning för Hyresgästens verifierade och havda självkostnader.." Det borde rätteligen vara "... utgår ersättning för Hyresvärdens verifierade och havda självkostnader.."

Vidare under punkt 10 Ekonomi och Ersättning, andra stycket under Fas 2 "..., utgår ersättning för Hyresgästens verifierade och havda självkostnader.." Det borde rätteligen vara "..., utgår ersättning för

Hyresvärdens verifierade och havda självkostnader.."

Tacksam för klargörande i de två fallen ovan.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:16

Till: Alla

Det stämmer, tack för påpekandet. Se justering i ny version av Genomförandeavtalet som publiceras inom kort.

21 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-19 14:14

Till: Alla

Fråga gällande Genomförandeavtalet § 4 Genomförandeavtalet, underrubrik Fas 2 sista stycket. I det sista stycket under underrubrik 2 föreskrivs det "Hyresvärden är skyldig att acceptera ett avrop av fas 3. Avrop får dock avböjas för det fall Hyresvärden kan visa på väsentliga olägenheter föreligger för att utföra avrop av fas 2 för Hyresvärden." Vi har utgått ifrån att fas 2 är en felskrivning och att det istället är fas 3 som avses.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-24 16:17

Till: Alla

Det stämmer, tack för påpekandet. Se justering i ny version av Genomförandeavtalet.

22 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-18 12:36

Till: Alla

Vänligen beskriv studentkårens ekonomiska ställning och finansiering.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-25 16:59

Till: Alla

Studentkåren har intäkter på ca 5,8 miljoner per år och av dessa är 4,2 miljoner (ca 72%) av intäkterna från anslaget från Malmö universitet. Under de senaste året har Kårerna också fått ta del av ett större anslag för ökat statsbidrag. Detta var under en övergång och kopplat till pandemin. Så siffrorna i budgeten är utifrån vårt vanliga anslag. Det ökade statsbidraget, går direkt tillbaka till studenterna, där de kan söka pengar för studentengagemang och till sektionerna för ökat studentinflytanden på fakulteterna. Medlemsavgifterna ger intäkter på ca 700 000kr och resterande ca 900 000kr är Kårens dagar, försäljning, sponsring, annonser med mera.

I dagsläget betalar Studentkåren Malmö 300 000kr i hyra till Malmö stad.

Studentkåren har ca 3 miljoner i sparad kapital, dessa pengar är från innan kårobligatoriet föll.

23 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-13 12:45

Till: Alla

En fråga gällande upplåtelseformen. När förväntas besked tas om upplåtelseform blir genom äganderätt eller tomträtt? Kan anbudsgivaren påverka eller styra beslutet på något sätt?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-26 09:20

Till: Alla

Svar från Malmö stad: Valet av köp av fastighet eller upplåtelse med tomträtt är upp till byggaktören/bolaget att bestämma.

24 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:01

Till: Alla

För att kunna sätta ett avkastningskrav enligt utvärderingsmallen behöver anbudsgivaren veta den närmare utformningen av hyresavtalet avseende b.la. indexreglering, vem som bekostar fastighetsskatt, mediakostnader, underhåll m.m. Vi uppmanar er att publicera ett utkast på Fastighetsägarnas formulär för hyreskontrakt som därefter kommer att ligga till grund för de kommande hyresavtalen.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-28 08:10

Till: Alla

Något utkast kommer inte att publiceras. Det preliminära hyresavtalets villkor skall som framgår av genomförandeavtalet överenskommas mellan parterna under fas 2. Detta skall som där anges innefatta en gränsdragningslista, överenskommen indexering m.m. och kommer att baseras på Fastighetsägarnas mall för lokalhyreskontrakt. Fastighetsskatt på undervisningslokaler utgår inte. Indexreglering förutsätter Malmö Universitet överenskommes utifrån marknadsmässiga villkor.

25 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-24 09:42

Till: Alla

Hur kommer valet av arkitekt för det parallella uppdraget att gå till? Kommer det att utlysas en öppen intresseanmälan genom Malmö stad eller kommer hyresvärdarna i anbudet att välja sina egna arkitekter?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-28 08:11

Till: Alla

Se genomförandeaftalet, sidan 11, "Förfarande för det parallella uppdraget". En öppen intresseanmälan kommer att ske. Anbudsgivarna skall inte i anbudet inkomma med förslag på arkitekter eller att få välja vilka som bjuds in.

26 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-24 15:03

Till: Alla

Det framgår inte av upphandlingsdokumenten hur drift- och underhållskostnader skall fördelas mellan Hyresgästen och Hyresvärden. Vidare framgår det inte heller så vitt vi kan se, hur stor del av bashyran som skall indexeras med KPI årligen. Vi hade varit tacksamma för ett förtydligande.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-28 08:12

Till: Alla

Avseende drift- och underhåll, se svar på fråga 19. Det preliminära hyresavtalets villkor skall som framgår av genomförandeaftalet överenskommas mellan parterna under fas 2. Detta skall som där anges innefatta bl.a., överenskommen indexering m.m. och kommer att baseras på Fastighetsägarnas mall för lokalhyreskontrakt. Indexreglering förutsätter Malmö Universitet överenskommes utifrån marknadsmässiga villkor.

27 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-24 15:03

Till: Alla

Under UFB.53 Prövning av anbud, punkt 3, står att samtliga beräknade kostnader för genomförandet av fas 3 fram till hyresgästens tillträde till Hyresobjektet, skall ingå i den offererade fasta hyran. Vi tolkar denna punkt som att Hyresvärdens påslag för risk/vinst samt byggkreditiv ska ingå i punkt 3 då det blir en kostnad i projektet. Är detta korrekt uppfattat?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-28 08:13

Till: Alla

Nej, se avsnitt 10 i genomförandeaftalet, "Ekonomi och ersättning". Denna kostnad ingår i avkastningskravet.

28 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-24 17:28

Till: Alla

Gällande UFB.524 (Personal- och kompetenskrav): Av de presenterade kraven framgår att referenserna ska ha olika beställarombud (fysiska personer) och vara från olika beställare (juridiska personer). I ett projekt där Hyresvärden anlitat en projektledare (konsult) är Hyresvärden beställare till konsulten medan Hyresgästen är beställare till Hyresvärden. Om Hyresvärden i stället använt en intern (anställd) projektledare finns bara en beställare, Hyresgästen. Vad gäller om Hyresvärden åberopar en konsults (projektledare) kapacitet för denna upphandling? Om referensprojekt 1 respektive 2 utförts åt olika Hyresgäster där Hyresvärden, och därmed konsultens beställare, varit densamma, uppfylls då kravet på olika beställarombud respektive beställare?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-28 08:14

Till: Alla

Nej, två olika beställare krävs.

29 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-24 17:30

Till: Alla

Gällande UFB.524 (Personal- och kompetenskrav) och UFB.53 (Prövning av anbud): Om annat företags kapacitet åberopas avseende projektledare – är denna kapacitet att betrakta som av Hyresvärden anställd personals arbete, och således en kostnad som inte ingår i projektkostnaden och det avkastningskrav som anbudsgivaren anger?

Publikt svar
Från: Malmö universitet
Nej, dennes arbete ersätts.

Datum: 2023-04-28 08:14
Till: Alla

30 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-24 17:30

Till: Alla

Gällande UFB.524 och UFB.525 (referensuppdrag): Det framgår att lokalerna ska ha omfattat 12 000 kvm men det framgår inte om dessa 12 000 kvm avser LOA eller BTA. Är det 12 000 kvm LOA/uthyrbar area som avses i samtliga fall, eller är det olika för de olika referensuppdragen?

Publikt svar
Från: Malmö universitet
LOA avses för båda.

Datum: 2023-04-28 08:16
Till: Alla

31 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-24 17:31

Till: Alla

Gällande UFB.524 (Personal- och kompetenskrav): Är det korrekt uppfattat att projektledaren, i referensuppdrag 2, enbart ska ha varit en del av ett projektgenomförande i ett uppdrag motsvarande denna upphandling, dvs. att det inte är ett krav att denne ska ha haft en projektledande roll i uppdraget?

Publikt svar
Från: Malmö universitet
Det stämmer.

Datum: 2023-04-28 08:17
Till: Alla

32 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-25 11:09

Till: Alla

Inför fas 1, skall anbudsgivaren utgå vid sättning av direktavkastningskravet utgå från att hyresgästen står för samtliga drift och underhållskostnader under förvaltningsfasen? Om inte kan vi få ta del av en rimlig gränsdragningslista om vilka delar det förväntas att hyresvärden skall stå för?

Publikt svar
Från: Malmö universitet
Avseende drift- och underhåll, se svar på fråga 19.

Datum: 2023-04-28 08:18
Till: Alla

33 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-25 11:16

Till: Alla

Vid beräkning av direktavkastningskravet skall man utgå från ett 20-årigt hyresavtal? Hyrestiden har en stor påverkan på direktavkastningskravet. Varför har man inte valt två scenarier, ett 10-årigt och ett 20-årigt, då det finns en osäkerhet kring vilken längd på hyresavtalet slutgiltigt får?

Publikt svar
Från: Malmö universitet
Anledningen till detta är att även om inte ett tjugoorigt hyresavtal kan ingås – vilket är utgångspunkten för universitet - så förefaller det inte sannolikt att universitet kommer att avflytta efter tio år. Om så sker, torde fastigheten kunna uthyras ändå.

Datum: 2023-04-28 08:19
Till: Alla

34 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-27 08:42

Till: Alla

Fråga 12 och svar;

Svar: Korrekt formel är $(1+2+3+4) \times \text{avkastningskrav}/20$.

- Är det korrekt uppfattat att årshyran skall delas på 20, dvs avkastningskravet i anbudsförmuläret skall vara en tjugondel av årshyran?

Publikt svar
Från: Malmö universitet

Datum: 2023-04-28 16:42
Till: Alla

Nej, avkastningskravet är det krav på avkastning på sin investering som anbudsgivaren vill betinga sig, beräknat på en tjugoorig hyrestid.

35 Publik fråga**Från:** Dold**Datum:** 2023-04-27 12:52**Till:** Alla

I anbudsgivningsformuläret, punkt 6.1, står att "Nedan fält är endast aktuella om Referensuppdrag 1 ska uppfylla kraven som angetts som det andra av de två alternativen". Under citerad text saknas fält för beställare, postadress och kontaktperson. Var ska denna information fyllas i?

Publikt svar**Från:** Malmö universitet**Datum:** 2023-04-28 16:49**Till:** Alla

Anbudsgivningsformuläret har reviderats 20230428. Det ska användas för att lämna anbud.

Handling 2 Anbudsgivningsformulär Hyresvärd Amphitrite Rev 20230428.docx

36 Publik fråga**Från:** Dold**Datum:** 2023-04-28 16:00**Till:** Alla

UFB.525 (Anbudsgivarens yrkeskunnande, tekniska och yrkesmässiga kapacitet): Det framgår att "Anbudsgivare äger, utan att den för den skull annat bolags kapacitet formellt åberopas, ange referenser i form av dotterbolag (såsom t.ex. projektutvecklingsbolag) som vid tidpunkten för referensuppdragets genomförande var i det anbudsgivande bolagets ägo". Är det tillåtet att ange referensuppdrag som utförts av dotterbolag som är annat än det dotterbolag som är anbudsgivande, förutsatt att moderbolaget är detsamma?

Publikt svar**Från:** Malmö universitet**Datum:** 2023-05-02 07:45**Till:** Alla

I det fall kapacitet åberopas hos systerbolag måste det åberopas separat.

37 Publik fråga**Från:** Dold**Datum:** 2023-04-28 17:10**Till:** Alla

Gällande UFB.53 (Prövning av anbud): Vi noterar att sociala åtaganden inte finns med bland de kostnader som presenteras i punkt 1-12. Innebär det att kostnader för sociala åtaganden inte ska ingå i det avkastningskrav som anbudsgivaren anger?

Publikt svar**Från:** Malmö universitet**Datum:** 2023-05-02 14:19**Till:** Alla

Vi utgår från att frågeställningen avser att Malmö Stad kommer ställa krav på sociala åtaganden i en separat överenskommelse till köpeavtalet/tomträttsavtalet. I den mån dessa innebär kostnader för genomförandet av fas 3 kommer ersättning att utgå för dessa. De skal inte ingå i avkastningskravet.

38 Publik fråga**Från:** Dold**Datum:** 2023-05-05 15:20**Till:** Alla

Följdfråga till fråga 13 med svar.

Vi tolkar svaret som att Malmö universitet kommer att justera villkoren så att ABK:s regler för hävning ska gälla för Fas 1 och 2 och Hyreslagens regler om hävning för Fas 3. Kan ni bekräfta detta?

Publikt svar**Från:** Malmö universitet**Datum:** 2023-05-08 07:42**Till:** Alla

Nej, dessvärre föll ett ord bort. Det skulle stå: "Malmö universitet kommer inte att justera villkoren i detta avseende."

39 Publik fråga**Från:** Dold**Datum:** 2023-05-05 15:06**Till:** Alla

Accepteras att anbudet och bilagor som ska undertecknas av bolagets företrädare enligt handlingarna undertecknas med avancerad elektronisk underskrift med legitimering via BankID?

Publikt svar**Från:** Malmö universitet**Datum:** 2023-05-08 07:43**Till:** Alla

Ja.

40 Publik fråga**Från:** Dold**Datum:** 2023-05-05 14:59**Till:** Alla

Vi utgår från att vid markköp så ska posten i punkt 4 (under punkt 10 Fas 3 i genomförandeavtalet) vid beräkningen av årshyran endast periodiseras genom att kostnaden divideras med 20 enligt formeln $(1+2+3+4) \times \text{avkastningskrav} / 20$. Skrivningen om periodisering under punkten 4 bör därför strykas för att kostnaden i annat fall kommer att periodiseras två gånger, både enligt punkten 4 och genom att kostnaden divideras med 20 enligt formeln.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-05-08 07:43

Till: Alla

Korrekt. Periodisering sker endast en gång.

41 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-04-14 09:02

Till: Alla

Vänligen meddela hur moms ska hanteras under hyrestiden genom att informera vilka kryss som ska fyllas i, i Fastighetsägarnas formulär för hyreskontrakt punkt 18. Detta gäller såväl för MU:s förhyrning som Studentkårens.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-05-09 15:22

Till: Alla

Både Malmö universitet och studentkåren betalar moms på hyresbeloppet.

42 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-05-09 13:57

Till: Alla

Som anbudsgivare blir vi förvirrade av formeln kring beräkningen av årshyra och känner en oro att felaktigt avkastningskrav lämnas i anbudsförsläret. Finns det möjlighet för er att publicera ett informationsmeddelande som innehåller ett räkneexempel baserat på en antagen anbudsgrundande investering $(1+2+3+4)$ och ett antaget avkastningskrav som genererar en årshyra enligt formeln?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-05-11 11:34

Till: Alla

Räkneexempel:

Kostnader fas 1	4 000 000 kr
Kostnader fas 2	30 000 000 kr
Fas 3	450 000 000 kr
Kostnad förvärv fastigheten	10 000 000 kr
Summa	494 000 000 kr
Avkastningskrav	5 % = 24 700 000 kr
Summa:	518 700 000 kr
Årshyra	$518\,700\,000 \text{ kr} / 20 = 25\,935\,000 \text{ kr}$.

43 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-05-11 20:13

Till: Alla

Om anbudsgivaren måste inhämta styrelsebeslut avseende byggstart inför fas 3 när produktionskostnaden är känd, men sedan inte erhåller ett sådant styrelsebeslut – skulle det vara att betrakta som sådana väsentliga olägenheter som innebär att hyresvärden kan avböja avrop av fas 3?

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-05-12 16:14

Till: Alla

Nej. Det förutsätts att denna typ av beslut är förankrade inom hyresvärdens organisation.

44 Publik fråga

Från: Dold

Datum: 2023-05-11 16:52

Till: Alla

Följdfråga till fråga 42 med svar.

Med utgångspunkt i svaret på fråga 12 bedömer vi att räkneexemplet i svaret på fråga 42 blir:

$\text{Årshyra} = (1+2+3+4) \times \text{avkastningskrav} / 20 = (4+30+450+10) \times 0,05 / 20 = 1,235 \text{ Mkr}$, och inte 25,935 Mkr.

Vänligen förtydliga hur årshyran ska beräknas och vilken formel som är korrekt.

Publikt svar

Från: Malmö universitet

Datum: 2023-05-12 16:15

Till: Alla

Förtydligande: $\text{Årshyra} = (1+2+3+4) \times (1 + \text{avkastningskrav i procent}) / 20$

45 Publik fråga**Från:** Violeta Gamalan/Malmö universitet**Datum:** 2023-05-16 17:25**Till:** Alla

Kan anbudsgivaren lämna in en negativ procentsats på avkastningskravet?

Publikt svar**Från:** Malmö universitet**Datum:** 2023-05-16 17:25**Till:** Alla

Malmö universitet har ingen invändning mot det.

UPPHANDLINGSFÖRESKRIFTER

Hyresvärdsupphandling

Uppförande av byggnad på fastigheten Malmö Amphitrite 1 för förhyrning till Malmö universitet

UF ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER

UFA ALLMÄN ORIENTERING

UFA.1 Kontaktuppgifter

UFA.12 Upphandlande myndighet, beställare och framtida hyresgäst

Malmö universitet, org.nr. 202100–4920

Ombud under upphandlingen: byggnadschef Nik Ajvazi

Malmö universitet är ett nyskapande, urbant och internationellt lärosäte som bidrar till samhällsutveckling. Det märks i vår forskning, våra utbildningar och i vårt samarbete med andra aktörer.

Våra forskare arbetar gränsöverskridande. Med olika discipliner vidgas perspektiven och infallsvinklarna blir fler. Att identifiera och ta sig an framtidens utmaningar är högt prioriterat.

Malmö högskola inrättades 1998 och övergick från 1 januari 2018 till att bli universitet med namnet Malmö universitet. Universitetet är organiserat i fem fakulteter: Fakulteten för hälsa och samhälle, Fakulteten för kultur och samhälle, Fakulteten för lärande och samhälle, Fakulteten för teknik och samhälle samt Odontologiska fakulteten. Centralt finns de gemensamma funktionerna Gemensamt verksamhetsstöd, Kommunikationsavdelning, IT-avdelning, och bibliotek.

Malmö universitet har sammanlagt cirka 24 000 studenter, varav 12 500 helårsstudenter, och cirka 2 000 anställda. För mer information om Malmö universitets verksamhet besök www.mau.se.

UFA.121 Beställarens kontaktperson under anbudstiden

Upphandlare Violeta Gamalan

För frågor och svar under anbudstiden, se UFB.24.

UFA.122 Beställarens kontaktperson för visning av fastigheten

Anbudsgivaren har möjlighet att på egen hand besöka fastigheten, någon tid för visning ska ej bokas.

UFA.2 Orientering om upphandlingsföremålet

UFA.21 Information om upphandlingsföremålet och ingående transaktioner

Fastigheten Malmö Amphitrite 1 ägs av Malmö Stad. Fastigheten är sedan tidigare planlagd för kontor med centrum i bottenvåningen och är idag bebyggd med byggnad

som för närvarande används av Malmö universitets studentkår för dess verksamhet. Malmö universitet förhyr delvis dessa lokaler av Malmö Stad, uppsagda till 31 augusti 2023, och studentkåren förhyr direkt av Malmö Stad. Malmö universitet har av Malmö Stad erhållit en markreservation syftandes till att finna en hyresvärd som önskar uppföra en ny byggnad och därefter uthyra denna till Malmö universitet, se handling 8.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 december 2022 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen. Detta efter Malmö Stad, Stadsbyggnadskontorets begäran om planuppdrag, se handling 9. Beslut om Samråd förväntas tas i Stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30. Samråd kommer att pågå under april 2023. Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan, handling 10. På fastigheten finns en befintlig byggnad där delar eventuellt kommer bevaras, beroende på utfallet av planprocessen. Ett eventuellt bevarande kommer att fortsätta utredas under planprocessen och det parallella uppdraget, se handling 5 – Genomförandeavtal. Vilken hänsyn som kan behöva tas till befintlig byggnad vid uppförandet av den nya byggnaden är alltså vid idag inte känt.

Malmö universitet söker nu, genom denna upphandling, en ekonomisk aktör – en framtida hyresvärd - som skall under en inledande fas, kallad fas 1, i samarbete med Malmö universitet och Malmö Stad, genomföra ett parallellt uppdrag resulterande i ett vinnande förslag och val av arkitektkontor för vidare arbete mot ett genomförande – se genomförandeavtal, handling 5. Det vinnande förslaget skall vara baserat på de krav och önskemål om förhyrda ytor och funktioner som Malmö universitet har och som uttryckts i framtagna kravspecifikation, handling 11, samt på det program som utarbetats gemensamt av parterna och Malmö Stad som underlag till de parallella uppdragen.

Malmö universitet äger härefter rätt att efter eget gottfinnande skriftligen avropa fas 2. Utifrån det framtagna vinnande förslaget och med det vinnande arkitektkontoret skall den antagne framtida hyresvärden under en fas 2, i samråd med Malmö universitet, utarbeta/framprojektera ett slutligt förslag på utförande av byggnaden/byggnaderna. Detta förslag jämte den hyra som hyresvärden offererar i slutet av fas 2 utgör hyresvärdens anbud för fas 3 – som utgör produktionsfasen - fram till Malmö universitets inflyttning. Malmö universitet äger rätt, att efter eget gottfinnande, avropa fas 3 vilket avser genomförandet av erforderliga byggnader till realiserande av den färdiga byggnaden/byggnaderna, som Malmö universitet skall förhyra ("Hyresobjektet"), detta genom antagande av hyresvärdens anbud för fas 3 varvid också ett preliminärt, mellan parterna överenskommet, hyresavtal med gränsdragningslista kommer att tecknas. Hyresavtalet kommer att baseras på Fastighetsägarnas mall för lokalhyreskontrakt

Först vid avropet av fas 3 kommer hyresvärden att förvärva fastigheten av Malmö Stad eller erhålla upplåtelse med tomträtt på Fastigheten. Notera att Fastigheten kommer att överlåtas/upplåtas i befintligt skick, med undantag för utställda garantier avseende arkeologi och föreningar. Eventuell köpare/tomträttshavare skall, vid överlåtelse- eller upplåtelse-tidpunkten kunna visa att det i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet för att kunna genomföra projektet. Malmö stads köpe- och

tomträttsavtal reglerar vidare en byggnadsskyldighet på två år. Det innebär att hyresvärden i viss omfattning ska ha färdigställt byggnation på den överlåtna alternativt upplåtna fastigheten. Om inte villkoret är uppfyllt kommer vite att utgå. Malmö Stad kommer vidare ställa krav på sociala åtaganden i en separat överenskommelse till köpeavtalet/tomträttsavtalet. Köpeavtalet/tomträttsavtalet, vars närmare utformning beslutas/överenskomms under fas 2, kommer vidare att behöva godkännas i kommunfullmäktige.

Vid tidpunkten för Malmö Stads överlåtelse/upplåtelse till hyresvärden efter avrop av fas 3 kan befintliga byggnader på Fastigheten antingen att ha rivits, helt eller delvis, genom Malmö Stads försorg. Marken kan eventuellt komma att ha sanerats genom Malmö Stads försorg. Huruvida Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt eller överlåtas samt huruvida sanering skall utföras av Malmö Stad eller hyresvärden, beslutas under fas 2.

Efter färdigställande ingås slutligt hyresavtal och Malmö universitet tillträder hyresobjektet. Studentkåren vid Malmö Universitet skall genom eget hyresavtal med Hyresvärden förhyra cirka 700 m² i den färdigställda byggnaden, detta på samma villkor som Malmö universitet. Hyresavtalet skall baseras på Fastighetsägarnas mall för lokalhyreskontrakt, det ingångna preliminära hyresavtalet och slutligt utformas mellan parterna inför ingåendet.

Malmö universitet skall kunna tillträda hyresobjektet juni månad 2028, möjligheterna till förskjutet tillträde regleras genom genomförandeavtalet. Vid en eventuell överprövning av upphandlingen kommer Malmö universitet ensidigt att justera datum för tillträde i skälig mån.

Upphandlingens värde beräknas uppgå till cirka 500 MSEK exkl. mervärdesskatt, beräknat på kostnaden för uppförande av Hyresobjektet.

UFA.22 Objektets läge

Fastigheten Malmö Amphititre 1 är belägen i Malmö kommun. Detaljplan och skiss med markering av fastigheten är en del av upphandlingsdokumenten, se UFB.22, handling 6.

UFA.3 Förkortningar

LOU Lag (2016:1145) om offentlig upphandling

OSL Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

UFB UPPHANDLINGSFÖRESKRIFTER

UFB.1 Former för upphandling

UFB.11 Upphandlingsform

Upphandlingen avslutas genom tecknande av genomförandeavtal. Inför tillträde till hyresobjektet tecknas slutligt hyresavtal.

UFB.12 Upphandlingsförfarande vid offentlig upphandling

Öppet förfarande enligt LOU. Upphandlingens värde överstiger tröskelvärdet för byggtreprenader i LOU.

UFB.13 Ersättningsform

Under tiden fram till tillträde till hyresobjektet utgår ingen ersättning till antagen anbudsgivare. Se i detta avseende handling 5, Genomförandeavtal. Efter tillträde till hyresobjektet utgår hyra.

UFB.14 Ersättning för anbudsgivning

Beställaren medger inte vid något tillfälle ersättning för upprättande av anbud. Om upphandlingen avbryts utgår ingen ersättning till anbudsgivare.

UFB.15 Förutsättningar för upphandlingens genomförande

Upphandlingen kommer att avbrytas för det fall så kallade sakliga skäl föreligger, det vill säga av rättsordningen giltiga skäl för avbrytande såsom till exempel att de inkomna anbuden överstiger för upphandlingen tillgängliga medel eller att nödvändiga politiska beslut för genomförande inte kunnat fattas.

UFB.2 Upphandlingsdokument

UFB.21 Tillhandahållande av upphandlingsdokument

Upphandlingsdokumenten tillhandahålls enbart i digitalt format vid upphandlingssystemet Merzell TendSign, www.tendsign.com.

UFB.22 Förteckning över upphandlingsdokument

Upphandlingsdokumenten, vilka också kan benämnas förfrågningsunderlaget i handlingarna, består av följande handlingar:

- 1) Dessa upphandlingsföreskrifter
- 2) Anbudsformulär
- 3) Egen försäkran (ESPD)
- 4) Arbetsrättsliga villkor för byggnads- och måleriarbeten
- 5) Genomförandeavtal
- 6) Kartskiss
- 7) Utdrag ur fastighetsregistret - Malmö Amphititre 1
- 7) Markanvisning Malmö Amphititre 1
- 9) Begäran om planuppdrag Malmö Stad *
- 10) Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan/utkast plankarta *
- 11) Malmö universitets kravspecifikation

** Handling 9 och 10 har tagits upp för beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30; justering inväntas från nämnden. Handlingarna kommer att publiceras i Tendsign efter 2023-04-11.*

UFB.23 Kompletterande upphandlingsdokument

Beställaren förbehåller sig rätten att före anbudstidens utgång överlämna kompletterande upphandlingsdokument.

Kompletterande upphandlingsdokument kommer ej att skickas ut närmare än sex (6) arbetsdagar innan sista anbudsdag. Endast skriftligt kompletterande uppgift lämnad av Beställaren vid TendSign under anbudstiden är bindande för Beställaren och anbudsgivaren.

UFB.24 Frågor under anbudstiden

Eventuella frågor angående denna upphandling (inkl. frågor med anledning av att anbudsgivare finner att upphandlingsdokumenten i något avseende är oklart eller motstridigt) ställs via Mercell TendSign.

Svar lämnas enbart via Mercell TendSign för att säkerställa att samtliga anbudsgivare får samma information. Frågor och Svar är en del av upphandlingsdokumenten. Vänligen observera att frågor och svar samt information i övrigt rörande denna upphandling inte kommer att skickas ut till anbudsgivare. Anbudsgivare måste därför löpande på Mercell TendSign bevaka frågor, förtydliganden och svar samt information i övrigt rörande denna upphandling. Alla frågor som publiceras är avidentifierade. Lämnade svar avseende detta dokument är bindande endast under förutsättning att svaret lämnats via TendSign.

Frågor gällande upphandlingsdokumenten ska inkomma **senast tio (10) arbetsdagar** före anbudstidens utgång. Svar kommer att publiceras senast sex (6) arbetsdagar före anbudstidens utgång.

UFB.3 Anbudsgivning

UFB.31 Anbuds form och innehåll

Anbud ska vara komplett, innehålla samtliga begärda uppgifter i föreskriven form och lämnas elektroniskt via www.tendsign.com. Anbud lämnade på annat sätt kommer inte att tas upp till prövning.

Anbudet ska vara skrivet på svenska och redovisas i svensk valuta. Priser ska anges exklusive mervärdesskatt.

Anbudsgivare ska ladda hem anbudsformuläret jämte dess bilagor, fylla i det och ladda upp handlingarna i sitt anbud, eller där det efterfrågas svara direkt i systemet. Anbudet ska vara undertecknat av behörig företrädare för det anbudsgivande företaget.

Anbudsformuläret ska skrivas ut, undertecknas och skannas in. Fullmakt för underskrivande behörig företrädare skall kunna företes på begäran, men behöver inte inges till anbudet.

UFB.311 Huvudanbud

Anbudet måste i sin helhet följa upphandlingsdokumenten för att tas upp till prövning.

UFB.312 Alternativa utföranden

Alternativa anbud accepteras ej och leder till att anbudet förkastas.

UFB.313 Komplettering till anbud

Anbudsgivaren ska efter anmodan inom två (2) arbetsdagar vara beredd på att lämna kompletterande underlag. Beakta att vid offentlig upphandling gäller begränsningar i rätten att begära kompletteringar.

Om anbudet inte är komplett, saknar klar och tydlig redovisning av efterfrågade uppgifter eller om anbudet innehållsmässigt inte helt överensstämmer med upphandlingsdokumentens anvisningar och villkor (s.k. reservationer) kommer anbudet att förkastas.

Följande uppgifter och handlingar ska redovisas i anbudet:

1. Ifyllt och undertecknat anbudsformulär
2. Anbudsgivaren ska lämna två (2) referensuppdrag i anbudsformuläret.
3. Eventuell begäran om sekretess såsom underlag för sekretessprövning enligt UFB.55.
4. CV och referensförteckning för offererad projektledare.

Följande uppgifter och handlingar ska lämnas efter begäran av beställaren:

1. Bevis om certifiering eller, om anbudsgivaren inte är certifierad, beskrivning av kvalitetssystemet.
2. Bevis om certifiering eller, om anbudsgivaren inte är certifierad, beskrivning av miljöledningssystemet.
3. Bevis om certifiering eller, om anbudsgivaren inte är certifierad, beskrivning av arbetsmiljöledningssystemet.

UFB.32 Anbudstidens utgång

Anbud ska vara Beställaren tillhanda senast **2023-05-10**.

UFB.33 Anbuds giltighetstid

Anbudsgivaren är bunden av sitt anbud i 90 dagar efter anbudstidens utgång. Om upphandlingen blir föremål för rättslig prövning förlängs anbudstidens giltighetstid

med automatik till dess att avtal kan tecknas, dock högst 90 dagar utöver ursprunglig giltighetstid.

UFB.34 Adressering

Elektroniskt anbud lämnas via www.tendsign.com. Anbud som inte är lämnade i tid eller på annat sätt kommer inte att tas upp till prövning.

UFB.4 Anbudsöppning

Anbud som inkommit i rätt tid öppnas hos Beställaren vid en sluten protokollförrättning där minst två personer utsedda av Beställaren deltar.

UFB.5 Prövning av anbudsgivare och anbud

Med anbudsprövning avses såväl prövningen av anbudsgivaren (kvalificeringsfas) som prövningen av anbudet (tilldelningsfas).

I kvalificeringsfasen sker en prövning av om anbudsgivaren uppfyller ställda krav avseende ekonomisk samt teknisk och yrkesmässig kapacitet i enlighet med UFB.52. Kraven är obligatoriska och måste uppfyllas av anbudsgivaren för att anbud ska kunna antas.

I tilldelningsfasen sker en prövning av om anbudet uppfyller ställda krav avseende föremålet för upphandlingen och att anbudet inte innehåller några reservationer (godkänt anbud).

Godkända anbud prövas mot angivna tilldelningskriterier (värderingsgrunder) i enlighet med UFB.53.

Åberopande av annat företags kapacitet

Anbudsgivare får, om det behövs för att uppfylla kvalificeringskrav och kriterier för utvärdering, åberopa andra företags kapacitet. Anbudsgivaren ska i sådant fall på begäran – men behöver inte fogas till anbudet – inkomma med ett skriftligt åtagande från företagen i fråga eller på annat sätt visa att anbudsgivaren kommer att förfoga över nödvändiga resurser när kontraktet ska fullgöras.

ESPD/EGEN FÖRSÄKRAN

LOU ger anbudsgivare möjlighet att som preliminärt bevis lämna en egen försäkran om att det inte finns någon grund för att utesluta anbudsgivaren från att delta i upphandlingen enligt 13 kap. 1–3 §§ LOU (se UFB.51) samt att anbudsgivaren uppfyller de kvalificeringskrav som en upphandlande myndighet har ställt upp enligt 14 kap. 1-5 §§ LOU (se UFB.52).

Anbudsgivare kan därför, när det gäller avsnitt UFB.51 och UFB.52, välja mellan att ge in efterfrågade bevis och uppgifter med anbudet eller att ge in en egen försäkran

(ESPD). För att ge in en egen försäkran, använd handling 3. Om annat företags kapacitet åberopas avseende UFB.52 skall en egen försäkran inges också för denne.

UFB.51 Uteslutning av anbudsgivare

Anbudsgivare kommer att uteslutas från upphandlingen om någon av de uteslutningsgrunder som anges i 13 kap. 1 § och 2 § första stycket LOU föreligger och då det inte finns någon skyldighet för Beställaren att göra undantag. Upphandlande myndighet kan komma att utesluta anbudsgivare från upphandlingen om någon av de uteslutningsgrunder som anges i 13 kap. 2 § andra stycket och 3 § LOU föreligger. Anbudsgivare ska intyga, genom undertecknande av anbudsförmuläret handling 1, att grund för uteslutning enligt 13 kap. 1–3 §§ LOU inte föreligger.

På anmodan från Beställaren ska anbudsgivaren ge in uppgifter avseende övriga bestämmelser i 13 kap. LOU.

UFB.511 Uppgifter från skatte- och kronofogdemyndighet

Anbudsgivaren ska inneha F-skattsedel och ha fullgjort i Sverige eller i hemlandet ställda krav avseende sina skatte- och avgiftsskyldigheter.

Beställaren kontrollerar med Skatteverket att anbudsgivaren är registrerad för F-skatt, har fullgjort sina åligganden avseende skatt, avgifter och registreringsskyldigheter.

Utländsk anbudsgivare ska vara registrerad i det land där företaget driver verksamhet enligt landets regler om aktiebolags- eller handelsregister eller liknande register, i Sverige Bolagsverket. Beställaren kontrollerar att kravet om registrering är uppfyllt. Utländsk anbudsgivare ska efter begäran från Beställaren själv inkomma med motsvarande bevis från behörig myndighet i hemlandet som intyg på att denne fullgjort i hemlandet föreskrivna registreringar och betalningar. Dessa upplysningar får ej vara äldre än trettio (30) dagar räknat från anbudstidens utgång.

UFB.52 Prövning av anbudsgivares lämplighet

Kvalificeringsfasen är helt inriktad på att bedöma anbudsgivarens kvalifikationer att genomföra uppdraget mot bakgrund av de krav som ställts i upphandlingsdokumenten. Anbudsgivare som lämnat efterfrågade handlingar och klarar kvalificeringen går vidare till fortsatt prövning av anbud enligt angivna utvärderingskriterier.

De efterfrågade uppgifterna ska redovisas på det sätt som efterfrågas i upphandlingsdokumentens anbudsförmulär.

UFB.521 Ekonomisk ställning

En förutsättning för att anbudsgivare ska kunna upphandlas är att anbudsgivaren har en sådan ekonomisk stabilitet och finansiell ställning att avtalet kan genomföras utan risk för Beställaren. För att uppfylla Beställarens krav på sådan stabilitet ska anbudsgivaren:

Under de två senaste räkenskapsåren – som redovisats till Bolagsverket – ha haft en omsättning om lägst 300 MSEK per år, och

- Ha en kreditvärdighet motsvarande minst 60 hos Creditsafe.

Beställaren kommer att inhämta uppgifter för kontroll av om kraven är uppfyllda. Har anbudsgivaren lägre klassificering än vad som sägs ovan eller saknar sådan (till exempel utländsk anbudsgivare) kan kravet ändå vara uppfyllt om det på anmodan av Beställaren lämnas en sådan förklaring till den lägre klassificeringen att Beställaren kan anse de klarlagt att affärsrisken inte är högre än den annars hade varit om kravet varit uppfyllt. Förklaringen ska vara undertecknad av auktoriserad revisor, bank eller oberoende kreditinstitut.

UFB.522 Anbudsgivarens tekniska och yrkesmässiga kapacitet

Anbudsgivaren ska inneha resurser, kompetens och erfarenhet att utföra uppdraget. Anbudsgivare ska lämna de uppgifter som efterfrågas avseende teknisk och yrkesmässig kapacitet i anbudsformuläret.

UFB.523 Metod för miljö- och kvalitetssäkring samt arbetsmiljö

a) Metod för miljösäkring

Anbudsgivaren ska bedriva miljöarbete enligt SS-EN-ISO 14001 eller liknande system (olika branschorganisationer har utarbetat vägledningar för miljöledning).

Saknas certifiering enligt SS-EN-ISO 14001, accepteras såsom liknande metod för miljösäkring innefattande följande:

- Miljöpolicy för verksamheten
- Rutiner för internrevision eller egenkontroll
- Hantering av avvikelser och förebyggande åtgärder för dessa
- Namn på miljöansvarig
- Beskrivning hur man systematiskt arbetar med att hålla en hög kundnöjdhet

b) Metod för kvalitetssäkring

Anbudsgivaren ska bedriva kvalitetsarbete enligt SS-EN-ISO 9000 eller liknande system (olika branschorganisationer har utarbetat vägledningar för kvalitetsledning).

Saknas certifikat enligt ISO 9000, accepteras såsom liknande metod för kvalitetssäkring innefattande följande:

- Kvalitetspolicy för verksamheten
- Rutiner för internrevision eller egenkontroll
- Hantering av avvikelser och förebyggande åtgärder för dessa

- Namn på kvalitetsansvarig
- Beskrivning hur man systematiskt arbetar med att hålla en hög kundnöjdhet.

c) Ledningssystem för arbetsmiljö

Anbudsgivaren ska bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter för arbetstagare som utför arbete inom ramen för ramavtalet.

Anbudsgivaren ska ha en aktuell arbetsmiljöpolicy och fungerande rutiner för arbetsmiljöarbetet.

UFB.524 Personal- och kompetenskrav

Anbudsgivaren ska offerera en projektledare för uppdraget. Denne skall uppfylla följande krav:

- Minst tio (10) års erfarenhet av projektledning av genomförande av byggentreprenader/fastighetsutveckling.
- Två genomförda referensuppdrag enligt nedan.
- Referenserna ska ha olika beställarombud (fysiska personer) och vara från olika beställare (juridiska personer).

Referensuppdrag 1 ska uppfylla följande krav:

Avse projektledning, som representant för beställare eller entreprenör, vid utförande av byggentreprenad, genom ny-, om- eller tillbyggnation, med uppförande av lokaler där entreprenaden slutförts (godkänd slutbesiktning). Slutförande ska ha skett inom de senaste tio åren räknat från anbudstidens utgång. Lokalerna ska ha omfattat utförande av minst 12 000 m² och ha avsett kontor eller undervisningslokaler med ytor dit allmänheten har tillträde. Referensuppdragen ska vidare ha innehållit anläggning av utomhusmiljöer i direkt anslutning till lokalerna.

Referensuppdrag 2 ska uppfylla följande krav:

Projektledaren ska ha erfarenhet av ett projektgenomförande i ett uppdrag motsvarande denna upphandling – såsom t.ex. inför ingående av ett hyresavtal efter en hyresvärdsupphandling. Detta visas genom redovisning av utförande av minst en referens som avser anbudsgivaren, genom ny-, om- eller tillbyggnation inom ramen för ett projekt, uppfört lokaler för kontor eller undervisningslokaler där hyreskontrakt ingåtts med tillträde inom de senaste fem åren räknat från anbudstidens utgång. De förhyrda lokalerna ska ha omfattat minst 12 000 m². Referensuppdraget ska vidare ha innehållit anläggning av utomhusmiljöer i direkt anslutning till lokalerna.

CV och referensförteckning skall bifogas anbudet.

UFB.525 Anbudsgivarens yrkeskunnande, tekniska och yrkesmässiga kapacitet

Anbudsgivaren ska inneha och visa att de har dokumenterade resurser, kompetens och erfarenhet för att utföra uppdraget. Detta ska framgå av anbudet, vilket ska innehålla en kortfattad beskrivning (max tre A4-sidor med textstorlek 12pt) av det anbudsgivande företaget. I beskrivningen skall minst följande framgå:

- Affärsidé och verksamhet
- Organisation och ledning
- Tänkt organisation för uppdraget, i så motto att dels skall anges anbudsgivarens tänkta fysiska organisation för uppdraget såsom ombud och projektledare (se ovan), dels vilka konsulter, entreprenörer och leverantörer som avses anlitas för de arbeten som blir erforderliga för hyresobjektets utförande – i den mån de är kända vid anbudstillfället.

Ska bifogas anbudet.

Krav på referensuppdrag

Anbudsgivaren ska ange två (2) referensuppdrag. Referenserna ska ha olika beställarombud (fysiska personer) och vara från olika beställare (juridiska personer).

Byggentreprenad/projektgenomförande – referensuppdrag 1

Referensuppdrag 1 ska uppfylla ett av följande alternativa krav:

Avse utförande av byggentreprenad, genom ny-, om- eller tillbyggnation, med uppförande lokaler där entreprenaden slutförts (godkänd slutbesiktning). Slutförande ska ha skett inom de senaste fem åren räknat från anbudstidens utgång. Lokalerna ska ha omfattat utförande av minst 12 000 m² och ha avsett kontor eller undervisningslokaler med ytor dit allmänheten har tillträde. Referensuppdragen ska vidare ha innehållit anläggning av utomhusmiljöer i direkt anslutning till lokalerna. Referensuppdraget ska ha utförts som generalentreprenör (det vill säga inte som underentreprenör eller som delad entreprenad) och kan ha utförts som utförande- eller totalentreprenad.

eller

Anbudsgivaren ska ha erfarenhet av ett projektgenomförande i ett uppdrag motsvarande denna upphandling – såsom t.ex. inför ingående av ett hyresavtal efter en hyresvärdsupphandling – där anbudsgivaren eventuellt inte varit byggentreprenör utan denna upphandlats av anbudsgivaren. Detta visas genom redovisning av utförande av minst en referens som avser anbudsgivaren, genom ny-, om- eller tillbyggnation inom ramen för ett projekt, uppfört lokaler för kontor eller undervisningslokaler med ytor dit allmänheten har tillträde, där hyreskontrakt ingåtts med tillträde inom de senaste fem åren räknat från anbudstidens utgång. De förhyrda lokalerna ska ha omfattat minst 12 000 m². Referensuppdraget ska vidare ha innehållit anläggning av utomhusmiljöer i direkt anslutning till lokalerna.

Förhyrning – referensuppdrag 2

Referensuppdrag 2 ska uppfylla följande krav:

Avse uthyrning av lokaler för kontor eller undervisningslokaler med ytor dit allmänheten har tillträde med en hyresperiod som pågår sedan minst tre år alternativt har pågått under en sammanhängande period om minst tre år under de senaste tio åren räknat från anbudstidens utgång. Uthyrningen ska omfatta en yta om minst 12 000 m². Hyresgästen kan vara en offentlig eller privat aktör.

Referensprojekten ska beskrivas enligt nedan efterfrågade uppgifter i anbudsförslaget.

Inom ramen för kvalificeringsfasen kommer den upphandlande myndigheten att verifiera ämnade uppgifter samt inhämta besked om huruvida byggtreprenaden/projektgenomförandet utförts på ett tillfredställande sätt samt om hyresvärden levt upp till avtalade villkor för denna. Vid nekande svar, diskvalificeras anbudsgivaren.

Ska bifogas anbudet.

Generellt

Anbudsgivare äger, utan att den för den skull annat bolags kapacitet formellt åberopas, ange referenser i form av dotterbolag (såsom t.ex. projektutvecklingsbolag) som vid tidpunkten för referensuppdragets genomförande var i det anbudsgivande bolagets ägo.

UFB.5251 Sanktioner mot Ryssland och Belarus

Särskild uteslutningsgrund

EU har beslutat om en EU-förordning som innebär ett förbud mot att företag från Ryssland och Belarus tilldelas kontrakt och koncessionskontrakt. Förbudet gäller från och med 9 april 2022 (Rådets förordning (EU) 2022/576 av den 8 april, 2022 om ändring av förordning (EU) nr 833/2014 om restriktiva åtgärder mot bakgrund av Rysslands åtgärder som destabiliserar situationen i Ukraina).

EU-förordningen är direkt tillämplig i alla EU:s medlemsstater och innebär i korthet att det är förbjudet att tilldela eller fortsätta fullgörandet av offentliga kontrakt eller koncessionskontrakt med ryska företag.

Anbudsgivare ska lämna nedanstående begärda intyganden i anbudsförslaget. Om efterfrågat intygande inte lämnas, eller är felaktigt, medför det att anbudsgivarens anbud inte kommer att tas upp till vidare prövning i upphandlingen.

- Anbudsgivaren intygar att denne inte är rysk medborgare eller en fysisk eller juridisk person, enhet eller organ som är etablerad i Ryssland.
- Anbudsgivaren intygar att denne inte är en juridisk person, enhet eller organ som till mer än 50 procent direkt eller indirekt ägs av en enhet som avses i föregående fråga.

- Anbudsgivaren intygar att denne inte är en fysisk eller juridisk person, enhet eller organ som agerar för, eller på uppdrag av, en enhet som avses i föregående frågor.
- Anbudsgivaren intygar att denne inte kommer anlita en sådan enhet som avses i föregående frågor som underleverantör, eller åberopa sådan enhets kapacitet för att uppfylla kvalificeringskraven, om de skulle stå för mer än 10 % av kontraktets värde.

UFB.53 Prövning av anbud

Tilldelningskriterium i upphandlingen är det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet i form av pris – det avkastningskrav som anbudsgivaren vill betinga sig.

I slutet av fas 2 skall hyresvärden avge ett anbud avseende fas 3. Den i detta anbud offererade fasta hyran från dagen för hyresgästens tillträde till Hyresobjektet skall anges om en årlig hyra beräknad enligt följande:

1. Hyresvärdens verifierade självkostnader för fas 1. Kostnader för av Hyresvärden anställd personals arbete under fas 1 ersätts inte och skall inte ingå i den offererade hyran.
2. Hyresvärdens verifierade självkostnader för fas 2. Kostnader för av Hyresvärden anställd personals arbete under fas 2 ersätts inte och skall inte ingå i den offererade hyran.
3. Av Hyresvärden redovisade beräknade samtliga kostnader för genomförande av fas 3 fram till hyresgästens tillträde till Hyresobjektet.
4. Hyresvärdens kostnad för förvärv av fastigheten/tomträttsavgäld.

Summan av punkterna 1–4 skall multipliceras med i anbudet angivet avkastningskrav. Detta belopp utgör årlig hyra vilken utgår från dagen för Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet. Den offererade hyran skall anges exklusive mervärdesskatt och övriga skatter.

Avkastningskrav

Anbudsgivaren skall i anbudsförmuläret ange sitt avkastningskrav. I anbudet angivet avkastningskrav ingår alla med genomförandet förbundna kostnader, i den mån de inte uttryckligen undantagits enligt punkterna 1–4 ovan, såsom:

1. Vinst och risk, räntor och kostnader för byggkreditiv.
2. Centraladministration, såsom för huvudkontor, regionkontor, lokalkontor och bolagskostnader inklusive lednings- och stabsfunktioner samt fakturering.
3. Företagsledning som inte är projektanknutna, exempelvis ombud.
4. Samtliga ledningssystem för personuppgiftsbehandling, kvalitets-, miljö-, ekonomi-, arbetsmiljö-, inköps- och stödsystem för projektdokumentation som tex Ibinder eller motsvarande – och upprättande av planer och andra erforderliga kostnader enligt ledningssystemen.
5. Verksamhetsutvecklingskostnader.
6. Samordning för av hyresvärden anlitade avtalsparter och samordning med hyresgästens avtalsparter.
7. Allrisk- och ansvarsförsäkringar, självrisker och säkerhet enligt detta avtal.
8. Alla kostnader för att avhjälpa fel och skador på Projektet till följd av fel eller i övrigt, liksom alla skador på och förlust av hjälpmedel och annan egendom vilket hyresvärden är ansvarig för. Ansaret för kostnader för att avhjälpa fel

utan ersättning gäller vare sig fel konstaterats vid besiktning eller inte och ska uppfattas som exklusive sådana fel som rubriceras som brist. Fel som består i att visst arbete inte utförts ersätts således medan arbete med att göra om visst arbete som utförts felaktigt inte ersätts.

9. Inköp av- och kostnader för personliga datorer, mobiltelefoner inklusive abonnemangs- och telefonikostnader, och liknande utrustning direkt kopplade till dessa hårdvaror.
10. IT-system och systemlicenser
11. Avgifter till branschorganisationer, företagargorganisationer, fackligt arbete etc.
12. Fortbildning och friskvård som inte är projektanknutet.

Malmö universitet kommer att ansöka hos Regeringen om att ingå ett hyresavtal om tjugo (20) år. För det fall detta inte beviljas skall hyrestiden vara tio (10) år. Samma procentsats i anbudet avseende avkastning skall då tillämpas för hyresberäkningen enligt ovan.

UFB.54 Meddelande om beslut efter prövning av anbudsgivare och anbud

Beställaren kommer så snart beslut fattats att skriftligen underrätta samtliga anbudsgivare via tilldelningsbeslut. Tilldelningsbeslutet kommer att distribueras via TendSign. Avtalsspärr kommer att gälla under tio dagar efter att tilldelningsbeslut sänts.

Meddelande om antagande av anbud är inte bindande för Beställaren, se UFB.56 om kontraktstecknande.

Anbudsgivaren är enligt 10 kap. 10 § LOU bunden av sitt anbud även om anbudsgivaren fått upplysningar enligt ovan.

Upphandlingen anses inte formellt avslutad förrän tid för avtalsspärr för tecknande av avtal förflutit.

UFB.55 Sekretess för anbudshandlingar

I Sverige finns en lagreglerad offentlighetsprincip. Om ni som anbudsgivare vill hävda att vissa uppgifter ska vara sekretessbelagda ska ni noga specificera vilka uppgifter i anbudet som ni önskar ska sekretessbeläggas samt vilka skäl som ni hävdar föreligger, dvs. vilken skada ni anser er lida om uppgiften lämnas ut. Observera att skälen måste ha stöd i OSL för att Beställaren ska kunna beakta begäran. Beställaren kan inte garantera att uppgifter hålls hemliga utan kommer vid varje begäran om utlämnade av handling att göra en sekretessbedömning.

Anbudsgivaren ska i anbudsförmuläret ange om sekretess begärs och i bilaga till detta ange för vad och varför. Om sekretess ej begärts utgår Beställaren ifrån att handlingen kan lämnas ut vid en eventuell begäran därom.

UFB.56 Kontraktstecknande

Avtal ingås mellan parterna snarast efter att tid för avtalsspärr upphört. Civilrättsligt bindande kontrakt föreligger således först när detta undertecknats av behöriga

företrädare för parterna. Beställarens undertecknande är dock villkorat av att erforderliga styrelsebeslut fattas, villkoret kommer att framgå av tilldelningsbeslut.

Handläggare/Motsvarande
Violeta Gamalan
Upphandlare
Ekonomiavdelningen
Violeta.gamalan@mau.se

Fakultet/Motsvarande
Gemensamt verksamhetsstöd

Handling 2 - Anbudsformulär

Upphandling av hyresvärd Malmö Amphitrite 1

1. UPPGIFTER OM ANBUDSGIVARE

Anbudsgivare:	Anbudsgivare
Organisationsnummer:	Organisationsnummer
Postadress:	Adress
Postnr och ort:	Postnr och ort
Kontaktperson under anbudstiden samt kontaktuppgifter	Namn
	Telefon
	Mobil
	E-post
Företrädare som undertecknar kontrakt	Namn

2. AVKASTNINGSKRAV

Avkastningskrav i %	% - med två decimaler
---------------------	-----------------------

3. KVALIFICERING – BIFOGADE HANDLINGAR, BEVIS OCH INTYG

Lagenliga krav och kontroll av lämplighet	
☐	Juridisk försäkran undertecknad av behörig företrädare. (Anbudsformulär, bilaga 1). Ska bifogas anbudet.

Teknisk kapacitet, kvalitet m.m.	
☐	Kortfattad beskrivning (max tre A4-sidor med textstorlek 12pt) av det anbudsgivande företaget. I beskrivningen skall minst följande framgå: • Affärsidé och verksamhet • Organisation och ledning • Tänkt organisation för uppdraget, så motto att dels skall anges anbudsgivarens tänkta fysiska organisation för uppdraget såsom ombud och projektledare, dels vilka konsulter, entreprenörer och leverantörer som avses anlitas för de arbeten som blir erforderliga för hyresobjektets utförande. Se UFB.525. Ska bifogas anbudet.
☐	CV och referensförteckning för offererad projektledare.
☐	Åberopas andra företags kapacitet? (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.52) Ange vilket/vilka företags kapacitet som åberopas och för vilket av de i UFB.52 angivna kraven kapacitet åberopas.
☐	Anbudsgivaren uppfyller krav på metod för miljösäkring (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.523) Bevis behöver inte bifogas anbudet.
☐	Anbudsgivaren uppfyller krav på metod för kvalitetssäkring (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.523) Bevis behöver inte bifogas anbudet.
☐	Anbudsgivaren uppfyller krav på metod för systematiskt arbetsmiljöarbete (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.523) Bevis behöver inte bifogas anbudet.

4. BEGÄRAN OM SEKRETESS

• Begärs sekretess i denna upphandling?	• Ja ☐ Nej ☐
• Om sekretess begärs – Precisera de uppgifter som begäran omfattar samt lämna motivering till på vilket sätt anbudsgivaren skulle lida skada om uppgifterna lämnades ut:	
• Klicka eller tryck här för att ange text.	

5. GODKÄNNANDE AV KRAVSPECIFIKATION

Handling 11, Kravspecifikation, accepteras.	Ja (krav) ☐ Nej ☐
---	---

6. BEKRÄFTELSE AV AVTALSVILLKOR

Avtalsvillkoren accepteras.	Ja (krav) ☐ Nej ☐
-----------------------------	---

6.1. Referensuppdrag 1 – beskriv referensuppdraget så att det tydligt framgår att kraven i UFB.525 är uppfyllda

Beställare, ange företagsnamn	Klicka eller tryck här för att ange text.
Postadress med postnummer och ort	Klicka eller tryck här för att ange text.
Kontaktperson samt kontaktuppgifter (namn, telefonnummer och e-post)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Uppdraget utfördes som en generalentreprenad.	Ja (krav) ☐ Nej ☐
Uppdraget avsåg uppförande av kontor eller undervisningslokaler	Ja (krav) ☐ Nej ☐
Utförandets omfattning i m ² (<u>skall</u> ha omfattat minst 12 000 m ²)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Uppdraget innehöll anläggning av utemiljöer i direkt anslutning till lokalerna	Ja (krav) ☐ Nej ☐
Datum för godkänd slutbesiktning (<u>skall</u> vara inom de senaste fem åren från sista dag för ingivande av anbud)	Klicka eller tryck här för att ange text.
<i>Nedan fält är endast aktuella om Referensuppdrag 1 ska uppfylla kraven som angetts som det andra av de två alternativen.</i>	
Beställare, ange företagsnamn	Klicka eller tryck här för att ange text.

Postadress med postnummer och ort	Klicka eller tryck här för att ange text.
Kontaktperson samt kontaktuppgifter (namn, telefonnummer och e-post)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Referensuppdraget avser uthyrning av lokaler kontor eller undervisningslokaler	Ja ☐ Nej ☐
Uppdraget innehöll anläggning av utemiljöer i direkt anslutning till lokalerna	Ja ☐ Nej ☐
Ange datum för tillträde (<u>skall</u> ha skett inom de senaste fem åren räknat från anbudstidens utgång)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Uthyrningens omfattning i m ² (<u>skall</u> ha omfattat minst 12 000 m ²)	Klicka eller tryck här för att ange text.

6.2. Referensuppdrag 2 - beskriv referensuppdraget så att det tydligt framgår att kraven i UFB.525 är uppfyllda

Hyresgäst, ange företagsnamn	Klicka eller tryck här för att ange text.
Postadress med postnummer och ort	Klicka eller tryck här för att ange text.
Kontaktperson samt kontaktuppgifter (namn, telefonnummer och e-post)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Referensuppdraget avser uthyrning av kontor eller undervisningslokaler dit allmänheten har tillträde	Ja (krav) ☐ Nej ☐

Ange hyresperiod med datum (<u>skall</u> pågå sedan minst tre år alternativt har pågått under en sammanhängande period om minst tre år under de senaste tio åren)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Uthyrningens omfattning i m ² (<u>skall</u> ha omfattat minst 12 000 m ²)	Klicka eller tryck här för att ange text.

Genom undertecknande av dokumentet, jämte bilagor, intygar jag att samtliga lämnade uppgifter är sanningsenliga och att vi inte har utelämnat några uppgifter som skulle ha påverkat beställarens bedömning av vårt anbud.

Ort, datum

Underskrift av behörig företrädare

Namnförtydligande

BILAGA 1

JURIDISK FÖRSÄKRAN – UFB.51

Denna bilaga innebär att anbudslämnaren försäkrar ett antal juridiska krav som upphandlande myndighet ställer på anbudslämnare för att få delta vid upphandlingar som regleras enligt LOU. Underskrift ska ske av behörig företrädare på heder och samvete och bifogas anbudet.

Företagets namn: _____

Organisationsnummer: _____

Enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) 13 kap. 1 §, ska en myndighet utesluta en leverantör från att delta i en offentlig upphandling, om myndigheten får kännedom om att leverantören enligt en lagakraftvunnen dom är dömd för brott som omfattar:

- sådan brottslighet som avses i artikel 2.1 i rådets gemensamma åtgärd 98/733/RIF om att göra deltagande i en kriminell organisation i Europeiska unionens medlemsstater till ett brott,
- bestickning enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- bedrägeri enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- penningtvätt enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- terroristbrott enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- människohandel enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen.

☐ Bekräftar att inget av ovanstående eller förhållanden i 13 kap. 2-3 §§ LOU berör oss som anbudslämnare.

Vidare försäkras att anbudsgivaren/ansvariga personer i företagsledningen hos bolaget ej är dömd för brott avseende yrkesutövningen enligt lagakraftvunnen dom.

☐ Bekräftar att inget av förhållanden angivna i UF.5251 är för handen för oss som anbudslämnare.

Ort och datum

.....

Underskrift //samt namnförtydligande//

Handläggare/Motsvarande
Violeta Gamalan
Upphandlare
Ekonomiavdelningen
Violeta.gamalan@mau.se

Fakultet/Motsvarande
Gemensamt verksamhetsstöd

Handling 3 – ESPD

Upphandling av hyresvärd Malmö Amphitrite 1

Diarienummer UPP 2023/47

Egen försäkran

Anbudsgivande företag försäkrar härmed:

- att det inte föreligger någon uteslutningsgrund enligt 13 kap 1-3 §§ LOU, se UFB.51.
- att samtliga uppställda kvalificeringskrav i upphandlingen är uppfyllda, se UFB.52.

Observera: Vid återopande av annat företags kapacitet ska en särskild egen försäkran bifogas anbudet för vart och ett av de företag vars kapacitet återopas.

Denna egen försäkran ska signeras av behörig firmatecknare för anbudsgivaren.

ORT och DATUM

[Underteckna med namn för behörig
firmatecknare för bolaget]

Namnförtydligande

Titel

Bilaga 1- arbetsrättsliga villkor för byggarbetare

De arbetsrättsliga villkoren omfattar lön, semester och arbetstid. Nivåerna för lön, semester och arbetstid har identifierats i samråd med arbetsmarknadensparter med utgångspunkt i Byggavtalet och Överenskommelse 1/2017 gällande gemensam tolkning av tillämplig lägsta ersättning/utgåendelön i Byggavtalet för utstationerande företag samt vid fastställandet av särskilda arbetsrättsliga villkor vid offentlig upphandling mellan Byggnads (Svenska Byggnadsarbetareförbundet) och Byggföretagen.

Kollektivavtalets giltighetstid: 1 december 2020 - 30 april 2023

Följande arbetstagare omfattas: anställda eller inhyrda arbetstagare inom till exempel

- byggarbeten nyproduktion, ombyggnad och renovering av hus och anläggningar
- anläggning broar, kajer, dammar /bassänger, sjölägen, flygfält, bränsledepåer och garage,
- mark- och ledningsarbeten,
- inredningsarbeten,
- grundförstärkning, spontning, pålning, påldäck och injekteringsarbeten,
- prefabmontage stål och betong samt trä och plåt, maskin- torn- och mobilkranar samt jordflyttande anläggningsmaskiner,
- dykeriarbeten, mudderverksarbeten,
- ytskikt golv och plattsättning,
- våtrumsarbeten,
- underlag,
- fjärrvärme och fjärrkyla,
- borrhål för vatten och energi,
- mureri- och fasadarbeten,
- ugnsmakeri,
- allt arbete med trä och betong vid byggande och reparationer av vägar, järnvägar, spårvägar, tunnelbanor,
- trädgårdsanläggningar inom tomtmark,
- bergsprängning ovan jord,
- takarbeten,
- rivningsarbeten,

Upphandlings PA, myndigheten,

- byggsmeder ochförrådsarbeten samt
- bodstäd ochfinstädning på byggarbetsplatser.

Följande arbetsrättsliga villkor ska tillämpas ("Villkoren")

Anställda arbetstagare som utför arbete inom ramen för kontraktet ska vid kontraktets utförande minst ges de villkor som anges nedan.

Mer förmånliga villkor får alltid erbjudas.

1. Lön

1.1 Definitioner av yrkeskategorier

1.1.1 Yrkesarbetm•e

Med yrkesarbetare avses arbetstagare som innehar yrkesbevis.¹ Med yrkesarbetare likställs arbetstagare som har minst sex (6) års relevant branschfarenhet inom aktuellt yrke.

1.1.2 Övriga m•betstagare inom trä- betong- och murel•im•beten

Med övriga arbetstagare avses arbetstagare som inte innehar yrkesbevis.

Övriga arbetstagare delas upp i följande tre kategorier:

Övriga arbetstagare 1: Arbetstagare som har fyllt 19 år och som kan styrka att han/hon har arbetat i branschen i minst tolv månader.

Övriga arbetstagare 2: Arbetstagare som har fyllt 19 år och har arbetat i branschen kortare tid än tolv månader.

Övriga arbetstagare 3: Arbetstagare under 19 år som har arbetat i branschen kortare tid än tolv månader.

1.1.3 Yrkeskunnig ififretag med speciell verksamhetsinriktning

Arbetstagare som arbetar i företag med speciell verksamhetsinriktning måste kunna styrka att han/hon har arbetat minst 90 arbetsveckor i yrket för att betraktas som yrkeskunnig. Med speciell verksamhetsinriktning menas i detta sammanhang:

- betongpumpning,
- elastiskfogning,
- eldfast och syrafast murning,
- hydraulisk formflyttning,

¹ §8 Yrkesbevis, Yrkesbevis utfärdas av BYN (Byggbranschens yrkesnämnd) regionen till den som genomgått och fullgjort en grundläggande yrkesutbildning och genomfört fastställd kvalificeringstid enligt detta avtal. Vid särskilda fall kan BYNs kansli eller dess arbetsutskott fatta beslut om utfärdande av yrkesbevis samt erkännandeintyg. Yrkesbeviset kan också utfärdas till en person som har genomgått validering gentemot de kvalifikationskrav som gäller för yrket och har relevant arbetserfarenhet motsvarande kvalificeringstiden. (Bilaga H till Byggsavtalet, Yrkesutbildningsavtal 2020)

- injektering och betongsprutning,
- lyftning, sänkning och dragning av tunga laster,
- lösfnllnadsisolering,
- maskinell plintgrundläggning,
- montering av vissa stämp- och ställningskonstruktioner,
- montering medkran eller maskin av betongelement, plåt-, stål- och träkonstruktioner,
- rivningsarbete med kran eller maskin,
- terrazzoarbeten samt
- tunga lyft.

1.1.4 ÖV1-iga arbetstagare iföretag medspeciell verksamhetsinriktning

Arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning som kan styrka att han/hon har arbetat minst nedan angivna antal arbetsveckor i yrket delas in i följande tre kategori.er:

Övriga arbetstagare S1: Arbetstagare med mer än 60 veckor men mindre än 90 veckor.

Övriga arbetstagare S2: Arbetstagare med mer än 30 veckor men mindre än 60 veckor.

Övriga arbetstagare S3: Arbetstagare med mindre än 30 veckor.

1.1.5 Städpersonal

Med städpersonal avses arbetstagare som arbetar med bodstädning och städning inför inflyttning.

Städpersonal delas upp i följande två kategorier:

Städpersonal 1: Arbetstagare som har fyllt 19 år.

Städpersonal 2: Arbetstagare under 19 år.

1.1.6 Maskinförare

Med maskinförare avses förare som innehar yrkesbevis för förande av maskin.

1.1.7 Bilförare medj1-a

Med bilförare avses förare avbil, traktor, truck ochdumper.

1.1.8 ÖV1-iga förare

Med övriga förare avses förare som inte har yrkesbevis och stadigvarande kör maskin för vilka inte krävs sådant bevis.

1.1.9 Reparations-, förrådsarbetare och liknande yrkesgrupp1-

Med reparations-, förrådsarbete och liknande arbete avses arbete som utförs av arbetstagare som stadigvarande arbetar med smidesarbete, hiss- och maslånreparationer och förrådsarbete samt servicearbete, som är hänförligt till dessa yrkeskategorier.

1.2 Lägsta lön

Med utgående lön avses arbetstagarens fastställda timlön eller månadslön vid intjänandetillfället, inklusive utfall av rörliglönedel, för såväl prestationslön som tidlön.

Anmärkning: Tillämpliga ersättningar utöver lön utgörs av exempelvis semesterersättning, OB-ersättning, övertidsersättning, traktamente med flera ersättningar i tillämpliga delar.

Lägsta lön kr/timme

Yrkeskategori	1 dec 2020 - 30 april 2022	1 maj 2022 - 30 april 2023
Yrkesarbetare	180,00	184,50
Övriga arbetstagare 1	158,50	162,50
Övriga arbetstagare 2	126,00	129,00
Övriga arbetstagare 3	90,00	92,50
Yrkeskunnig	180,00	184,50
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning (S1)	158,50	162,50
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning (S2)	126,00	129,00
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning (S3)	90,00	92,50
Städpersonal 1	135,00	138,50
Städpersonal 2	90,00	92,50
Maskinförare	180,00	184,50
Bilförare med flera	171,00	175,50
Övriga förare	158,50	162,50
Förrädsarbetare med flera	171,00	175,50

Lägsta lön kr/månad

Yrkeskategori	1 dec 2020 - 30 april 2022	1 maj 2022 - 30 april 2023
Yrkesarbetare	30 340	30996
Övriga arbetstagare 1	26 699	27 276
Övriga arbetstagare 2	21238	21697
Övriga arbetstagare 3	15170	15498
Yrkeskunnig	30340	30 996
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(S1)	26699	27 276
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(S2)	21238	21697
Övriga arbetstagare i företag med speciell Vf:lrksamhetsinriktning(S3)	15170	15498
Städpersonal 1	22 755	23 247
Städpersonal 2	15170	15498
Maskinförare	30340	30996
Bilförare med flera	28823	29446
Övriga förare	26699	27 276
Förrådsarbetare med flera	28823	29446

Arbetstagaren ska i anslutning till avlöningsdagen för varje löneperiod erhålla en skriftlig lönespecifikation med uppgifter om företagets namn och organisationsnummer, arbetstagarens namn, löneperiod, all arbetad tid, samtliga lönedelar övriga ersättningar och avdrag samt lönesumma.

1.3 Bergrumstillägg

Tilläggsersättning vid arbete i bergrum framgår av tabellen nedan.

Bergrumstillägg kr/timme

Bergrummet huvudgrupper	1 dec 2020 - 30 apr 2022	1 maj 2022 - 30 apr 2023
Bergarbete	7,48	7,63
Inredningsarbete med mera	5,24	5,35
Kontrollskrotning med mera	6,35	6,48

1.4 Dyktillägg vid undervattensarbete

Dykare ska, utöver fastställd tidlön, få dyktillägg för dyktid (tid under vatten) samt för tid för på- och avdädning som är hänförlig till och ligger i direkt anslutning till dylning. Vid dylning med luft då maximal expositionstid för direktuppstigning är uppnådd enligt tabeller i vid var tid gällande arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2010:16 samt AFS 2019:3 ska dyktillägg även utgå för tid för dekompression.

Dyktillägg för dekompression utges fram till den tidpunkt då dekompression är uppnådd till 50 procent av den maximala tiden för det aktuella dykdjupet och längst till dess dylning kan upprepas eller ordinarie arbetstid upphör.

Dyktillägget uppgår till 47 procent av den grundlönenivå som anges för yrkesarbetare enligt 1.4.4.

1.5 Resersättning och traktamente

1.5.1 Resersättning

Vid dagliga resor mellan arbetstagarens fasta bostad och arbetsplatsen utom arbetstiden utges reskostnadsersättning till berörd arbetstagare avseende ett minsta avstånd från bostaden om två (2) kilometer enkel resväg. Ersättning utges avseende resväg mellan arbetstagarens bostad och arbetsplats med 1,85 kr/km, dock högst 360 kr per dag.

Med resväg avses kortast farbara färdsträcka på allmän väg mellan bostad och arbetsplats.

Föraren erhåller ersättning samt därutöver samålmingsersättning för resväg mellan respektive passagerares bostad och arbetsplatsen för varje i fordonet medföljande passagerare med 0,60 kr per kilometer.

Varje medföljande passagerare erhåller samålmingsersättning för resväg mellan passagerarens bostad och arbetsplatsen med 0,60 kr/tim.

Upphandlings-..- myndigheten,

1.5.2 Traktamente

Traktamente vid övernattnig

Vid arbete på ort som är belägen minst 70 km enkel resväg från bostaden (förrättningsolt), erhåller arbetstagare vid övernattnig, traktamente eller fri kost respektive fri logi.

Traktamentsersättning

Traktamente inkluderande kost och logi utges med 360 kr per dag då övernattnig skett på förrättningsmten.

Traktamentsbeloppet reduceras med 35 procent när arbetsgivaren tillhandahåller fri logi.

Fri kost och logi samt boendestandard

Om överenskommelse träffas mellan arbetsgivare och arbetstagare om fri kost ska traktamentet reduceras med 55 procent för kost.

En viktig utgångspunkt för alla boendeformer är att arbetstagare ska ha rätt till eget sovrum. Arbetsgivare och arbetstagare kan komma överens om det närmare innehållet i boendet. Nedan framgår vad som avses med ett ändamålsenligt och godtagbart boende:

Hotell: Denna boendeform rymmer inom vad som normalt kan anses vara av tillfredställande standard med de förhållanden som råder i Sverige.

Vandrarhem: Boende som erbjuds ska som utgångspunkt tillhöra någon av de turistorganisationer (STF eller motsvarande standard) som finns i Sverige. Boendalternativ för enkelrum ska finnas och i övrigt bör krav på enskildhet eftersträvas.

Husvagn: Om husvagn tillhandahålls av arbetsgivaren fordras dessutom att boendet kompletteras av närliggande och goda toalett- och duschmöjligheter samt minst ett gemensamhetsutrymme. En husvagn som tillhandahålls ska som utgångspunkt inte vara äldre än tio år om inte arbetsgivare och arbetstagare enas om ett särskilt avsteg.

Lägenhet: Om arbetsgivaren hyr lägenhet ska standarden vara av sådan beskaffenhet och omfattning att tillgången till dusch, toalett och matlagning fungerar och inte försvåras genom ett för stort antal användare av lägenheten.

Övrigt boende: Andra användningsområden än permanentboende, t.ex. kontor som anpassas, kan vara godtagbara, under förutsättning att goda toalett- och duschmöjligheter finns samt matlagningsmöjligheter. Även boende i campingstugor och fjällstugor som inte är avsedda för permanent boende anses utgöra godtagbar standard under förutsättning att kollektivavtalets angivna premisser är för handen.

Anmärkning

Standarden på samtliga boendeformer enligt ovan ska vara av sådan beskaffenhet och omfattning att tillgången till dusch- och toalettmöjligheter inte försvåras genom ett för stort antal användare avanläggningen. Minst ett våtrum/toalett per tre arbetstagare om inte särskild avvikelse mellan arbetsgivare och arbetstagare träffas. För de boendeformer där frukost inte tillhandahålls ska matlagingsmöjligheter och kylskåp finnas.

1.5.3 Fön-ättningstillägg

Förrättningstillägg utges om arbetstagaren har övernattat på förrättningsorten, med 35 procent av traktamentsbeloppet, för varje dag då arbetstagare utfört arbete under de första 90 kalenderdagarna på förrättningsorten. Efter 90 kalenderdagar reduceras förrättningstillägget till berörs arbetstagare till 72 SEK per dag.

Förrättningstillägg utges inte när arbetsgivaren tillhandahåller fri logi enligt 1.4.2.

1.5.4 Påböljande och avslutande avfön-ättning

Resekostnadsersättning

För resor i samband med första inställelse till och avflyttning från förrättningsorten utges reskostnadsersättning beräknad enligt 1.5.

Restid och ersättning för restid

Arbetstagare har rätt till ersättning för den restid som är nödvändig för resa till och från förrättningsort, dock högst för tolv (12) timmar per dygn, i förekommande fall minskad med samma dag arbetade timmar.

För restid under och utanför ordinarie arbetstid utges grundlön.

Lönetaffel grundlön kr/timme

Yrkeskategori	1 dec 2020 - 30 april 2022	1 maj 2022 - 30 april 2023
Yrkesarbetare	169,00	173,00
Övriga arbetstagare 1	148,72	152,24
Övriga arbetstagare 2	118,30	121,10
Övriga arbetstagare 3	84,50	86,50
Yrkeskunnig	169,00	173,00
övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(S1)	148,72	152,24

Yrkeskategori	1 dec 2020- 30 april 2022	1 maj 2022 - 30 april 2023
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(52)	118,30	121,10
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(53)	109,85	112,45
5tädpersonal 1	126,75	129,75
5tädpersonal 2	84,50	86,50
Maskinförare	169,00	173,00
Bilförare med flera	160,55	164,35
Övriga förare	148,72	152,24
Förrådsarbetare med flera	126,75	129,75

Lönetabell grundlön kr/månad

Yrkeskategori	1 dec 2020 - 30 april 2022	1 maj 2022 - 30 april 2023
Yrkesarbetare	29406	30102
Övriga arbetstagare 1	25877	26490
Övriga arbetstagare 2	20584	21071
övriga arbetstagare 3	14 703	15 051
Yrkeskunnig	29406	30102
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(51)	25877	26490
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(52)	20 584	21071
Övriga arbetstagare i företag med speciell verksamhetsinriktning(53)	19114	19 566

Yrkeskategori	1 dec 2020 - 30 april 2022	1 maj 2022- 30 april 2023
Städpersonal 1	22 055	22 577
Städpersonal 2	14 703	15 051
Maskinförare	29 406	30 102
Bilförare med flera	27 936	28 597
Övriga förare	25 877	26 490
Förrådsarbetare med flera	27 936	28 597

2. Semester

Semesterlagen gäller (1977:480) medföljande tillägg.

2.1 Semesterlön och semesterersättning

2.1.1 Timavlönade

Semesterlön och semesterersättning uppgår till 13,0 procent av semesterlöneunderlaget.

2.1.2 Månadsavlönade

Semesterlön

Semesterlönen utgörs av den vid semesterledigheten aktuella månadslönen jämte semestertillägsamt med 13,0 procent på under intjänandeåret belöpande övertids- och andra lönetillägg.

Semestertillägg för varje betald semesterdag utgör 0,8 procent av den vid semestertillfället aktuella månadslönen.

Semesterersättning

Vid anställningens upphörande beräknas semesterersättningsom 4,6 procent av den aktuella månadslönen per outtagen semesterdag jämte semestertillägg. Semesterersättningen för sparad semesterdag beräknas som om den sparade dagen tagits ut det semesterår anställningen upphörde.

3. Arbetstid

Arbetstidslagen (1982:673) gäller med nedan angivna tillägg.

3.1 Förläggning av ordinarie arbetstid

Ordinarie arbetstid är 40 timmar per helgdagsfri vecka (exklusive raster). Ordinarie arbetstiden ska förläggas på helgfria måndagar - fredagar med 8 timmar per dag mellan kl. 06.30 och 17.00. Efter samråd på arbetsplatsen utläggs tre raster om sammanlagt en timme och 15 minuter. Arbetsgivaren har rätt att försrjuta arbetstiden med upp till 30 minuter i vardera riktningen på grund av lokala ordningsföreskrifter eller liknande.

3.2 Överenskommelse om arbetstid

Arbetstidens förläggning

Arbetsgivaren och representant för arbetslaget kan träffa överenskommelse om arbetstidens förläggning för varje enskild arbetsplats och/eller del av arbetsplats. Sådan överenskommelseska vara skriftlig och kan träffas tidigast när sådan representant är utsedd. Den ordinarie arbetstiden kan då förläggas måndag - söndag med början tidigast kl. 05.00 och slut senast 24.00.

Individuell överenskommelse

En arbetsgivare och en enskild arbetstagare kan träffa en individuell överenskommelse om annan ordinarie arbetstidsförläggning för arbetstagaren. Sådan individuell arbetstidsöverenskommelse kan vara tidsbegränsad eller gälla tills vidare och kan förläggas måndag - söndag mellan klockan 05.00 och 24.00. En individuell arbetstidsöverenskommelseska vara skriftlig och kan sägas upp med en månads uppsägningstid.

3.3 Fridagar/Arbetsfria vardagar

Jul-, nyårs-, påsk-, pingst- och midsommarafton är fridagar, som innebär att arbetstagare har rätt till ledighet.

3.4 Obekväm arbetstid (OB)

Obekväm arbetstid infaller under de tidsperioder och ersätts per timme med de procentsatser som framgår av tabellen nedan.

Ob-ersättning utges inte vid overtidsarbete.

Ersättning för obekväm arbetstid

Tidsperiod	% av utgående lön
kl. 05.00-06.00 måndag till fredag	20%
kl. 17.00-19.00 måndag till fredag	20%
kl. 19.00-22.00 måndag till fredag	40%
kl. 22.00-05.00 måndag till fredag	70%
lördag, söndag samt helgdag	70%

För månadsavlönad räknas månadslönen om till lön per timme enligt följande:
 $(\text{månadslönen} \times 12) / (52 \times \text{genomsnittlig veckoarbetstid})$.

3.5 Övertidsersättning

När arbetet av särskilda skäl så kräver kan arbete utföras på övertid, dvs. utöver arbetstagarens ordinarie arbetstidsmätt per vecka.

Innan sådant övertidsarbete utförs, ska överenskommelse träffas mellan arbetsledning och berörd arbetstagarare. Kortvarigt övertidsarbete av tillfällig natur kan dock utföras utan sådan överenskommelse på arbetsgivarens begäran.

Övertid kan infalla under de tidsperioder och ersätts per timme med de procentsatser som framgår i tabellen nedan.

Ersättning för övertid

Tidsperiod	% av utgående lön
kl. 05.00-06.00 måndag till fredag	50%
kl. 06.00-17.00 måndag till fredag	30%
kl. 17.00-19.00 måndag till fredag	50%
kl. 19.00-22.00 måndag till fredag	70%
kl. 22.00-05.00 måndag till fredag	100%
lördag, söndag samt helgdag	100 %

För månadsavlönad räknas månadslönen om till lön per timme enligt följande:
 $(\text{månadslönen} \times 12) / (52 \times \text{genomsnittlig veckoarbetstid})$.

3.6 Kompensationsledighet

Arbetstagare kan spara övertid och ta ut övertiden i ledigtid (kompensationsledighet) i stället för övertidsersättning, om det kan ske utan olägenhet för verksamheten. Kompensationsledigheten läggs ut efter överenskommelse mellan arbetstagaren och arbetsgivaren. Arbetstagaren erhåller kompensationsledighet enligt följande.

Kompensationsledigt i stället för övertidsersättning

Tidsperiod	Kompensationsledighet
kl. 05.00-06.00 måndag till fredag	En timmes övertid= 1,5 timme kompensationsledigt
kl. 06.00-17.00 måndag till fredag	En timmes övertid= 1,3 timme kompensationsledigt
kl. 17.00-19.00 måndag till fredag	En timmes övertid= 1,5 timme kompensationsledigt
kl. 19.00-22.00 måndag till fredag	En timmes övertid= 1,7 timme kompensationsledigt
kl. 22.00-05.00 måndag till fredag	En timmes övertid= 2 timmar kompensationsledigt
lördag, söndag samt helgdag	En timmes övertid= 2 timmar kompensationsledigt

Bilaga 1 - arbetsrättsliga villkor för måleritjänster

De arbetsrättsliga villkoren omfattar lön, semester och arbetstid. Nivåerna för lön, semester och arbetstid har identifierats i samråd med arbetsmarknadens parter med utgångspunkt i Riksavtal 2020 - 2023 mellan Svenska Målareförbundet och Måleriföretagen.

Kollektivavtalets giltighetstid: 1 december 2020 - 30 april 2023

Följande arbetstagare omfattas: arbetstagare som utför måleriarbeten, utom sådana som hör till plåtslagarnas verksamhetsområde.

Följande arbetsrättsliga villkor ska tillämpas ("Villkoren")

Anställda arbetstagare som utför arbete inom ramen för kontraktet ska vid kontraktets utförande minst ges de villkor som anges nedan.

Mer förmånliga villkor får alltid erbjudas.

1. Lön

1.1 Lägsta lön

Målare ska minst erhålla lägsta lön enligt följande lönetabell.

Lönetabell 1/12 2020- 31/4 2023

Timlön	Kr/timme
2020-12-01	180,25
2022-05-01	184,75

Exempel:

Om arbetstagaren är avlönad med månadslön utgör lägsta lön vid full arbetstid timlön x 174. Helglön enligt 1.2 samt arbetstidsförkortning enligt 3.3 ingår i månadslönen.

1.2 Helglön

Rätt till helglön

Helglön utges endast under förutsättning av att den anställde utfört arbete för arbetsgivarens räkning under för den anställde gällande fullt arbetstidsmätt arbetsdagen närmast före och närmast efter helglöneberättigad dag.

Helglöneberättigadedagar

Helglön utges för följande dagar under förutsättning att de är arbetsfria och inte infaller på en lördag eller söndag: nyårsdagen, trettondedag jul, långfredagen, annandag påsk, första maj, Kristihimmelsfärdsdag, nationaldagen, midsommarafton, julafton, juldagen, annandag jul samt nyårsafton. När nationaldagen infaller på en tisdag respektive torsdag, utgör även den intilliggande måndagen respektive fredagen ledig helglöneberättigad dag.

Beräkning av helglön

Helglön utges per ersättningsberättigad dag med ett belopp som framräknas genom att det arbetstidsmåttsom skulle ha gällt för den anställde om den helglöneberättigade dagen hade varit ordinarie arbetsdag, multipliceras med lön enligt nedan.

Period	Kr/timme
2020-12-01	176,25
2022-05-01	180,75

2. Semester

Semesterlagen (197T480) gäller med följande tillägg.

2.1 Semesterledighet

Semester utgår enligt lag.

2.2 Semesterlön

Semesterlönen utgör 13 procent av arbetstagarens under intjänandeåret förfallna löni anställningen och beräknas i övrigt enligt 16 b § semesterlagen.

3. Arbetstid

Arbetstidslagen (1982:673) gäller med följande tillägg.

3.1 Ordinarie arbetstid

Den ordinarie arbetstiden per vecka är 40 timmar och förlägges på måndagar - fredagar. Den ordinarie arbetstid förlägges mellan kl 06.30 och 16.30 med 8 timmar per dag måndag till och med fredag.

3.2 Förskjutning av arbetstid

Efter överenskommelse kan förskjutning av den fastställda ordinarie arbetstiden ske med högst 3 timmar där arbetsplatsförhållandena så kräver. För tid utanför den ordinarie arbetstiden utgår ett tillägg enligt nedan.

Period	Kr/timme
2020-12-01	52,88
2022-05-01	54,23

3.3 Arbetstidsförkortning

Den enskilde arbetstagaren äger rätt till 40 timmars arbetstidsförkortning. Överenskommelse om arbetstidsförkortningens förläggning träffas mellan arbetsgivaren och arbetstagaren.

Arbetstidsförkortningar hålls i relation till den anställdes faktiska anställningstid under det kalenderår varunder arbetstidsförkortningen kan tas ut.

Exempel:

Detta innebär att om en målare tillsvidare anställs under vecka 20 kan man anta att hen kommer att vara anställd 32 veckor av 52, dvs. 62 % av en årsanställning, målaren har då rätt till 62 % av årets arbetstidsförkortningstimmar.

Om målaren däremot visstidsanställs i till exempel 2 månader, innebär detta 17 % av årets arbetstidsförkortningstimmar.

3-4 Övertidsarbete och kompensationsledighet

Övertidsarbete

Arbete utöver den i 3.1 fastställda ordinarie arbetstiden betraktas som övertidsarbete och ska endast förekomma i undantagsfall.

Betalning utgår endast för av arbetsgivaren begärt övertidsarbete.

Övertidsersättning utgår enligt nedan.

Upphandlings , myndigheten

Period	Kr/timme
2020-12-01	132,19
2022-05-01	135,56

Kompensationsledighet

Inarbetad övertid, dock upp till maximalt 100 timmar, kan sparas och uttagas som kompensationsledighet efter överenskommelse mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Förläggning avledigheten görs med hänsyn tagen till verksamhetens krav och den anställdes önskemål.

Varje inarbetad övertidstimme ersätts med 1,75 timme kompensationsledighet.

Om anställningen avbryts utbetalas, i anslutning till att anställningen upphör, inestående del av kompensationsledighet multiplicerat med faktorn 1,75.

Övertid som tas ut som kompensationsledighet under perioden 1 november - 30 april ersätts med 2,0 timme per inarbetad övertidstimme.

Kompensationsledighet ersätts enligt nedan.

Period	Kr/timme
2020-12-01	176,25
2022-05-01	180,75

Exempel:

Om den anställda arbetat 8 timmar övertid erhåller han/hon 14 timmar (alternativt 16 timmar) i kompensationsledighet. Lönen blir då 14 timmar (alternativt 16 timmar) x garantilönen.

Handläggare/Motsvarande
Violeta Gamalan
Upphandlare
Ekonomiavdelningen
Violeta.gamalan@mau.se

Fakultet/Motsvarande
Gemensamt verksamhetsstöd

Handling 5 GENOMFÖRANDEVTAL

Mellan [bolagsnamn], org.nr. xxxxxx-xxxx, med adress [adress] (nedan kallat "Hyresvärden") och Malmö universitet, org.nr. 202100-4920 (nedan kallat "Hyresgästen"), gemensamt benämnda Parterna, har denna dag efter föregående upphandling ingåtts följande genomförandeavtal (nedan "Genomförandeavtalet") slutligen syftande till att Hyresvärden skall till Hyresgästen uthyra lokaler för universitetsverksamhet på fastigheten Malmö Amphitrite 1. När i detta Genomförandeavtal anges "Malmö stad" åsyftas stadsbyggnadskontoret och/eller fastighets- och gatukontoret. Vilken förvaltning som åsyftas markeras med FGK (fastighets- och gatukontoret) och SBK (stadsbyggnadskontoret).

1. Inledning, förutsättningar och bakgrund

Fastigheten och planförhållanden

Fastigheten Malmö Amphitrite 1 ("Fastigheten") ägs av Malmö stad. Fastigheten är sedan tidigare planlagd för kontor med centrum i bottenvåningen. Fastigheten är idag bebyggd med byggnad som för närvarande används av Malmö universitets studentkår för dess verksamhet. Malmö universitet förhyr delvis lokaler på plan 2 av Malmö Stad, som är uppsagda till 31 augusti 2023 och studentkåren förhyr direkt av Malmö Stad.

Malmö universitet har av Malmö Stad, FGK, erhållit en markreservation, se Bilaga 1.

På Fastigheten finns en befintlig byggnad. Delar av denna kommer eventuellt att bevaras/utvecklas, beroende på utfallet av planprocessen. Ett eventuellt bevarande kommer att fortsätta utredas under planprocessen och det parallella uppdraget, se nedan. Vilken hänsyn som kan behöva tas till befintlig byggnad under fas 3 är alltså vid Genomförandeavtalets undertecknande inte klart. Mindre delar av de angränsande kommunala gatufastigheterna Malmö Hamnen 21:137 samt Hamnen 21:138 avses tillföras fastigheten Amphitrite 1. Syftet är att rationalisera kvartersstrukturen. Fastighetsbildning kommer att ske efter det att den detaljplan som är under framtagande har vunnit laga kraft.

Fastigheten kommer av Malmö Stad antingen att upplåtas med tomträtt eller genom en ren fastighetsöverlåtelse, detta efter Hyresgästens avrop av fas 2, se nedan. Vid tidpunkten för Malmö Stads överlåtelse/upplåtelse till Hyresvärden efter avrop av fas 3 kan befintliga byggnader på Fastigheten ha rivits, helt eller delvis, genom Malmö Stads försorg. Marken kan eventuellt komma att ha sanerats genom Malmö Stads försorg. Huruvida Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt eller överlåtas samt huruvida sanering skall utföras av Malmö Stad, FGK eller Hyresvärden, beslutas under fas 2, se nedan.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-16 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för fastigheten Amphitrite 1 m.fl. i Västra Hamnen. Detta efter Malmö Stad, Stadsbyggnadskontorets begäran om planuppdrag, Bilaga 2. Beslut om samråd förväntas fattas i Stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30. Samråd kommer att pågå under april 2023.

Inom ramen för detta Genomförandeavtals fas 1 skall Parterna i samråd med Malmö Stad arrangera och genomföra ett parallellt uppdrag med arkitektkontor (se nedan under punkten 2) syftande till att utreda hur Fastigheten och kvarteret kring Fastigheten bäst utvecklas och gestaltas samt härfter välja ett arkitektkontor som är med och tar ansvar från idé till genomförande, Detta mot bakgrund av de skäl och önskemål som framgår av Bilaga 2 samt mot bakgrund av Malmö stads förväntningar och rutiner för parallella uppdrag som framgår av Arkitekttävlingar i Malmö - Malmö stad (malmo.se). Det parallella uppdraget avses genomföras efter samrådet av detaljplanen avslutats och ligga till grund för utarbetande av granskningshandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan, se Bilaga 3. Samrådshandlingarna kommer att göras tillgängliga och biläggas detta avtal under förutsättning att beslut om samråd fattas vis Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-03-30, samt efter det att protokoll från nämndens sammanträde har justerats. Synpunkter återfinns i Bilaga 4.

Upphandling av hyresvärd

Under våren 2023 annonserade Hyresgästen en upphandling av hyresvärd gällande uppförande av fastighet för hyresgästens förhyrning. Upphandlingen har genomförts som ett öppet förfarande enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling. Syftet har varit att i konkurrens finna en anbudsgivare som ska äga eller inneha Fastigheten med tomträtt och på Fastigheten uppföra, utrusta, förvalta och hyra ut lokaler till Hyresgästen.

Hyresgästen har i detta avseende sökt en aktör som skall under en inledande fas 1 i samarbete med Hyresgästen och Malmö Stad genomföra ett parallellt uppdrag resulterande i ett vinnande förslag och val av arkitektkontor för vidare arbete mot ett genomförande. Det vinnande förslaget skall vara baserat på de krav och önskemål om förhyrda ytor och funktioner som

Hyresgästen har och som uttryckts i framtagna kravspecifikation, se Bilaga 5. Hyresgästen äger härafter rätt att efter eget gottfinnande skriftligen avropa fas 2. Utifrån det framtagna vinnande förslaget och med det vinnande arkitektkontoret skall Hyresvärden under fas 2, i samråd med Hyresgästen, utarbeta/framprojektera ett slutligt förslag på utförande av byggnaden/byggnaderna. Detta förslag jämte den hyra som Hyresvärden offererar i slutet av fas 2 utgör Hyresvärdens anbud för fas 3.

Hyresgästen äger härafter rätt, att efter eget gottfinnande, avropa fas 3 vilket avser genomförandet av erforderliga byggnader till realiserande av den färdiga byggnaden/byggnaderna, som Hyresgästen skall förhyra ("Hyresobjektet"), detta genom antagande av Hyresvärdens anbud för fas 3. Parterna äger rätt att återuppta fas 2 för det fall Hyresvärdens anbud för fas 3 inte kan antas av Hyresgästen, t.ex. på grund av kostnadsaspekter.

Avropet av Fas 3 sker genom tecknande av en beställningsskrivelse undertecknad av båda parter och genom båda Parter påtecknande av ett preliminärt hyresavtal. Det preliminära hyresavtalets villkor skall överenskommas mellan parterna. Detta skall innefatta en gränsdragningslista, överenskommen indexering m.m. och kommer att baseras på Fastighetsägarnas mall för lokalhyreskontrakt.

Först vid detta avrop av fas 3 kommer Hyresvärden att förvärva Fastigheten av Malmö Stad eller erhålla upplåtelse med tomträtt på Fastigheten. Notera att Fastigheten kommer att överlåtas/upplåtas i befintligt skick, med undantag för utställda garantier avseende arkeologi och föroreningar. Eventuell köpare/tomträtthavare skall, vid överlåtelse- eller upplåtelse-tidpunkten kunna visa att det i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet för att kunna genomföra projektet. Malmö stads köpe- och tomträttsavtal reglerar vidare en byggnadsskyldighet på två år. Det innebär att Hyresvärden i viss omfattning ska ha färdigställt byggnation på den överlåtna alternativt upplåtna fastigheten. Om inte villkoret är uppfyllt kommer vite att utgå. Malmö Stad kommer vidare ställa krav på sociala åtaganden i en separat överenskommelse till köpeavtalet/tomträttsavtalet. Köpeavtalet/tomträttsavtalet, vars närmare utformning beslutas/överenskomms under fas 2, kommer vidare att behöva godkännas i Tekniska nämnden och kommunfullmäktige.

Detaljerade villkor för respektive fas framgår nedan. Upphandlingen har nu slutförts med Hyresvärden som vinnare. Parterna har därför ingått detta avtal på nedanstående villkor.

2. Omfattning

Parternas avtal regleras och kommer att regleras av följande handlingar, vilka gäller i fallande ordning vid motstridighet:

1. Kommande Beställningsskrivelse för fas 3 med bilagor
2. Kommande avrop av fas 2 med bilagor
3. Detta genomförandeavtal med bilagor
4. Förfrågningsunderlag jämte bilagor och kompletteringar utsända under anbudstiden
5. Hyresvärdens anbud för fas 3
6. Hyresvärdens anbud i den offentliga upphandlingen

Vid motstridigheter i förfrågningsunderlagets (upphandlingsföreskrifter och bilagor, jämte kompletteringar utsända under anbudstiden inför anbudsgivning) gäller funktions- och sambandskrav före övriga krav samt att krav/villkor i senare upprättad handling gäller före krav/villkor i tidigare upprättad handling.

Fas 1

Parternas förhållande från att fas 1, efter påtecknande av detta Genomförandeavtal, inleds fram till dess att ett vinnande förslag i det parallella uppdraget korats, regleras i detta Genomförandeavtal under respektive punkt under underrubriken ”Fas 1”.

Fas 2

Parternas förhållande från att fas 2 inleds fram till dess att erforderligt föreligger för Hyresgästens ställningstagande till Hyresvärdens anbud för fas 3, regleras i detta Genomförandeavtal under respektive punkt under underrubriken ”Fas 2”.

Fas 3

Hyresvärden förvärvar Fastigheten av Malmö Stad eller erhåller tomträtt. På Fastigheten skall Hyresvärden uppföra hyresobjektet i enlighet med vad som angivits i Hyresvärdens anbud för fas 3 och i övrigt i enlighet med Beställningsskrivelsen för fas 3 och dess bilagor.

Parternas förhållande från att fas 3 inleds fram till dess att ett slutligt hyresavtal, baserat på det preliminära hyresavtalet, kan ingås och då Hyresgästen tillträder Hyresobjektet, regleras i detta Genomförandeavtal under respektive punkt under underrubriken ”Fas 3”. Hyresavtalet skall inför påskrift kompletteras med de uppgifter som under genomförandet justeras i förhållande till det av Hyresgästen antagna anbudet för fas 3, såsom t.ex. förhyrd yta och hyra. Genomförandeavtalet är fullföljt den dag Hyresgästen tillträder Hyresobjektet efter att slutligt hyresavtal påtecknats.

Studentkåren vid Malmö Universitet skall genom eget hyresavtal med Hyresvärden förhyra cirka 700 m² i den färdigställda byggnaden, detta på samma villkor som Malmö universitet.

Under perioden fram till Hyresgästens tillträde av hyresobjektet föreligger ett generellt överlåtelseförbud av Fastigheten/tomträtten. Genomförandevatalet och det preliminära hyresavtalets giltighet är sanktionerat i detta avseende – se punkt 11 av brott mot detta förbud.

3. Organisation

Parterna är överens om att samarbetet ska präglas av öppenhet och tydlighet under genomförandet av detta avtals samtliga faser.

Ombud

Vardera Parten ska utse ett ombud för detta avtals genomförande, för samtliga faser. Den som part utsett till ombud ska meddelas senast vid detta avtals undertecknande om annan än vad som angivits i anbudet.

Ombudet, eller den person ombudet genom skriftlig fullmakt sätter i sitt ställe, ska ha behörighet och befogenhet att företräda sin huvudman med bindande verkan i alla ekonomiska och andra frågor som rör detta avtal. Utbyte av Hyresvärdens ombud eller befullmäktigande av annan i ombudets ställe får endast ske efter samråd med och skriftligt godkännande av Hyresgästen. Hyresgästen äger rätt att byta ombud efter eget gottfinnande men ska dock meddela Hyresvärden detta i samband med att ombudsbyte sker. Part som byter ombud eller den person som genom skriftlig fullmakt är satt i ombudets ställe ska stå för samtliga de kostnader som uppkommer på grund av ombudsbytet.

Parterna har utsett följande ombud:

Hyresvärden ...

Hyresgästen ...

Genomförandeorganisation – samtliga faser

Båda parter ska ha en erforderlig och optimerad genomförandeorganisation. Genomförandeorganisationen ska agera i nära samarbete med och i enlighet med beslut och instruktioner från ombuden. Hyresgästens genomförandeorganisation ska bestå av en av Hyresgästen utsedd person. Hyresvärdens genomförandeorganisation ska bestå av en av Hyresvärden utsedd organisation för hantering av frågor rörande genomförande.

Hyresvärdens genomförandeorganisation ska ledas av den i anbudet offererade projektledaren.

Överenskommen organisation hos Hyresvärden får ändras först efter samråd mellan parterna och att Hyresgästen godkänner ändringen. Avseende i anbudet offererad Projektledare skall en ersättare minst uppfylla de i förfrågningsunderlaget uppställda kraven. Hyresgästen äger rätt att påkalla byte av Hyresvärdens projektledare för det fall Hyresgästen har sakliga skäl härför, såsom samarbetssvårigheter eller dylikt. Part som byter medlem, eller om byte sker av Hyresvärdens projektledare på Hyresgästens begäran, i genomförandeorganisationen ska stå för samtliga de kostnader som uppkommer i och med bytet.

Genomförandeorganisationen för Hyresgästen respektive Hyresvärden ansvarar för att gemensamt och regelbundet följa upp att projektverksamheten bedrivs i enlighet med gällande planer, bereda i projektärenden som avser programändringar, tid- och hyreskostnadsändringar samt eventuell beredning av övriga frågor som ska beslutas i ombudsmöte.

Fas 3

I den mån beslut innebär en ändring av den i Hyresvärdens anbud för fas 3 angivna hyran, i de av Hyresgästen uppställda kraven i förfrågningsunderlaget, annat åtagande i Hyresvärdens anbud för fas 3, eller tidplanen, se punkt 4, ska ombudens beslut åtföljas av ett skriftligt tillägg till detta avtal.

Hyresgästens ombud äger rätt att beställa ändrings- och tilläggsarbeten avseende Hyresobjektet under fas 3. Samtliga beställningar ska vara skriftliga. Någon förändring av villkoren för hyresobjektet ska inte ske förrän beslut fattas i enlighet med vad som ovan angivits. Hyresvärden ska dock följa beslutet efter att det fattas i ovan beskriven ordning och är skyldig att utföra Hyresgästens beställning av ändringar och tillägg.

Det skall framhållas att Hyresvärden inte äger avvika från avtalat utförande, ursprungligen eller senare överenskommet, utan Hyresgästens medgivande. Hyresvärden äger inte rätt till ersättning i form av ändrad hyreskostnad för ändrings- och tilläggsarbeten hänförliga till utförande i enlighet med ursprungligen avtalad omfattning enligt detta avtal och dess bilagor samt Hyresvärdens anbud för fas 3, såsom till exempel krav från Hyresvärdens avtalsparter (konsulter, entreprenörer med mera) för fel i handlingar som Hyresvärden tagit fram inom ramen för detta avtal och tillhandahållit. Först vid i ovan angiven ordning beslutad ändring, grundad på omständighet angiven i punkt 10 nedan, ska justering av hyreskostnaden ske enligt de principer som där anges och överenskommes mellan Parterna.

4. Genomförande

A) Underrättelser (samtliga faser)

Parterna ska hålla varandra underrättade om förhållanden som antas ha betydelse. Hyresvärden ska hålla Hyresgästen löpande informerad i den mån Hyresgästen vid var tid finner behov av

att vara erforderligt underrättad om fortskridande av de åtgärder som ska möjliggöra Hyresgästens inflyttning. Under genomförandet ska Hyresvärden lämna tidsuppföljningar till Hyresgästen månadsvis vid ombudsmöten samt på begäran.

Fas 3

Hyresgästen ska, senast i samband med byggstart, underrätta Hyresvärden om vilka eventuella arbeten kopplade till hyresobjektet som Hyresgästen skall stå för – se Gränsdragningslista till det preliminära Hyresavtalet och kommer att upphandla utförande av själv alternativt utföra i egen regi. Hyresvärden svarar för att samordna dessa arbeten i Hyresgästens regi med sina egna entreprenader/arbeten. Hyresgästen ska tillhandhålla samtliga handlingar och uppgifter som är nödvändiga för denna samordning.

Hyresvärden ska, med beaktande av att Hyresgästen måste upphandla sagda arbeten genom offentlig upphandling, meddela Hyresgästen när arbetena kan påbörjas, dock senast sex månader innan så kan ske. För det fall Hyresvärdens tillkortakommande i detta avseende föranleder att tidplanen för inflyttning rubbas, äger Hyresvärden inte rätt till tidsförlängning på grund härav.

B) Handlingar

Hyresvärden ska tillhandahålla en projektportal (projektserver), i vilken handlingar för genomförandet av åtagandet för Hyresvärden ska hanteras under hela samtliga faser. Hyresgästen ska ha tillgång till samtliga handlingar via denna portal. Handlingar skall levereras i de format som Parterna skriftligen överenskommer, men skall som utgångspunkt också kunna levereras i format som kan redigeras.

Fas 1

Se punkten ”Parallellt uppdrag” nedan.

Hyresgästen äger efter eget gottfinnande skriftligen efter avslutat parallellt uppdrag underrätta Hyresvärden om att Hyresgästen inte avser avropa fas 2. Ersättning utgår då till Hyresgästen för nedlagt arbete enligt punkten 10 nedan. Hyresgästen har dock inga intentioner att avbeställa fas 2 utan att sakliga skäl föreligger för detta, såsom politiska beslut, att projektet inte kan slutföras inom de tekniska och ekonomiska ramar som uppställts eller på grund av andra omständigheter som inte kunnat förutses av Hyresgästen. Hyresvärden är skyldig att acceptera ett avrop av såväl fas 2. Avrop får dock avböjas för det fall Hyresvärden kan visa på väsentliga olägenheter föreligger att utföra avrop av fas 2 för Hyresvärden. Om inte dessa kan visas utgör Hyresvärdens nekande att utföra avrop ett väsentligt avtalsbrott vilket ger Hyresgästen rätt att häva Genomförandeavtalet, se punkten 11 nedan.

Fas 2

Under genomförandet av fas 2 skall Hyresvärden framta följande handlingar vilka skall ligga till grund för Hyresgästens beslut att avropa fas 3 och utifrån det vinnande förslaget i det parallella uppdraget:

- Rambeskrivningar för samtliga i fas 3 förekommande anläggnings-, bygg- och installationsarbeten, för samtliga teknikslag
- Projekteringstidplan för fas 3
- Produktionstidplan för fas 3
- Besiktningssplan för fas 3
- En offererad fast hyra – beräknad på Hyresvärdens självkostnad för samtliga erforderliga arbeten – även under fas 1 och 2 - med i anbudet offererat påslag avseende avkastningskrav. Se nedan under punkten 6 avseende beräkningen av den offererade hyran.
- Som underlag för anbudet avseende offererad fast hyra skall bifogas en detaljerad produktionskalkyl, innefattande offerter som infordrats av Hyresvärden för i byggnadsarbetena ingående arbeten, såsom från entreprenörer, konsulter och leverantörer.

Till Beställningsskrivelse för fas 3 skall ovanstående handlingar bifogas som bilagor.

Hyresvärden ska tillhandahålla framtagna projekteringshandlingar för Hyresgästens kännedom och granskning. Hyresgästen ska bemanna och organisera sig på ett sätt som medger snabb intern beredning av frågor och snabb beslutshandläggning, särskilt avseende ändrat utförande i förhållande till vinnande förslag i jämförelseförfarandet. Hyresgästen behöver som regel tio arbetsdagar för granskning respektive att ge svar på frågor. Under juli månad sker ingen granskning varför denna månad inte räknas i de tio arbetsdagarna.

Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden i denna fas innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av vad som avtalats mellan Parterna. Detta ansvar åligger Hyresvärden. Hyresgästens eventuella godkännande av till exempel en föreslagen ändrad teknisk lösning befriar inte Hyresvärden från dennes ansvar enligt avtalshandlingarna. Hyresgästen ansvarar dock för riktigheten av innehållet i de handlingar som Hyresgästen tillhandahållit till förfrågningsunderlaget och under detta avtals giltighet.

Hyresgästen äger efter eget gottfinnande skriftligen efter att fas 2 avslutats underrätta Hyresvärden om att Hyresgästen inte avser avropa fas 3. Ersättning utgår då till Hyresgästen för nedlagt arbete enligt punkten 10 nedan. Hyresgästen har dock inga intentioner att avbeställa fas 3 utan att sakliga skäl föreligger för detta, såsom politiska beslut, att projektet

inte kan slutföras inom de tekniska och ekonomiska ramar som uppställts eller på grund av andra omständigheter som inte kunnat förutses av Hyresgästen. Hyresvärden är skyldig att acceptera ett avrop av fas 3. Avrop får dock avböjas för det fall Hyresvärden kan visa på väsentliga olägenheter föreligger att utföra avrop av fas 3 för Hyresvärden. Om inte dessa kan visas utgör Hyresvärdens nekande att utföra avrop ett väsentligt avtalsbrott vilket ger Hyresgästen rätt att häva Genomförandeavtalet, se punkten 11 nedan.

Fas 3

Hyresvärden ska på begäran tillhandahålla fullständiga projekterings- och bygghandlingar för Hyresgästens kännedom och granskning. Hyresgästen ska bemanna och organisera sig på ett sätt som medger snabb intern beredning av frågor och snabb beslutshandläggning, särskilt avseende tillkommande och avgående arbeten i förhållande till avtalat utförande. Hyresgästen behöver som regel tio arbetsdagar för granskning respektive att ge svar på frågor. Under juli månad sker ingen granskning varför denna månad inte räknas i de tio arbetsdagarna.

Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av vad som avtalats mellan Parterna. Detta ansvar åligger Hyresvärden.

Hyresgästens eventuella godkännande av till exempel en föreslagen ändrad teknisk lösning befriar inte Hyresvärden från dennes ansvar enligt avtalshandlingarna. Hyresgästen ansvarar dock för riktigheten av innehållet i de handlingar som Hyresgästen tillhandahållit till förfrågningsunderlaget och under detta avtals giltighet.

Hyresvärden ska i samråd med Hyresgästen snarast efter det att detaljprojekteringen inletts, upprätta en detaljerad tidplan för Hyresgästens granskning. Planen ska omfatta Hyresvärdens projekteringstidplan, inköpsplan, produktionstidplan och plan för samordning med Hyresgästens egna arbeten och skall löpande uppdateras och tillställas Hyresgästen på nytt vid förändringar. Vid upprättandet av tidplanen kan det definieras vilka handlingar som Hyresgästen ska granska och godkänna före det att de används som underlag för produktion eller inköp.

Hyresvärden skall vidare under fas 3 framta plan för hyresgästens tillträde till Hyresobjektet, också innefattande syn enligt punkt 9 nedan, en plan som skall godkännas av Hyresgästen och vara överenskommen senast sex månader innan Hyresgästens tillträde.

C) Kvalitet och miljö

Under genomförandet av samtliga faser ska Hyresvärden tillämpa ledningssystem för kvalitet och miljö motsvarande de krav som uppställts i förfrågningsunderlaget. Ytterligare intyg härom ska lämnas till Hyresgästen på begäran.

Hyresvärden ska upprätta och tillämpa miljö- och kvalitetsplaner i enlighet med vad som stadgas i ledningssystemen för de olika faserna, om detta krävs till efterlevnad av Hyresvärdens ledningssystem. Objektsspecifik miljö- och kvalitetsplan skall dock upprättas för fas 2 senast inför byggstart. Kopia på upprättade miljö- och kvalitetsplaner ska tillställas Hyresgästen för fas 1 och 2 på begäran och för fas 3, utan att detta begärts särskilt. Kostnader för tillämpning av system och upprättande av planer i detta avseende ersätts inte separat.

D) Utförande

Fas 1 – Parallellt uppdrag

Processledare

Fas 1 inleds med att Hyresvärden, i samråd med Hyresgästen och Malmö Stad, FGK och SBK upphandlar en processledare för fas 1, en upphandling som inte kräver att regelverket i LOU följs. Malmö Stad och Hyresgästen skall dock godkänna av Hyresvärden föreslagen processledare. Godkännande får inte nekas om inte Malmö Stad och/eller Hyresgästen har sakliga skäl härför. Kontraktspart till Processledaren skall vara Hyresvärden och samtliga kostnader för denne skall bäras av Hyresvärden. Malmö Stad och Hyresgästen skall bära sina egna kostnader för fas 1. Malmö Stad och Hyresgästen skall godkänna de villkor som Processledaren upphandlas på. Processledaren skall leda det nedan angivna parallella uppdraget och gemensamt med Parterna aktivt medverka i detta.

Processledaren skall leda genomförandet av det parallella uppdraget, från start till slut. Detta innefattar att leda, bereda, dokumentera och själv medverka i att planera och genomföra arbetet, leda urvalsprocessen, bistå i kontakten med deltagarna samt leda bedömningsarbetet. Allt arbete genomförs i nära samarbete med alla ingående parter och omfattar:

- Sammanställa underlag och skriva ett program för parallellt uppdrag/tävling innehållande relevanta, kvalitativa och utvärderingsbara bedömningskriterier.
- Leda, bereda, medverka och dokumentera arbetsgruppens arbete med att utvärdera, analysera och bedöma de inkomna bidragen.
- Fungera som jurysekreterare – leda, planera, bereda och delta i samtliga bedömningsgruppsmöten, skriva protokoll och utlåtande.
- Ansvara för att utifrån behov föreslå arbetsupplägg, bjuda in, boka, genomföra möten, avstämningar, utställning, dialoger o likn.
- Vara deltagarnas kontakt och stå för nödvändig service under parallella uppdraget/tävlingen gentemot deltagarna.
- Ansvara för att sammanställa, kommunicera och tillgängliggöra material efter behov.

Processledarens syfte är att verka som en neutral part i gränssnittet mellan Hyresvärden, Hyresgästen, Malmö Stad och deltagande arkitekter. Processledarens trovärdighet i denna fråga är avgörande för ett lyckat genomfört processledaruppdrag. Processledaren får därför inte tillhöra ett arkitektkontor som avser delta i det aktuella parallella uppdraget inte heller vara ritande arkitekt till någon av ingående parter eller arrangör vare sig före eller efter uppdraget. Processledaren har inte rösträtt vid eventuell votering.

Processledaren skall ha följande kompetens- och erfarenhetsprofil

- Erfarenhet krävs av liknande/jämförbara uppdrag. Referenser ska bifogas.
- Tävlings teknisk kunskap och erfarenhet krävs.
- Minst 10 års arbete inom arkitektur och stadsbyggnad.
- Erfarenhet av och förståelse för både fastighetsutveckling samt den svenska kommunala planeringsprocessen.
- Krävs att personen är lyhörd, tar initiativ, lämnar råd och föreslår vad som behöver göras och när. Det är därför viktigt att ha en god kommunikativ och coachande förmåga.
- Goda kunskaper i svenska, både tal och skrift.

Förfarande för det parallella uppdraget

Parterna och Malmö Stad skall i samråd utarbeta ett program vilket skall utformas enligt nedanstående principer. Under hela det parallella uppdraget skall Parterna och Malmö Stad samverka i den utsträckning som anges i programmet anger. Parterna (Malmö universitet och Hyresvärden) och Malmö Stad skall ha likvärdig representation i den grupp som gör urval inför inbjudan och slutligen utser vinnande förslag. Malmö stad och parterna skall därutöver komma överens om två oberoende yrkesverksamma deltagare som ska ingå i bedömningsgruppen för det parallella uppdraget. Dessa ska erhålla ersättning av Hyresvärden.

Inbjudan att inkomma med förslag skall föregås av en prekvalificering med urvalskriterier vilka skall utformas av Parterna och Malmö Stad i programmet. Utifrån urvalskriterierna skall fem inkomna ansökningar om att få lämna förslag väljas ut.

Ersättning skall utgå, med det belopp Parterna överenskommer under utformningen av programmet, till leverantörer vilka inbjudits att inkomma med förslag. Ersättning skall utges av Hyresvärden. Hyresvärden äger vidare rätt att, och skall som utgångspunkt, kontraktera det arkitektkontor som avgett det vinnande förslaget för utförande av projektering under fas 2 och 3.

Fas 2

Utifrån vinnande förslag från fas 1 skall Hyresvärden ta fram de handlingar som anges under avsnitt B ovan och som skall föreligga för Hyresgästens ställningstagande avseende avrop för fas 3. Hyresvärden skall i detta avseende kontraktera lämpliga konsulter för framtagande av projektering m.m. samt i övrigt bemanna sin uppdragsorganisation för denna fas fackmässigt och med kompetent personal. Se om antagande av underkonsult punkt 8 nedan. Inom två veckor från avrop av fas 2, eller från den tidpunkt då erforderliga konsulter kontrakterats, skall Hyresvärden tillställa Hyresgästen en projekteringstidplan.

Framtagandet av erforderliga handlingar skall ske i nära samråd mellan Parterna och Malmö stad gällande handlingar/underlag till detaljplan och bygglov samt inom ramen för av Parterna gemensamt beslutad genomförandeorganisation.

Syftet med det parallella uppdraget är att alla ingående parter ska vara överens om vad som ska uppnås och genomföras och att resultatet av det parallella uppdraget ska fungera som en överenskommelse/röd tråd genom hela plan- och lovgivningsprocessen. Hyresgästen äger dock rätt att under fas 2 begära, efter samråd med Malmö Stad att ändringar sker i förhållande till vinnande förslag i det parallella uppdraget samt att utifrån framtagna handlingar, oavsett om dessa baseras på vinnande förslag eller ett senare begärt ändrat utförande. Begäran härom ska vara skriftliga och framställas av Hyresgästens ombud. Hyresvärden ska följa begäran efter att det meddelats i ovan beskriven ordning och är skyldig att tillse att Hyresgästens begäran om ändringar arbetas i handlingarna under dess framtagande.

Fas 3

Byggnaden, lokaler och utemiljö ska uppföras och utformas i enlighet med de krav och villkor som framgår av nedanstående dokument, vilka skall gälla i följande rangordning vid motstridigheter:

- 1) Krav och villkor som framgår av Hyresgästens förfrågningsunderlag och kompletteringar till detta.
- 2) Vinnande förslag på utformning efter fas 1
- 3) Ändringar i Hyresvärdens anbud för fas 3 som överenskommits skriftligen mellan Hyresvärden och Hyresgästen efter det att detta avtal påtecknats,
- 4) Hyresvärdens anbud för fas 3.

Hyresvärden ska genomföra sina åtagande under detta Genomförandeavtal fackmässigt och med omsorg. Hyresvärden ska fullgöra sin uppgift så att Hyresgästen erhåller bästa funktionella, tekniska och ekonomiska resultat. Detta ska bedrivas i nära samverkan mellan Parterna så att Parterna under tiden för detta avtals undertecknanden och fram till Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet gemensamt, inom ramen för det av Hyresvärden

offererade utförandet av hyresobjektet, arbetar fram lösningar som ger största möjliga nytta för Hyresgästen.

I egenskap av byggherre och beställare av om-, ny- och tillbyggnader har Hyresvärden dock totalt genomförande- och beställaransvar för bland annat:

- erforderlig projektering och utförande i form av byggentreprenader och för tekniska, ekonomiska, funktionella och estetiska frågor som rör hyresobjektet,
- att samordning sker mellan eventuella egna, konsulters, entreprenörers och Hyresvärdens övriga avtalspartners arbete,
- ansvara för samtliga erforderliga myndighetskontakter och för att inhämta de yttranden, godkännanden, lov och tillstånd som krävs för att hyresobjektet ska kunna iordningställas i tid samt i avtalat skick enligt gällande författningar.
- att tidplanen hålls
- att hyresobjektet utförs i enlighet med vid vart tillfälle gällande lagstiftning och normer.

Hyresvärden ska vara avtalspart gentemot samtliga entreprenörer, leverantörer och konsulter. Dessa ska ledas av Hyresvärdens projektledning. Hyresgästen får inte ge direktiv till entreprenör, leverantör eller konsult eller annan av Hyresvärdens avtalspartner.

5. Ansvar för försening och skada

Fas 1

Se punkten ”Parallellt uppdrag” ovan.

Fas 2 och fas 3

Ansvar för försening

Hyresvärden äger generellt inte rätt till tidsförlängning, varken avseende fas 2 eller fas 3, i anledning av förseningar hänförliga till Hyresvärdens avtalspartner (konsulter, entreprenörer med mera), om inte dessa förorsakats av Hyresgästen. Hyresvärden äger dock rätt till tidsförlängning i följande fall:

- då Hyresgästen fordrar beställer ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete som påverkar tiden för utförande av byggentreprenader respektive konsulttjänster, För att rätt till tidsförlängning skall föreligga i nämnt avseende, förutsätts dock att Hyresvärden senast i samband med överenskommelsen om ändrat utförande underrättat Hyresgästen om behovet av tidsförlängning.
- vid fel i handlingar tillhandahållna/framtagna av Hyresgästen som föranleder ökad tidsutdräkt för färdigställande av hyresobjektet,

- annan tidspåverkande omständighet vilken Hyresgästen är att lasta för eller som stått enbart under Hyresvärdens kontroll.
- myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material, vara eller begränsning av arbetskraft,
- krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av att Hyresvärden eller någon av dess underentreprenörer inte fullgjort sina skyldigheter mot anställd,
- väderleks- eller vattenståndsförhållanden som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på utförandet,
- annat av Hyresvärden ej vållat förhållande, som Hyresvärden inte bort räkna med och vars menliga inverkan denne inte rimligen kunnat undanröja.

Hyresvärden äger vidare rätt till tidsförlängning för det fall nedan i punkten 9 angiven tidpunkt för inflyttning, eller av Parterna gemensamt senare överenskommet datum, äger rum i anledning av rättsliga förfaranden, såsom överklagande av planer och lov, jämte osedvanligt i tiden utdragen handläggningstid hos myndighet, detta förutsatt att Hyresvärden agerat fackmässigt (också avseende tid för normal myndighetshandläggning) vid ingivande och upprättande av ansökningar.

Det åligger Hyresvärden att utan dröjsmål meddela Hyresgästen om Hyresvärden får kännedom om omständighet som kan föranleda försening av det ursprungliga avtalade datumet för slutförande av fas 2, inflyttningsdatum eller gemensamt beslutat senare datum för fas 2 eller 3, samt senast en vecka efter detta meddelande återkomma med uppgift om ett nytt färdigställande en reviderad projekteringstidplan/tidplan. Samma skyldighet åligger Hyresvärden vid varje fall av ytterligare försening oavsett om rätt till tidsförlängning eller inte. Om Hyresvärden underlåter att uppfylla ovanstående skyldighet ska Hyresvärden efter begäran av Hyresgästen utge ett vite om 100 000 kr per underlåtenhet.

För varje påbörjad vecka som Hyresgästens inflyttning försenas i förhållande till det i punkt 9 angivna inflyttningsdatumet ska Hyresvärden till Hyresgästen utge ett vite om 500 000 kr per vecka. Vite utgår således inte för förseningar under fas 2 så länge avtalat, ursprungligt eller senare överenskommet, inflyttningsdatum kan hållas. Vite ska således generellt inte utgå om parterna skriftligen överenskommit om senare inflyttningsdatum, då vitet istället ska beräknas från detta datum, eller om förseningen är hänförlig till ett förhållande som Hyresgästen ansvarar för. Hyresgästen är utöver ovanstående vite inte berättigad till ytterligare skadestånd på grund av försening. Detta undantar dock inte skyldighet för Hyresvärden att utge vite enligt föregående stycke.

Om inflyttning försenas på grund av förhållande hänförligt till Hyresvärden men Hyresgästen kan beredas möjlighet att ta minst 90 % av de avtalade lokalytorna och 90 % av den avtalade utemiljön i bruk, ska vitet enligt första stycket jämkas i skälig mån.

Ansvar för skada (samtliga faser)

Hyresvärden ansvarar för all skada, såväl person-, sak- som ren förmögenhetsskada som denne har orsakat Hyresgästen eller tredje man genom bristande fackmässighet, åsidosättande av sedvanlig omsorg eller annan vårdslöshet vid genomförandet. Har Hyresgästen visat att skada uppstått och gjort sannolikt att skadan beror på en felaktighet i Hyresvärdens handlingar eller en underlåtenhet av Hyresvärden, ska Hyresvärden för att fria sig från ansvar visa att denne inte är ansvarig för skadan. Såväl direkt som indirekt skada ersätts.

Hyresvärdens sammanlagda skadeståndsskyldighet under fas 1 och fas 2 är begränsad till 120 prisbasbelopp och under fas 3 till 20 miljoner kronor. I detta belopp skall inte vite eller skadestånd för försening räknas in.

6. Försäkring

Fas 1 och 2

Hyresvärden ska ha erforderliga försäkringar för sitt åtagande och skall på begäran tillställa Hyresgästen uppgift om att erforderligt försäkringsskydd föreligger.

Fas 3

Hyresvärden ska teckna och inneha en ansvars- och allriskförsäkring avseende genomförandet fram till och med att Hyresgästen tar hyresobjektet i bruk samt tillse att dess avtalsparter härrörande från detta avtal är erforderligt försäkrade. Försäkringen ska även omfatta egendom och arbete utförda av Hyresgästens eventuella entreprenörer samt eventuell egendom tillhörig Hyresgästen som transporterats till byggnaderna/lokalerna. Försäkringsbeloppet för allriskförsäkringen ska motsvara återanskaffningsvärdet. Självrisken för detta ska vara högst två (2) basbelopp. Hyresvärden ska tillställa Hyresgästen uppgift om att överenskommen allriskförsäkring finns senast en kalendermånad före byggstart. Om Hyresvärden underlåter detta och rättelse inom två veckor inte sker från det att Hyresgästen skriftligen uppmanat Hyresvärden därtill, äger Hyresgästen rätt att häva detta avtal jämlikt punkt 11.

7. Säkerhet

Fas 3

Hyresvärden ska lämna garanti som Hyresgästen kan acceptera, såsom bankgaranti eller fullgörande/färdigställandeförsäkring, som säkerhet för sina förpliktelser enligt detta avtal. Moderbolagsgaranti accepteras inte. Säkerheten ska gälla för ett belopp om 5 MSEK fram till och med att Hyresgästen tar hyresobjektet i bruk/inflyttning. Intyg om ställd säkerhet ska

skickas till Hyresgästen senast två veckor efter undertecknandet av Beställningsskrivelse för fas 3. Om Hyresvärden underlåter detta och rättelse inte sker inom två veckor från det att Hyresgästen skriftligen uppmanat Hyresvärden därtill, äger Hyresgästen rätt att häva detta avtal jämlikt punkt 11.

8. Upphandling av konsulter, entreprenörer och leverantörer

Fas 1

Se ovan avseende Parallellt uppdrag.

Fas 2 och 3

Eftersom Hyresobjektet ska uppföras och anpassas för Hyresgästens räkning och då Hyresgästen är en offentlig aktör ska Hyresvärden samt dess entreprenörer, konsulter och dess underentreprenörer och underkonsulter uppfylla följande krav, dels vid ingående av avtal, dels under respektive avtalstid mellan dem och Hyresvärden:

- Inneha F-skattebevis och inneha samtliga erforderliga övriga registreringar.
- Får inte, enligt lagakraftvunnen dom, vara dömd för brott enligt 13 kap. 1 § LOU,
- Får inte vara föremål för omständigheter i 13 kap 2 och 3 § LOU.
- Ska ha fullföljt sina åligganden till stat och kommun.

Hyresvärden ska vid infordrade av anbud och under avtalstiden löpande kräva intyg och bevis till styrkande av att ovan angivna krav uppfylls. Intyg och bevis ska på begäran visas för Hyresgästen avseende samtliga av Hyresvärdens för genomförandet anlitade avtalsparter och dess underleverantörer.

Om ovan nämnda omständigheter inträffar under avtalstiden mellan Hyresvärden och dess avtalspart ska Hyresvärden bringa avtalet med avtalsparten att upphöra. Hyresvärden äger inte rätt till tidsförlängning för det fall att detta innebär att tidplanen förskjuts avseende tillträdesdatum. Samtliga kostnader för upphandling av ny avtalspart ska bäras av Hyresvärden. Eventuella utländska entreprenörer ska kunna visa att de uppfyller motsvarande krav i sitt hemland.

Hyresvärden skall underrätta Hyresgästen vid antagande av entreprenörer, konsulter och dess underentreprenörer och underkonsulter, översända uppgifter om dess legala ställföreträdare, och ge Hyresgästen möjlighet att lämna synpunkter innan avtal skrivs. Godkännande krävs inte från Hyresgästen för antagande/avtalsskrivning.

Fas 3

Det står Hyresvärden fritt att välja upphandlings- och entreprenadform.

Uppgift om namn på platschef och arbetsledare för de byggnadsarbeten som kommer att utföras skall på begäran tillställas Hyresgästen jämte CV för dessa. Hyresgästen äger rätt att,

utan tillkommande ersättning för Hyresvärden, påkalla utbyte av platschef, arbetsledare eller annan person med ledande befattning avseende entreprenadarbetena är uppenbart olämplig för uppgiften eller har betydande samarbetssvårigheter med Hyresgästens representanter.

Hyresvärden skall tillse att arbetsrättsliga villkor jämlikt bilaga till Upphandlingsföreskrifterna tillämpas avseende byggnads- och måleriarbeten. Brist i detta avseende anses, om fråga inte är om mindre överträdelse, som om Hyresvärden väsentligt misskött uppdraget. Se vidare 17 kap. 2-5 §§ LOU angående arbetsrättsliga villkor.

9. Tider

Fas 1

Se ovan avseende ”Parallellt uppdrag”.

Fas 2

Fas 2 skall vara avslutad och samtliga handlingar enligt ovan föreligga för Hyresgästens beslut att avropa fas 3 senast kvartal 4 2025.

Fas 3

Inflyttning/tillträde till Hyresobjektet skall ske senast den juni 2028 eller det tidigare datum som Parterna överenskommer.

Vid tillträdesdagen ska de entreprenader som Hyresvärden låtit genomföra vara godkända vid slutbesiktning i enlighet med AB 04 eller ABT 06 (eller motsvarande) och eventuella besiktningsanmärkningar ska vara avhjälpna, bortsett från sådana som bör anstå i anledning av säsong. Tillträdesdagen kan således inte ligga i direkt anslutning till slutbesiktning.

För att säkerställa att Hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter gentemot Hyresgästen avseende avtalat skick vid hyrestidens start ska Hyresvärden och Hyresgästen, med förfrågningsunderlaget och eventuella tillägg därtill som underlag, utföra syn innan Hyresgästen tillträder hyresobjektet. Hyresvärden kallar till syn och för protokoll över denna. Protokollet ska skickas till Hyresgästen för justering.

Om hyresobjektet i väsentlig utsträckning – särskilt avseende funktionskrav - konstateras avvika – vid syn eller vid tillträdet – från avtalat utförande äger Hyresgästen välja att tillträda hyresobjektet och göra gällande hyresnedsättning för konstaterade brister, tills dessa avhjälpas. Vite för försening skall då inte utgå.

Hyresgästen äger i detta fall också rätt att välja att inte tillträda varvid vite för försening enligt punkt 5 skall utgå. Det skall vidare framhållas att samtliga delar av Hyresobjektet omfattas av bedömningen om avtalat skick enligt ovan.

10. Ekonomi och ersättning

Fas 1

Se ovan avseende ”Parallellt uppdrag”.

För det fall fas 3 avropas skall Hyresvärdens kostnader för det parallella uppdraget ingå i beräkningen av den offererade hyran, se nedan.

För det fall Hyresgästen, efter avslutat parallellt uppdrag väljer att inte avropa fas 2, utgår ersättning för **Hyresvärdens** verifierade och havda självkostnader utan påslag, såsom för vinst eller dylikt. Ersättning utgår inte för Hyresvärdens personals eget arbete under fas 1.

Fas 2

Samtliga kostnader för framtagande av handlingar jämte övriga kostnader för framtagande av Hyresvärdens anbud skall bäras av Hyresvärden. För det fall fas 3 avropas skall Hyresvärdens kostnader för fas 2 ingå i beräkningen av den offererade hyran, se nedan.

För det fall Hyresgästen, efter avslutad fas 2 väljer att inte avropa fas 3, utgår ersättning för **Hyresvärdens** verifierade och havda självkostnader för konsulter m.m. med ett påslag om 5 %. Ersättning utgår inte för Hyresvärdens personals eget arbete under fas 2.

Fas 3

I slutet av fas 2 skall Hyresvärden avge ett anbud avseende fas 3. Den i detta anbud offererade fasta hyran från dagen för hyresgästens tillträde till Hyresobjektet skall anges om en årlig hyra beräknad enligt följande:

1. Hyresvärdens verifierade självkostnader för fas 1. Kostnader för av Hyresvärden anställd personals arbete under fas 1 ersätts inte och skall inte ingå i den offererade hyran.
2. Hyresvärdens verifierade självkostnader för fas 2. Kostnader för av Hyresvärden anställd personals arbete under fas 2 ersätts inte och skall inte ingå i den offererade hyran.
3. Av Hyresvärden redovisade beräknade samtliga kostnader för genomförande av fas 3 fram till Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet.
4. Hyresvärdens kostnad för förvärv av Fastigheten/tomträttsavgäld, i det första fallet periodiserat över hyresperioden, i det senare fallet periodiserat och årligen utgående.

Summan av punkterna 1-4 skall multipliceras med i anbudet angivet avkastningskrav. Detta belopp utgör årlig hyra vilken utgår från dagen för Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet. Den offererade hyran skall anges exklusive mervärdesskatt och övriga skatter.

Detta enligt formeln:

$$1+2+3+4 \times \text{avkastningskrav}/20.$$

Avkastningskrav

I av Hyresvärden i anbudet angivet avkastningskrav ingår alla med genomförandet förbundna kostnader, i den mån de inte uttryckligen undantagits enligt punkterna 1-4 ovan, såsom:

1. Vinst och risk, räntor och kostnader för byggkreditiv.
2. Centraladministration, såsom för huvudkontor, regionkontor, lokalkontor och bolagskostnader inklusive lednings- och stabsfunktioner samt fakturering.
3. Företagsledning som inte är projektanknutna, exempelvis ombud.
4. Samtliga ledningssystem för personuppgiftsbehandling, kvalitets-, miljö-, ekonomi-, arbetsmiljö-, inköps- och stödsystem för projektdokumentation som tex Ibinder eller motsvarande – och upprättande av planer och andra erforderliga kostnader enligt ledningssystemen.
5. Verksamhetsutvecklingskostnader.
6. Samordning för av Hyresvärden anlita avtalsparter och samordning med Hyresgästens avtalsparter.
7. Allrisk- och ansvarsförsäkringar, självrisker och säkerhet enligt detta avtal.
8. Alla kostnader för att avhjälpa fel och skador på Projektet till följd av fel eller i övrigt, liksom alla skador på och förlust av hjälpmedel och annan egendom vilket Hyresvärden är ansvarig för. Ansvaret för kostnader för att avhjälpa fel utan ersättning gäller vare sig fel konstaterats vid besiktning eller inte och ska uppfattas som exklusive sådana fel som rubriceras som brist. Fel som består i att visst arbete inte utförts ersätts således medan arbete med att göra om visst arbete som utförts felaktigt inte ersätts.
9. Inköp av- och kostnader för personliga datorer, mobiltelefoner inklusive abonnemangs- och telefonikostnader, och liknande utrustning direkt kopplade till dessa hårdvaror.
10. IT-system och systemlicenser
11. Avgifter till branschorganisationer, företagargorganisationer, fackligt arbete etc.
12. Fortbildning och friskvård som inte är projektanknutet.

Något förskott av hyra erläggs inte.

Hyresgästen kommer att ansöka hos Regeringen om att ingå ett hyresavtal om tjugo (20) år. För det fall detta inte beviljas skall hyrestiden vara tio (10) år. Samma procentsats i anbudet avseende avkastning skall då tillämpas för hyresberäkningen enligt ovan.

Ändringar avseende avtalad hyra

I anbudet för **fas 3** angiven, och därmed avtalad, hyreskostnad för Hyresgästen kan endast ändras enligt nedan. Förändring av hyreskostnaden, i höjande eller sänkande riktning, ska ske:

- a) då Hyresgästen beställer ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete som påverkar kostnaden för utförande av byggtreprenader respektive konsulttjänster,
- b) kostnader som uppkommer i anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Hyresgästen eller som Hyresgästen haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- c) annan kostnadspåverkande omständighet vilken Hyresgästen är att lasta för eller som stått enbart under Hyresgästens kontroll.

Förändring av Hyreskostnaden ska inte ske:

- a) då Hyresvärden beställer ändrings-, tilläggs eller avgående arbete som påverkar kostnaden för utförande av byggtreprenader eller konsulttjänster, utan medgivande/godkännande av Hyresgästen,
- b) vid fel i handlingar tillhandahållna/framtagna av Hyresvärden som föranleder ökade kostnader för konsulter eller entreprenörer,
- c) kostnader som uppkommer i anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Hyresvärden eller som Hyresvärden haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- d) annan kostnadspåverkande omständighet vilken Hyresvärden är att lasta för eller som stått enbart under Hyresvärdens kontroll.

Då Hyresgästen beställer ändrings- eller tilläggsarbete som påverkar kostnaden för utförande, vilket medför att förändring av hyreskostnaden i höjande riktning ska ske enligt ovan, har Hyresgästen rätt att genom en engångsutbetalning reglera kostnaden istället för att ändrings- eller tilläggsarbetet ska påverka hyreskostnaden.

Ersättningsprinciper avseende ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten sker enligt Bilaga 6. Bilaga 6 skall överenskommas mellan parterna och föreligga innan byggtreprenadarbetena påbörjas varefter de biläggs detta avtal.

11. Förtida uppsägning samt hävning

Hyresgästens hävningsrätt vid omständigheter hänförliga till Hyresvärden

Hyresgästen äger rätt att häva detta avtal och det preliminära hyresavtalet om Hyresvärden – och inte Hyresvärden vidtar rättelse inom 14 dagar från detta att begäran om rättelse tillställts Hyresvärden:

- a) Väsentligt misskött uppdraget.
- b) I väsentligt hänseende brutit mot avtalet eller sådant brott kan befaras.

- c) Kommer på obestånd eller blir föremål för omständigheter i 13 kap 1-3 §§ LOU.
- d) Inte uppfyller krav på försäkring i punkten 6 och säkerhet i punkten 7.
- e) Utan medgivande från Hyresgästen överlåter genomförandeavtalet eller det preliminära hyresavtalet på annan eller under detta avtals löptid, utan Hyresgästens godkännande, överlåter Fastigheten/tomträtten.
- f) Orsakar försening så Hyresgästen uppenbarligen inte kan tillträda hyresobjektet senast sex månader efter avtalat tillträdesdatum.

Uppsägningen ska vara skriftlig och delges Hyresvärden. Mottagande av uppsägning ska bekräftas skriftligt av Hyresvärden. För det fall så inte sker anses Hyresvärden delgiven när uppsägningen skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran. Hyresgästen äger rätt till ersättning för all den skada som Hyresgästen åsamkas i anledning av hävningen.

Annan grund för förtida uppsägning

Hyresgästen äger vidare rätt att säga upp detta avtal och det preliminära hyresavtalet på grund av en omständighet, som har uppkommit utan parternas vållande, som leder till att arbetena måste avbrytas under så lång tid att förutsättningarna för avtalens fullgörande väsentligen rubbas. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges Hyresvärden. Mottagande av uppsägningen ska bekräftas skriftligen av Hyresvärden. För det fall så inte sker anses Hyresvärden delgiven när uppsägning skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran.

Om genomförandeavtalet och det preliminära hyresavtalet sägs upp av denna anledning ska parterna dela på samtliga uppkomna kostnader, se dock nedan om utförda arbeten. Ingen av parterna ska ha några ytterligare anspråk mot den andra parten av vad slag det än må vara på grund av detta avtal.

12. Överlåtelse

Hyresvärden äger inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Genomförandeavtalet eller det preliminära Hyresavtalet till annan part utan Hyresgästens skriftliga medgivande.

13. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till Genomförandeavtalet och dess bilagor ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter ombud för att äga giltighet mellan Parterna.

14. Tvist och tillämplig lagstiftning

På Genomförandeavtalet och Parternas samtliga mellanhavanden i anledning härav skall svensk rätt tillämpas. Tvist med anledning av Genomförandeavtalet eller Parternas mellanhavanden i anledning härav, som inte kan göras upp i godo, ska prövas i svensk allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans.

Detta avtal har undertecknats i två (2) exemplar varav parterna tagit varsitt. En kopia på det underskriva avtalet skall genom Hyresgästen försorg tillställas Malmö Stad.

Malmö den .../... 2023

Hyresgästen

Hyresvärden

Malmö universitet, 202100-4920..... , xxxxxx-xxxx

.....

Underskrift

.....

Underskrift

Namnförtydligande

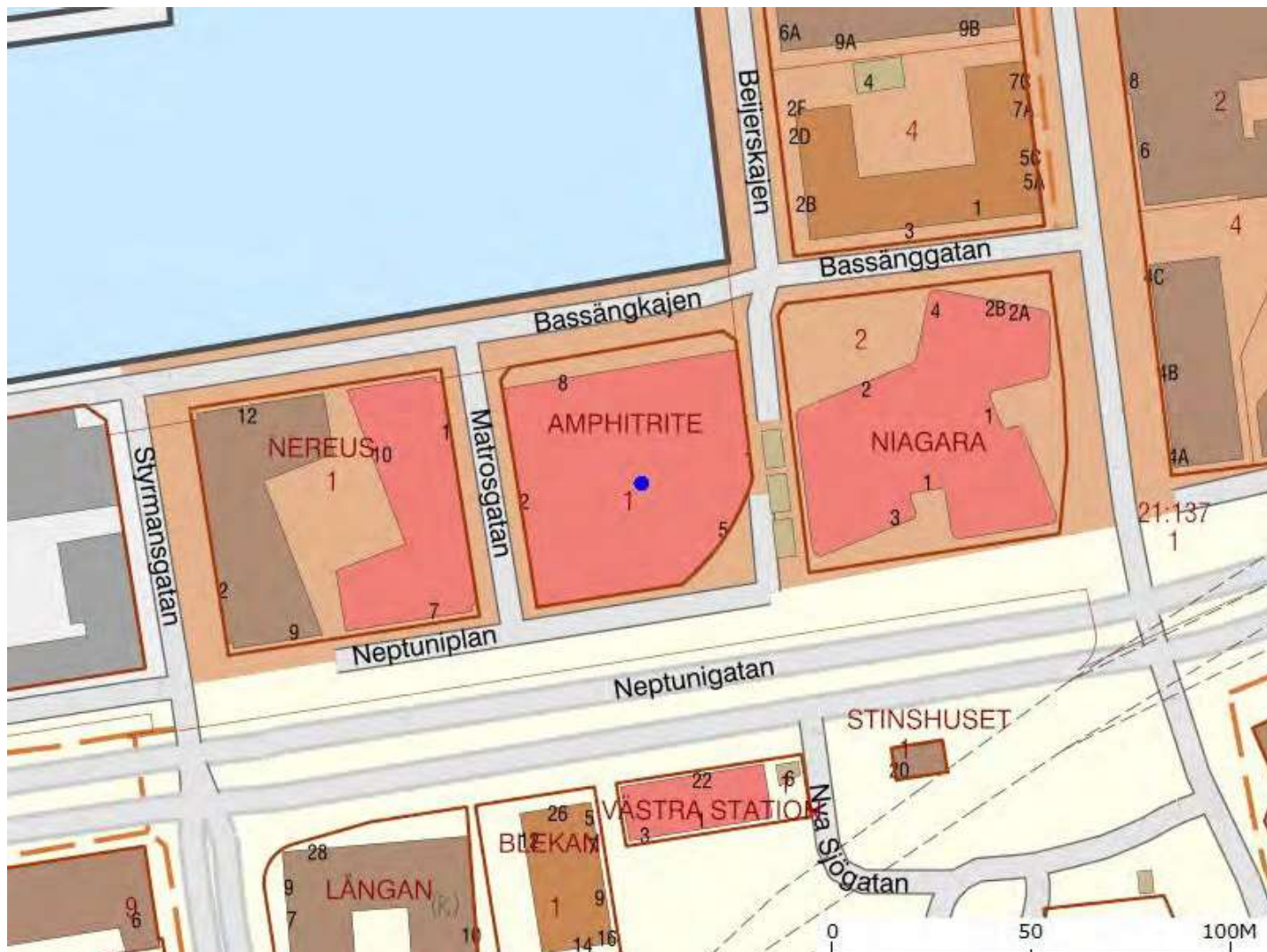
Namnförtydligande

Bilagor:

1. Markanvisning Fastigheten
2. Begäran om planuppdrag Malmö Stad
3. Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan/utkast plankarta
4. Inkomna synpunkter samråd
5. Malmö universitets kravspecifikation
6. Överenskomna beräkningsregler ändrings- och tilläggsarbeten

**Fastighetsindelad karta för MALMÖ AMPHITRITE 1****Sweref99:** X=6164375 Y=373591,3 **RT90:** X=6167972,774 Y=1322807,187**Skala** 1:1500Fastigheten markeras med en blå prick. [Teckenförklaring Karta](#)

Källa: Lantmäteriet.





FASTIGHET



MALMÖ AMPHITRITE 1

Aktualitet fastighetsregistret:

1994-02-07 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a58-afcc-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

12, Skåne

80, MALMÖ

Övriga noteringar:

BIH C

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 211220 Registrerat: 2022-12-21

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN MALMÖ STAD, 205 80 MALMÖ Kontor: MK22 Tel: 040-342356

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

M-MALMÖ VÄSTRA HAMNOMRÅDET
AMPHITRITE:1

Omregistreringsdatum:

1982-03-01

Akt:

1280K-1/1982

URSPRUNG

MALMÖ HAMNEN 21:23

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

120011633

Distrikt:

101118,Malmö Sankt Petri

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Bassängkajen 8	211 18	Malmö	Malmö
Beijersgatan 1	211 18	Malmö	Malmö
Matrosgatan 2	211 18	Malmö	Malmö
Neptuniplan 5	211 18	Malmö	Malmö

AREAL



Totalareal:

3 371 kvm

0,34 ha

Varav land:

3 371 kvm

0,34 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:	Gå till:
1.	6164375	373591,31	6167972,78	1322807,2	

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1958-05-20	1280K-TM71/1958	Tomtmätning	1958-03-21	1280K-157/1958
Legalisering, äganderättsutredning	1982-09-28	1280K-125/1982			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2023-03-30

Senaste ändring för fastigheten: 2003-06-30

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Hässleholm

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L82/28410, L82/27960, L90/28586, L89/31112, A92/21965, A93/4338, I90/28585, I96/11575, Ö96/5440, I90/28584, I00/11496, I00/11591, I00/11689, I00/11695, I03/1961, I03/1964, I03/2108, L98/14137, L01/1670, L93/4337

LAGFART



MALMÖ KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1124

Adress: MALMÖ STAD
205 80 MALMÖ

Akt: 03/15559 Beviljad

Inskrivningsdag: 2003-06-30, Andel: 1/1

Fång: Köp 2003-06-02 Andel: 1/1

Akt: 03/15559 Beviljad

Köpeskilling: 33 000 000 SEK

Avser hela fastigheten

TIDIGARE ÄGARE



MALMÖ KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1124

Adress: MALMÖ STAD
205 80 MALMÖ

Akt: 82/27960 Beviljad

Inskrivningsdag:

Anmärkning:

Rättat Akt: 82/28410 Beslut: Beviljad

Fång: Äganderättsförteckning 1982-08-11 Andel:
1/1

Akt: 82/27960 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

FABEGE FASTIGHETER SVERIGE AB

Namn på lagfart: DROTT FASTIGHETER SVERIGE AB

Organisationsnummer: 556445-8403

Adress: BOX 730
169 27 SOLNA

Akt: 93/4337 Beviljad

Inskrivningsdag: 1993-03-04

Anmärkningar:

Namn Akt: 98/14137 Beslut: Beviljad

Namn Akt: 01/1670 Beslut: Beviljad

Fång: Konkursförsäljning 1992-11-23 Andel: 1/1

Akt: 93/4337 Beviljad

Köpeskilling: 10 000 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

FASTIGHETS AB TEKTON GRIP

Organisationsnummer: 556131-1811

Adress: BOX 6065/ADV C-J LINDGREN
200 11 MALMÖ

Akt: 89/31112 Beviljad

Inskrivningsdag: 1989-10-03

Anmärkning:

Namn Akt: 90/28586 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1986-10-21 Andel: 1/1

Akt: 89/31112 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

INTECKNINGAR ⓘ

Inga inteckningar hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
AMPHITRITE (Detaljplan)		1280K-DP4293			Malmö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1993-12-15		
Laga kraft:	1994-01-12	Genomförande:	1994-01-13 - 1999-01-12		

Namn (typ)			Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
AMPHITRITE (Tomtindelning)			1280K-157A	2008-02-15	Malmö
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1958-01-24		
Anmärkning Markreglering:			UPPHÖR ATT GÄLLA ENLIGT 6:11 PBL PGA 1280K-DP4982		

Namn (typ)			Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)			1280K-PL434	1990-02-07	Malmö
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1957-06-06		
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg](#).

TAXERING ⓘ

Specialenhet, kulturbyggnad, typkod 826

Taxeringsår:	2019	Taxeringsid:	112448-4
Taxeringsvärde i tkr:	0		
Tax.enhet avser:			
MALMÖ AMPHITRITE 1	Hel registerfastighet		

Taxerade ägare

212000-1124

MALMÖ KOMMUN

MALMÖ STAD

205 80 MALMÖ

Andel: 1/1

Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

ENERGIDEKLARATION

Deklarationsid:	1 113 018	Utförd:	2020-09-17	Byggår:	
Energiklass:	G	Primär energital:	389 kWh/m ² och år	Energiprestanda:	179 kWh/m ² och år
Ventilationskontroll:	Utförd	Radonmätning:	Inte utförd		



Datum

2022-12-15

Vår referens

Maria Montelius

Exploateringsingenjör

Maria.Montelius@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Förlängning av markreservation för fastigheten Amphitrite 1 i Malmö, projnr 6657 TN-2016-3102

Sammanfattning

Malmö universitet (tidigare högskola) har sedan 2009-08-25 fram till och med 2022-12-31 haft markreservation för fastigheten Amphitrite 1. Markreservationen föreslås nu förlängas till och med 2023-12-31.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna att Malmö universitet (org.nr. 202100-4920) till och med 2023-12-31 erhåller förlängning av markreservation för fastigheten Amphitrite 1.

Beslutsunderlag

- Nämndskarta Amphitrite 1
- G-Förlängning av markreservation för fastigheten Amphitrite 1, projekt 6657

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2016-12-14

Tekniska nämnden 2021-11-30

Tekniska nämnden 2023-01-31

Ärendet

Fastigheten Amphitrite 1 ligger på Universitetsholmen och avgränsas av Bassängkajen, Matros-gatan, Beijersgatan och Neptunigatan. Från att ha varit ett industri- och hamnområde genomgår Universitetsholmen en förändring till en blandad stad. Sett till den utveckling som skett i angränsande kvarter är det aktuellt med en utveckling även på Amphitrite 1.

Amphitrite 1 ägs av Malmö stad men är upplåten till Stadsfastigheter genom ett internt markupplåtelseavtal. Inom området finns idag en lägre kontorsbyggnad som inrymmer Malmö universitets kårhus.

Universitetet har sedan lång tid tillbaka haft markreservation för Amphitrite 1. Första markreservation antogs i tekniska nämnden 2009-08-25 med en giltighet t o m 2016-12-31. Reservationen

förlängdes 2016-12-14 och gällde t o m 2021-12-31. Nu föreslås ytterligare en förlängning medges för att synka an till övriga tidsplaner för bland annat pågående detaljplan med tillhörande utredningar m.m.

Malmö universitets styrelse har beslutat om en långsiktig campusplan och styrelsen fastställer årligen universitets lokalförsörjningsplan. Amphitrite 1 utpekats som en viktig fastighet för att säkerställa universitets lokalbehov och efter gjord utredning har universitetets styrelse gett rektor i uppdrag att upphandla en fastighetsägare för att utveckla Amphitrite 1.

För att möjliggöra de fysiska förutsättningarna för universitets expansion har Fastighets- och gatukontoret ansökt om en detaljplaneändring för Amphitrite 1 och beslut om planuppdrag har dragit ut på tiden tills nu. Samråd förväntas ske Q1 2023.

Fastighets- och gatukontoret föreslår en förlängning av markreservationen t o m 2023-12-31.

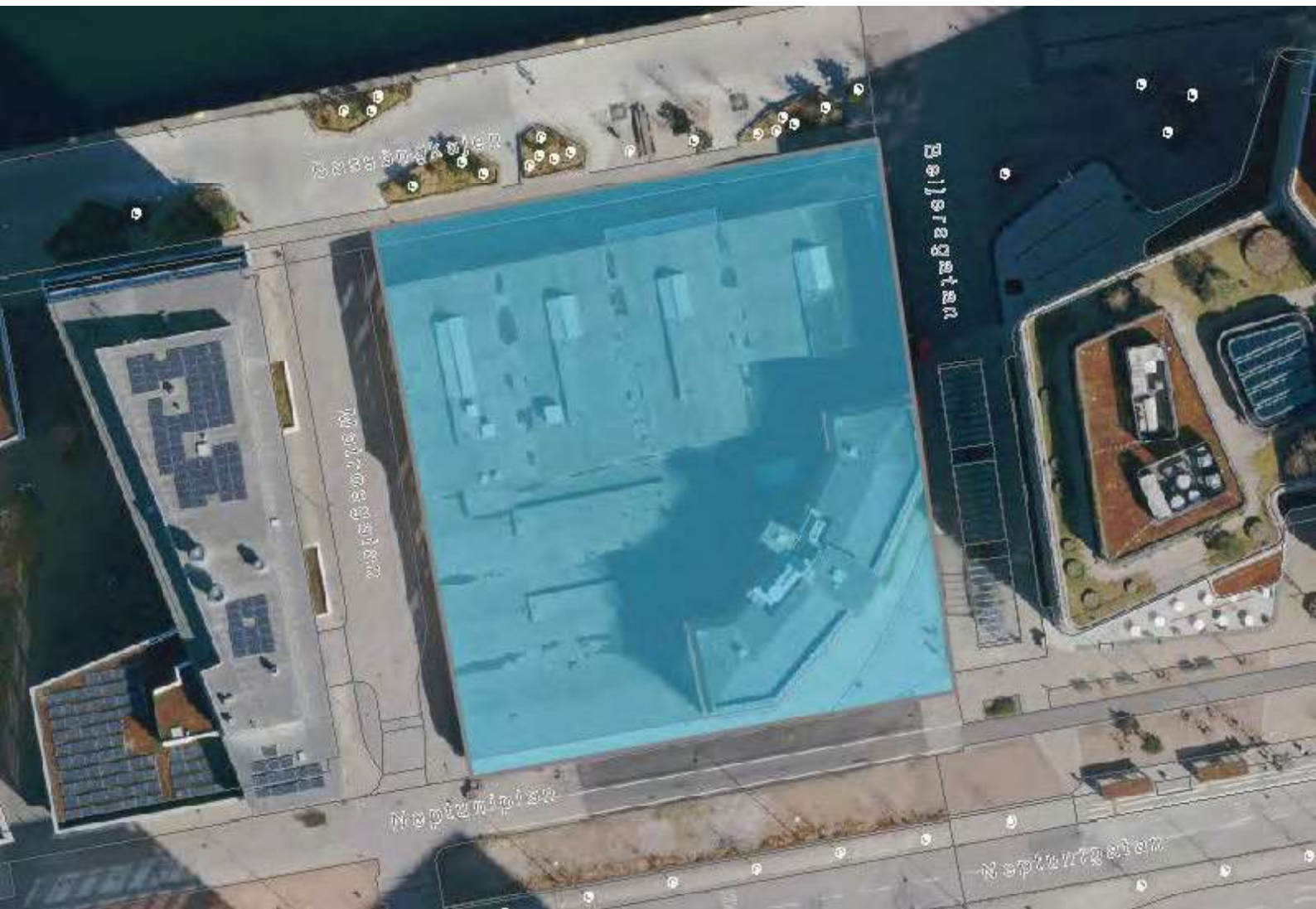
Ansvariga

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör

Amphitrite 1 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	2
2. Beskrivning av detaljplanen	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	15
Tematisk indelning / Allmänna intressen	16
Gällande planer och program	43
Riksintressen enligt miljöbalken	45
4. Genomförande.....	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor.....	50
Organisatoriska frågor	52
5. Planeringsunderlag	54
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	55

Sammanfattning

Planförslaget innebär att en ny, större byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter kan uppföras inom planområdet. Byggnaden avses i första hand att användas för universitetsverksamhet.

Byggnaden föreslås bestå av en mindre lågdel närmast kajen och en större, högre volym bakom denna, mot Neptunigatan.

Den lägre byggnadsdelen får högst ha motsvarande höjd som befintlig byggnad mot Bassängkajen. Denna byggnadsdel ska ges ett innehåll som vänder sig ut mot kajen och ska utformas på ett sätt som knyter an till historien, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Den högre delen av bebyggelsen inom kvarteret kommer att vara högre och mer omfattande än vad befintlig byggnad är. Denna del av byggnaden tillåts dock som mest vara 14 500 m² i bruttoarea (summan av byggnadens olika våningsplan) ovan mark. Utöver detta ryms ca 500 m² i lågdelen närmast kajen. Volymen och höjden på den högre delen av bebyggelsen kommer att studeras vidare i parallella uppdrag, som kommer att genomföras inför granskningen av detaljplanen.

Bebyggelsen ska utformas med entréer och utåtriktade funktioner i delar av bottenvåningen för att bidra med liv i gaturummen och längs kajen.

För att rationalisera kvartersstrukturen föreslås en hörn av allmän platsmark i sydöst, mot Neptunigatan, införlivas i kvarteret.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny, större, flexibel byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter. Syftet är också att säkerställa en användning och utformning av bebyggelsens bottenvåningar som kan bidra till att levandegöra kringliggande gaturum och kaj, samt att möjliggöra en användning och utformning av bebyggelsen som gör platsens historiska sammanhang fortsatt läsbart. Syftet är därutöver att rationalisera kvartersstrukturen genom införlivande av del av angränsande allmän platsmark i kvarteret.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser*.

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

I detaljplanen har strandskyddet upphävts genom planbestämmelse. Kommunens avvägningar samt de särskilda skälen för upphävande redovisas i avsnitt 3, "Förutsättningar och konsekvenser".

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från det att den har vunnit laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

Stadsbyggnadsidé samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda reglerna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Inom planområdet möjliggörs en ny, större byggnad som i första hand avses användas för universitetsverksamhet. Byggnaden kommer att bidra till att stärka och utveckla Universitetsholmen som ett av Malmös universitetskluster. För att säkerställa att den kan utnyttjas lång tid framöver, även i det fall behovet av universitetslokaler förändras, tillåts byggnaden även användas för gymnasium, vuxenutbildning, kontorsverksamhet och olika centrumverksamheter.

Byggnaden föreslås bestå av en mindre lågdel närmast kajen och en större, högre volym bakom denna, mot Neptunigatan. Den högre volymen tillåts kanta en längre sträcka av Neptunigatan än vad befintlig byggnad gör, genom att fastigheten utökas mot sydöst, ut över en hörna som idag är allmän plats.

Lågdelen mot kajen

Närmast Bassängkajen ska byggnaden vara lägre än vad som är tillåtet inom övriga delar av fastigheten, med en högsta höjd motsvarande befintlig byggnad mot Bassängkajen. Denna lägre byggnadsdel ska ges ett innehåll som vänder sig ut mot kajen och ska utformas på ett sätt som knyter an till historien,

antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Genom att den högre delen av byggnaden dras tillbaka når solen ner till en större del av kajen och på ytan framför universitetsbyggnaden Niagara på grannfastigheten. En lägre byggnadsvolym som skjuter ut framför en högre, ger också förutsättningar för att hantera vindturbulens. På så sätt bidrar bebyggelsen till att det blir trivsamt att röra sig längs kajen och att fler väljer att uppehålla sig på platsen. Tillbakadragandet av högdelen innebär dessutom att den utåtriktade verksamheten i lågdelen får en mer framträdande roll längs kajen, vilket kan främja stadslivet på denna ytterligare. Med en lägre volym närmast kajen inom fastigheten Amphitrite tillåts även universitetsbyggnaden Niagara att bli mer synlig i stadslandskapet kring Varvsbassängen.

Att historien tillåts prägla utformningen och användningen av byggnadsdelen närmast Bassängkajen bidrar till att göra platsens historiska sammanhang som industri- och hamnmiljö fortsatt läsbart och begripligt och ger identitet och karaktär åt området. Det innebär också spännande möten mellan nytt och äldre som berikar upplevelsen av platsen.

Högdelen mot Neptunigatan

Den högre delen av bebyggelsen inom kvarteret kommer att vara högre och mer omfattande än vad befintlig byggnad är. Denna del av byggnaden tillåts dock som mest vara 14 500 m² i bruttoarea (summan av byggnadens olika våningsplan) ovan mark. Utöver detta ryms ca 500 m² i lågdelen närmast kajen. Den sammantagna utnyttjandegraden om 15 000 m² har bedömts rimlig utifrån bland annat fastighetens storlek, förhållandet till kringliggande bebyggelse och påverkan på upplevelsen av kringliggande gatu- och kajrum. *

Inför granskningen av detaljplanen kommer parallella uppdrag för bebyggelsen inom kvarteret att genomföras. Inom ramen för dessa kommer volymen och höjden på bebyggelsen att studeras vidare, utifrån bland annat den angivna utnyttjandegraden, vilken typ av volym och höjd som passar bäst på platsen samt utifrån Malmös riktlinjer för höga hus. Utformningen kommer att behöva förhålla sig till platsens exponerade läge mot såväl Varvsbassängen som Neptunigatan, liksom till kringliggande högre, utmärkande byggnader såsom Niagara och Malmö Live-komplexet. Från den planerade verksamhetens sida finns därutöver ett önskemål om en flexibel byggnad som kan anpassas efter nya behov som uppstår.

*14 500 m² motsvarar sju hela våningar med ett fotavtryck av 2070 m². Det största tillåtna fotavtrycket för den högre delen av bebyggelsen är ca 2450 m². Arean skulle också kunna fördelas på andra sätt, med varierande våningsantal.

Utnyttjandegraden om totalt ca 15 000 m² kan jämföras med bebyggelsen inom kvarteret Niagara i öster som är knappt 21 000 m² i bruttoarea ovan mark, eller bebyggelsen inom kvarteret Nereus i väster som är ca 20 500 m² ovan mark. Kontorsbebyggelsen inom kvarteret Trollhättan 7 är ca 14 700 m² i bruttoarea ovan mark. Sett till utnyttjandegraden per fastighet kommer utnyttjandegraden inom fastigheten Amphitrite att vara liknande exempelvis den inom Nereus, om den del av fastigheten Amphitrite som inte får bebyggas mot kajen räknas bort.



Flygvy över Varvsbassängen och kringliggande bebyggelse, sett från norr. Lågdelen som antingen utgör en utveckling av befintlig byggnadsdel, eller en tolkning av platsens historia i en ny struktur, markerad med mörkrött. Ungefärlig avgränsning av området inom vilket den högre delen av bebyggelsen får uppföras markeras med vit streckad linje. Observera att de vita streckade linjerna inte visar en faktisk byggnad utan bara de yttersta gränserna i sidled för var byggnaden får finnas, och att detaljplanen inte anger hur hög byggnaden får vara. Byggnaden skulle alltså kunna bli högre än vad som visas ovan, men måste då förhålla sig till riktlinjerna för höga hus.

Levande bottenvåningar

Bebyggelsen inom kvarteret utformas med framsidor med entréer i alla väderstreck, för att bidra med liv på angränsande gator såväl som längs kajen. Användningen av bebyggelsens bottenvåning har en tyngdpunkt på utåtriktade funktioner mot både Bassängkajen och Neptunigatan, vilket bidrar med ytterligare till liv och rörelse på platsen.

Trafik

Kvarteret nås från Neptunigatan såväl som från Bassängkajen. Trafiken kring kvarteret består i huvudsak av oskyddade trafikanter, eftersom bilburna besökare i huvudsak

kommer att parkera i närliggande anläggningar. Leveranser samt angöring och parkering för rörelsehindrade ska ske från Matrosgatan i väster, som i sin tur ansluter till Neptunigatan och kajen.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Användning

Fördelar och nackdelar med att även möjliggöra bostäder, som komplement till övriga användningar har vägts mot varandra. Bostäder skulle bidra till ökad funktionsblandning inom området, men skulle sannolikt innebära behov av en större byggnadsvolym och resultera i bostäder med bristande bostadskvaliteter. Från Malmö universitets sida har bostäder inom kvarteret inte heller bedömts intressant. Sammantaget har det därmed bedömts lämpligare att inte tillåta bostadsändamål.

Kulturmiljö

Krav på bevarande av del av befintlig bebyggelse mot Bassängkajen har vägts mot möjligheten att utforma en ny byggnad med full flexibilitet. Avvägningen har resulterat i att platsens historiska sammanhang ska göras läsbart, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Gestaltungsprinciper

Inför granskningen av detaljplanen ska parallella uppdrag genomföras för bebyggelsen inom området.

Gestaltungsprinciperna nedan utgör en ingång till detta uppdrag, men kan komma att bearbetas inför uppstarten av uppdraget. Resultatet av de parallella uppdragen kommer att arbetas in i planhandlingarna och kan innebära att

gestaltungsprinciper samt planbestämmelser justeras. Gestaltungsprinciperna ska vara vägledande i bygglovsprövningen.

Lågdelen mot Bassängkajen

Mot Varvsbassängen ska platsens historiska sammanhang som industri- och hamnmiljö göras fortsatt läsbart, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material. Platsens och befintlig byggnads skala, materialitet och opolerade, råa karaktär ska präglade utformningen av eventuell ny byggnadsdel.

Verksamheten i bottenvåningen ska vända sig mot kajen och vattnet, på samma sätt som skett historiskt. Lokaler inne i byggnaden ska kunna nås direkt från kajen och kunna spilla ut med sin verksamhet på förgårdsmarken som vetter mot kajen.

Högdelen mot Neptunigatan

Den nya högre byggnaden ska ges en utformning avseende material och formspråk som tydligt avviker från den lägre volymen närmast Bassängkajen. På så sätt förtydligas skillnaden mellan nytt och äldre och den nya volymen bidrar till att förstärka upplevelsen av den lägre volym vars utformning präglas av platsens historia.

Levande bottenvåningar

Bebyggelsens bottenvåning ska utformas med särskild omsorg och på ett sätt som möjliggör god kontakt mellan inne och ute.

Bebyggelsens bottenvåning ska utformas som en framsida med entréer mot Neptunigatan och Bassängkajen såväl som mot Matrosgatan och Beijersgatan. Många entréer ska eftersträvas, men minst två ska finnas mot Neptunigatan respektive Bassängkajen, och minst en mot Beijersgatan respektive Matrosgatan.

Bottenvåningen bör utformas på ett sätt som möjliggör att delar av bottenvåningen kan avskiljas och hyras ut separat under tider då övriga delar av byggnaden är stängda, för att bidra till byggnadens flexibilitet och möjlighet att fyllas med liv under olika delar av dygnet och året.

Eventuell gångbro till Niagara

I det fortsatta arbetet med detaljplanen kan det bli aktuellt att utreda en gångbro mellan den nya byggnaden och byggnaden inom kvarteret Niagara. Syftet med en sådan gångbro skulle vara att underlätta rörelse mellan lokaler inom Amphitrite och gemensamma funktioner såsom kafé och restaurang inom Niagara. Syftet skulle också vara att underlätta personalens förflyttning av läromedel och liknande mellan byggnaderna. Om en gångbro ska accepteras är en förutsättning från stadsbyggnadskontorets sida dock att denna placeras högt ovan marken och utformas med stor omsorg och hänsyn till Niagaras utformning. En utredning behöver visa om syftet med en gångbro är förenligt med detta.

Utemiljöer

Användningen och utformningen av kvarterets utemiljöer ska samspela med byggnadens inre, samt med utformningen och funktionen på angränsande allmän plats. Kvarterets utemiljöer ska understödja liv och rörelse på kajen såväl som i kringliggande gaturum. Entréer och de funktioner, så som omfattande cykelparkeringar, som krävs för denna typen av verksamheter måste utformas med stor omsorg.

Detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

S₁ - högskola och universitet, gymnasium samt vuxenutbildning

Syftet är att möjliggöra en byggnad för i första hand högskole- och universitetsverksamhet inom planområdet.

Universitetsholmen kan på så sätt stärkas och utvecklas som universitetskluster. Syftet är också att möjliggöra gymnasium och vuxenutbildning - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras.

Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

C - Centrum

Syftet är att möjliggöra centrumverksamheter inom planområdet - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras.

Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

K - Kontor

Syftet är att möjliggöra kontor inom planområdet - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras. Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att möjliggöra förgårdsmark med plats för bland annat sittplatser, cykelparkering och parkering för rörelsehindrades fordon. Syftet är också att säkerställa att byggnaden placeras

på ett visst sätt i förhållande till sin omgivning. Mot söder placeras byggnaden i linje med byggnaderna på grannfastigheterna, mot norr i linje med befintlig byggnad. På så sätt gynnas mikroklimatet på kajen och byggnaden Niagara synliggörs från kajen och varvsbassängen.

Byggnaders användning

Byggnadens bottenvåning, minst 50 % av fasadlängden mot Neptunigatan respektive Bassängkajen får endast användas för centrum, ej kontor

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan och kajen, så att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas där. Student- och universitetsrelaterade verksamheter såsom studentkåren kan räknas som centrumändamål om lokalerna för dessa kan fungera separat från övriga verksamheter i byggnaden och ges egen entré ut mot gata/kaj. På så sätt bidrar regleringen även till möjlighet att ställa om lokalerna för externa verksamheter i det fall universitets behov av lokaler förändras.

Byggnadens bottenvåning mot Neptunigatan och Bassängkajen får inte användas för teknikutrymmen och komplementfunktioner såsom miljöhus och förråd

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan och kajen, så att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas där. Som förråd räknas även cykelparkering.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 6.5 meter. Utöver högsta nockhöjd får lanterniner finnas

Syftet är att säkerställa att en eventuell ny byggnadsdel begränsas i höjd till motsvarande höjd som på den befintliga byggnaden. På så sätt gynnas mikroklimatet på Bassängkajen, samtidigt som eventuell ny volym knyter an till platsens historia och den äldre bebyggelsens skala. Genom att utöver nockhöjden tillåta lanterniner säkerställs att befintliga lanterniner blir fortsatt planenliga, alternativt att ny lanternin kan uppföras.

Skydd mot störningar

Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. I det fall bevarade äldre byggnadsdelar eller lokal för centrumverksamhet inte kan utföras med färdigt golv på +3.2 meter, ska dessa utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning

Syftet är att undvika att bebyggelsen skadas vid framtida höjda havsvattennivåer.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet är upphävt

Syftet är att säkerställa att strandskyddet upphävs på nytt. Strandskyddet har tidigare varit upphävt inom planområdet men måste upphävas på nytt i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Utformning

Minst två entréer ska finnas mot Bassängkajen i norr respektive mot Neptunigatan i söder. Minst en entré ska finnas mot Matrosgatan i väster respektive mot Beijersgatan i öster

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen utformas med entréer mot alla väderstreck och därmed gynna liv och rörelse kring byggnaden. På så sätt kan byggnaden bidra till att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas i gaturummen och längs kajen. Som entré räknas i detta fall entréer till byggnadens huvudfunktioner, inte entréer till exempelvis miljörum eller teknikutrymmen.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största bruttoarea är 14 500 kvadratmeter. Därutöver får källare finnas

Syftet är att begränsa byggrätten till en omfattning som bedöms lämplig utifrån läget i staden, kringliggande bebyggelse, samt platsens förutsättningar i övrigt. Bestämmelsens syftar samtidigt till att möjliggöra flexibilitet vid utformningen av bebyggelsen, dess volym och höjd.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningarna har åtgärdats

Syftet är att säkerställa att de markföreningarna som förutsätts finnas inom planområdet saneras eller hanteras på annat sätt så att marken blir lämplig för sitt föreslagna ändamål.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 60 månader

Syftet är att säkerställa en genomförandetid som bedöms rimlig utifrån den markanvändning och bebyggelse som detaljplanen medger.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Tematisk indelning / Allmänna intressen

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Bebyggelse

Huvuddelen av planområdet upptas av en befintlig byggnad, uppförd under andra halvan av 50-talet. Byggnaden utgörs av tre olika delar:

- en kontorsdel i fyra våningar i sydöst
- en del med bl. a. samlingssalar och en konsertsal, i en våning med fläktutrymmen ovanpå i norr
- en del med replokaler i en våning i sydväst

Bebyggelsen är uppförd i tegel med delvis synlig betongstomme. Se vidare rubriken *Kulturmiljö*.

I bottenvåningen av byggnaden, i den nordvästra delen, finns två befintliga skyddsrum med vardera 110 platser. Skyddsrummen har sannolikt uppförts kring 1996.

Enligt den utredning som gjorts kring byggnadens byggnadstekniska status (*Bilaga 1 – Konstruktion, Amphitrite 1, Malmö*, Tyréns, 2022-08-25) uppvisar byggnaden förväntade skador med tanke på dess ålder och ett konstaterat underhållsbehov finns. Byggnaden bedöms dock fortfarande ha lång kvarvarande livslängd om underhåll utförs och befintliga skador åtgärdas.



Tv. Vy befintlig byggnad mot kajen. Th. Vy befintlig byggnad mot Neptunigatan. Niagara i bakgrunden.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt beläget och i nära anslutning till ett flertal viktiga målpunkter och byggnader, bland annat centralstationen, Malmö Live-komplexet och universitetsfunktionerna i kvarteret Niagara och Orkanen. Inte minst in mot stadens centrum präglas stadsbilden av det kluster av höga, utmärkande byggnader som Malmö Live, Niagara och bostadshusen inom kvarteret Blekan 1 (Brf Tenoren) och Trollhättan 4 utgör. Befintlig bebyggelse inom Amphitrite 1 är i detta sammanhang betydligt mer småskalig.

Direkt söder om planområdet löper Neptunigatan i öst-västlig riktning. Gatan har på senare år byggts om och utvecklats som en bred stadsgata med ett stort flöde av förbipasserande. Framöver kommer gatans roll i stadens infrastrukturnät att bli än viktigare i takt med att de västra delarna bort mot Ribersborg byggs om och breddas.

Mot norr möter planområdet Bassängkajen och Varvsbassängen, ett stort vattenrum som kantas av såväl äldre hamn- och industribebyggelse som nyare bostads- och kontorsbebyggelse. Även i detta sammanhang är bebyggelsen inom planområdet en av de sista kvarvarande delarna av relativt småskalig bebyggelse.



Planområdet sett från SVT-husets sydsida.

Öster om planområdet finns Beijersgatan som i sin förlängning norrut övergår i Beijerskajen. Såväl Bassängkajen som Beijersgatan – Beijerskajen kan på sikt förväntas bli stråk där många rör sig, i takt med att området kring varvsbassängen utvecklas. Matrosgatan väster om området kan också antas trafikeras av ett större flöde av människor framöver, men inte i den omfattning som övriga gator och kajer kring planområdet.



Tv. Matrosgatan, sett norrifrån från kajen. Bostadshuset inom kvarteret Blekan 1 (Brf Tenoren). Th. Beijersgatan sett söderifrån från Neptunigatan. Idag belamrad med cykelställ i två plan.



Tv. Tillfällig utformning av ytan norr om Neptunigatan i höjd med kvarteret Nereus. Th. Iordningställd kajyta framför kvarteret Amphitrite.

Konsekvenser

Detaljplanen genomförande innebär att en betydligt större byggnadsvolym än den som idag finns på platsens kan uppföras. Byggnaden kommer därmed att förändra upplevelsen av området kring Varvsbassängen i denna del, liksom upplevelsen av Neptunigatan. Byggnadens volym och höjd kommer dock att studeras vidare i parallella uppdrag inför granskningen av detaljplanen. Hur byggnaden upplevs från och påverkar omgivningen kommer därmed att tydliggöras inför granskningen av detaljplanen.

Den nya byggnaden kan förutsättas innebära ökad skuggning av framför allt Bassängkajen, men påverkan minskas genom att delen närmast kajen även fortsättningsvis kommer att vara relativt låg. Detta innebär också att Niagara även fortsättningsvis kommer att vara relativt synlig mot kajen.

Grönytor

Nuläge

De ytor inom planområdet som inte är bebyggda är till största delen hårdgjorda. Strax utanför planområdet finns trädplanteringar längs Bassängkajen samt längs Neptunigatan.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan innebära att mängden planterade ytor inom planområdet ökar något, om delar av takytorna utförs som planterade och/eller delar av förgårdsmarken planteras.

Vattenområden och Strandskydd

Nuläge

Vattenområden

Planområdet gränsar i norr till Bassängkajen och varvsbassängen. Bassängen planeras inom de närmast åren att fyllas upp till fyra meters djup, bland annat för att förbättra bottenkvaliteten samt förbättra säkerheten och underlätta räddning. Utöver detta planeras också nya bryggor, bland annat i hörnet Bassängkajen/Beijerskajen.

Strandskydd

Enligt Miljöbalkens 7 kap 13§ gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Eftersom detta förslag till detaljplan ersätter en tidigare detaljplan innebär detta (i enlighet med MB 7 kap 18 g §) att strandskyddet återinträder och måste prövas på nytt.

Konsekvenser

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inte kaj eller vattenrum, men kan antas bidra till att fler kommer att röra sig och vistas längs kajen och tillgodogöra sig varvsbassängen som en kvalitet i staden.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs på nytt. Upphävandet motiveras av att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Förslaget bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Förslaget bedöms inte heller försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten, eftersom området saknar naturvärden.

Trafik och parkering

Nuläge

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet nås idag med biltrafik i första hand från Matrosgatan i väster. Matrosgatan ansluter till Neptunigatan i söder och mynnar i norr i Bassängkajen, där viss biltrafik får förekomma.

Gående och cyklister når planområdet från samtliga kringliggande gator och kajer. Neptunigatan i söder är i kommunens översiktsplan utpekad som en del i det övergripande huvudcykelnätet. Detta är dock ännu inte iordningställt i höjd med kvarteret Nereus utan kommer att byggas ut längre fram. Oskyddade trafikanter rör sig i dagsläget längs denna sträcka i blandtrafik, längs en parallellgata till Neptunigatan.

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Neptunigatan trafikeras av stadsbusslinjerna nr 7 (Svågertorp–Centralen–Ön), nr 8 (Lindängen–Centralen–Hyllie) samt nr 2 (Kastanjegården–Västra hamnen). Hållplatsen Anna Lindhs plats finns ca 50 respektive 150 meter sydost om planområdet. Nordenskiöldsgatan trafikeras av linje nr 5 (Stenkällan–Västra hamnen) och nummer 3 (Ringlinjen). Närmsta hållplatsläge är även för dessa linjer Anna Lindhs plats längs Neptunigatan. Samtliga linjer går med hög turtäthet. Linje 5 är sedan tidigare en så kallad Malmöexpresslinje. Även linje 2 och 8 ska framöver utvecklas som Malmöexpresslinjer.

Till Malmö C, som försörjs av såväl regional som nationell och internationell buss- och tågtrafik, är avståndet ca 350 meter.

Parkering

Bilburna besökare till den nuvarande verksamheten inom planområdet parkerar i p-hus och på markparkeringar i kringområdet.

Längs planområdets södra kant mot Neptunigatan finns idag en del tillfälliga cykelställ som bland annat försörjer verksamheten inom planområdet. Ytterligare cykelställ i två plan finns längs Beijersgatan. Dessa försörjer i första hand kvarteret Niagara. Cykelparkeringen längs Beijersgatan avses flyttas ut längs Neptunigatan och utföras i ett plan i stället för två. Detta för att öppna Beijersgatan visuellt och underlätta rörelse längs gatan.

Konsekvenser

Gång-, cykel- och biltrafik

Bilburna besökare till verksamheterna inom planområdet kommer, med undantag för rörelsehindrade personer, att parkera på annan plats och ta sig till området tills fots. Transporter till fastigheten såsom leveranser och sophämtning kommer att angöra i Matrosgatan. Även angöring för persontransporter kan ske i Matrosgatan. Från Matrosgatan kan fordonen köra ut till Neptunigatan respektive till Nordenskiöldsgatan via Bassängkajen - Bassänggatan. Oskyddade trafikanter kommer framöver att nå planområdet och ta sig in i byggnaden från både Neptunigatan, Beijersgatan, Matrosgatan och Bassängkajen.

Planförslagets genomförande kommer att innebära ett något ökat antal bilburna transporter kring fastigheten, liksom fler oskyddade trafikanter i rörelse. Sammantaget bedöms påverkan på den övergripande trafiksituationen i området vara begränsad. Vid eventuell ombyggnad av den allmänna platsen kring kvarteret behöver möjligheten att röra sig på ett trafiksäkert sätt dock tas i beaktande.

Parkering

Bilparkering för anställda, studenter och övriga besökare ska anordnas i enlighet med kommunens mobilitets- och parkeringspolicy. Baserat på uppskattningen 400 anställda och 600 studenter som vistas i byggnaden samtidigt beräknas behovet uppgå till ca 45 parkeringsplatser. Avsikten är att bilplatsbehovet ska lösas i kringliggande parkeringsanläggningar, i första hand inom kvarteret Orkanen. Parkering för rörelsehindrades fordon kommer att kunna anordnas på förgårdsmarken längs byggnaden fasad mot norr respektive söder och kan nås från Matrosgatan.

Cykelparkering för anställda, studenter och övriga besökare ska anordnas i enlighet med kommunens mobilitets- och parkeringspolicy. Baserat på uppskattningen 400 anställda och 600 studenter som vistas i byggnaden samtidigt beräknas behovet uppgå till ca 500 parkeringsplatser. Behovet ska lösas inom fastigheten och kan anordnas på förgårdsmark, i byggnadens bottenvåning samt i en eventuell källare. Frågan om hur cykelparkeringen ska lösas ska studeras vidare i de parallella uppdrag som planeras inför granskningen av detaljplanen.

I samband med genomförandet av detaljplanen är avsikten att även se över den cykelparkering på allmän plats som framför allt används av besökare till kvarteret Niagara. Lämpligen ersätts de parkeringsplatser i två plan som finns längs Beijersgatan av platser längs med Neptunigatan.

Topografi

Nuläge

Planområdet och dess närmsta omgivning är relativt flackt. Markhöjden strax utanför byggnaden på Amphitrite 1 ligger mot kajen på ca +2,3 meter (över nollplanet i höjdsystemet RH2000), men lägre längre ut på kajen mot vattnet. Mot Neptunigatan ligger markhöjden strax utanför byggnaden på

ca +2,4 meter, något högre längs Beijersgatan. Färdigt golv på befintlig bebyggelse ligger uppskattningsvis på mellan +2,3 och +2,4 meter.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av markhöjderna utanför planområdet. Höjderna på kringliggande allmän plats innebär dock en utmaning som behöver hanteras när den nya byggnaden ska utformas på ett sätt som tillgodoser tillgänglighetskrav och krav på lägsta färdigt golv-nivå kopplat till frågan om skydd mot framtida höjda havsnivåer.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Inom planområdets södra och sydöstra del finns ett ledningsstråk med befintliga ledningar för el och tele. Byggnaden inom planområdet är ansluten till dessa ledningar, samt till ledningsnätet för fjärrvärme och gas.

Konsekvenser

Ny byggnad antas kunna anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, fjärrvärme och gas.

För att möjliggöra nybyggnationen kommer de el- och teleledningar som idag ligger inom planområdet sannolikt att behöva flyttas. Eventuell nödvändig flytt bekostas av exploatören, om inget annat avtalas.

Kulturmiljö och arkeologi

Nuläge

Universitetholmen och dess förhållande till Varvsbassängen i ungefär den utbredning som området har idag går att se i kartor över Malmö från mitten av 1870-talet och framåt. Universitetsholmen och ytan som omfattas av planområdet var under lång tid en del av Malmö hamnområde.

Inom planområdet finns en byggnad som uppfördes under 1950-talets senare del. Byggnaden består av tre huvudsakliga delar; en kontorsdel i sydöst, en del med lagerhallar mot kajen i norr samt en del med lokaler som bland annat tillhört en säckfabrik i sydväst. Lager- och fabriksverksamheten ersattes sedermera av replokaler och en konsertsal, samt av Malmö universitet och dess kårverksamhet. Byggnaden är placerad med en kraftig avskärning i förhållande till Neptunigatan i sydöst. Liknande struktur präglade tidigare även angränsande kvarter öster om planområdet. Äldre bilder visar att avskärningarna härrör ur järnvägsspår som har legat söder om fastigheterna och vänt av norrut.

En mer omfattande redovisning av bebyggelsens historik finns i det kulturmiljöunderlag som tagits fram till detaljplanen (*Amphitrite 1, Malmö, kulturmiljöunderlag*, Tyréns, 2022-09-12).

Kulturvärden

För 20 år sedan bestod området runt Varvsbassängen nästan uteslutande av byggnader med koppling till industri- och hamnverksamheten. Omvandlingen av området, från industri och hamn till bostäder, kontor och verksamheter med anknytning till kultur och högskola, har inneburit att antalet industribyggnader minskat kraftigt. Sett ur det perspektivet kan de få kvarvarande industribyggnaderna utgöra länkar till platsens historia och tillföra kvaliteter i mötet med områdets nya tillägg och bebyggelse.

Kvarteret Amphitrite och dess omgivning berättar om de stadsbyggnadsideal som rådde vid tiden för områdets första stadsplan från 1800-talets andra hälft. Kvarteret Amphitrite berättar främst om den utveckling som skedde här med start från 1900-talets mitt då en rad olika byggnader med liknande verksamheter med kontor och småindustri/ lager uppfördes i närområdet. Även om byggnadens användning sedan 1990-talet har förändrats från lager/kontor till offentligt driven ungdoms- och rekreationsverksamhet med inriktning mot musik, är byggnadens arkitektur så tydlig i sin utformning att den ursprungliga användningen trots detta är fortsatt läsbar.

Ett tydligt karaktärsdrag i bebyggelsens komposition är högdelen med sina fönsterband och centrala trapphus såväl som lågdelen med sina tegelfasader och redovisade betongstomme som berättar om vilken typ av verksamhet som hört hemma i de olika delarna. De enkla och tydliga fasadmaterialet är både tidstypiska och karaktäristiska för den här typen av byggnader och är ett mycket tydligt regionalt särdrag i Malmös industrimiljöer från tiden.

Den småskaliga verksamhets- och industribbyggelsen representerar en tidigare vanlig byggnadskategori som nu blivit mer sällsynt. Kvarterets och byggnadens relativa småskalighet och tydliga arkitektoniska karaktär har ett miljöskapande värde och bidrar till att området fortsatt bibehåller viss variation. Som en del av Universitetsholmen utgör Amphitrite 1 idag en av allt färre småskaliga verksamhetsbyggnader i ett område som så sent som för 25 år sedan nästan bara bestod av denna byggnadskategori. Som sådan har Amphitrite 1 en roll i områdets fortsatta industriella historia och dess läsbarhet.

Bortsett sett från mindre förändringar är byggnaden sedan den uppfördes på 1950-talet i princip oförändrad och bedöms vara välbevarad.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att läsbarheten och förståelsen för platsens historia försvagas, i och med att delar av eller hela den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts av ny bebyggelse. Genom att befintlig byggnadsdel tas till vara och utvecklas, eller genom uppförande av ny byggnadsdel som inspireras av platsens historik, kan bebyggelsen dock bidra till en generell förståelse kring tidigare verksamhet kopplad till hamnen.

Tillvaratagande av befintlig arkitektur, eller uppförande av ny byggnadsdel som tydligt inspireras av platsens historik, kan också bidra med upplevelsemässiga värden i området. Detta både sett till miljön kring Varvsbassängen som helhet och sett på avstånd, samt för den som rör sig nära byggnaden. En tydlig gräns mellan nytt och gammalt (eller nytt som tagit tydlig inspiration av det gamla, exempelvis vad gäller material och formspråk), kan också minska påverkan på kulturmiljö- och arkitektoniska värden.

Luftkvalitet MKN

Nuläge

Planområdet berörs av relativt låga halter av kvävedioxid (NO_2), ca 12-18 mikrogram/ m^3 . Kvävedioxid är en förorening samt indikator på andra luftföroreningar.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en högre byggnad möjliggörs som tillsammans med kringliggande byggnader längs Neptunigatan ger något sämre förutsättningar för luften att sprida sig i området. Den förhärskande vindriktningen från väster gör dock att luften normalt inte blir stillastående. Neptunigatans breda gaturum och den öppna bebyggelsestrukturen på gatans

södra sida ger också goda förutsättningar för luftcirkulation, varför miljö kvalitetsnormerna inte bedöms riskera att överskridas.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Dagvatten från planområdet kommer avledas via kommunala dagvattenledningar i gatorna till varvsbassängen, som mynnar i Malmö hamnområde. Recipienten klassas idag med måttlig ekologisk status. Målet är att uppnå måttlig ekologisk status även år 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart, vilket motiverar ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Vad gäller kemisk status klassas denna idag som ej god. Målet är att uppnå god status till år 2027. Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter är undantagna eftersom dessa beror på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar som bedöms tekniskt omöjliga att åtgärda.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten på sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planförslaget innebär förvisso att huvuddelen av planområdet får bebyggas, men området idag är till sin helhet hårdgjort.

Eventuella tillkommande planteringar på tak och förgårdsmark kan snarare innebära en viss förbättring.

Skyfall

Nuläge

Från planområdet sluttar marken något norrut över kajen, respektive söderut, mot Neptunigatan. Vid ett skyfall avvattnas området mot Varvsbassängen respektive mot ett lågstråk

längs Neptunigatans norra sida, där befintlig gång- och cykelväg finns. I lågstråket ställer sig vatten upp till 0,5 meters djup, enligt Malmö stads karta över markavrinning vid ett 100-årsregn.



Vattendjup kring kvarteret Amphitrite vid ett skyfall. De blå ytor som visas indikerar ett vattendjup på 0,1-0,5 meters djup.

Konsekvenser

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring av skyfallssituationen i området. Vid kommande planering och projektering behöver dock den befintliga höjdskillnaden som finns mellan fastigheten Amphitrite 1 och Beijersgatan, mot Neptunigatan, hanteras på ett sätt som inte leder till ökad avrinning mot fastigheten Niagara.



Gatuvy som visar den mindre höjdskillnaden mellan marken framför Amphitrite och på Beijersgatan.

Markföroreningar

Nuläge

För att få en bild av den potentiella föroreningssituationen inom planområdet har en historisk inventering gjorts (*Förstudie markmiljö – historisk inventering inför detaljplan 5792, fastighets- och gatukontoret, 2022-07-06*).

Förstudien visar att handel och industri bedrivits på platsen sedan sent 1800-tal. Gällande kvarteren Amphitrite och Niagara framhålls, ur föroreningssynpunkt, särskilt den omfattande kol- och kokshantering som förekom fram till 60-talet. Det finns även uppgift om att det kan ha hanterats konstgödningsprodukter inom del av Amphitrite. Tidigare spår- och bangårdsområde kan också medföra risk för markföroreningar från spill och läckage från godshantering. Även om kvarteret Amphitrite misstänks vara förorenat så har miljöförvaltningen riskklassen, riskklass 4: liten risk.

Inom grannkvarteren Nereus och Niagara har undersökningar utförts i samband med nybyggnationer. Även omkringliggande gator och kajer har undersökts. Undersökningarna visar att det främst är övre delen av fyllnadsmassorna som är lätt till måttligt förorenad av främst polycykliska aromatiska kolväten (PAH), samt enstaka metaller. Rapporterna för grannkvarteren redovisar enstaka halter över det generella riktvärdet för *mindre känslig markanvändning* (MKM) men generellt är halterna lägre, ofta även under riktvärdet för *känslig markanvändning* (KM). Av rapporterna framgår också en generell förekomst av förhöjda bariumphalter längs Bassängkajen samt ställvis (i Styrmansgatan och i Beijersgatan) indikationer på oljeskada.

Det finns skäl att anta att det kan förekomma markföroreningar inom utredningsområdet, främst i yttligare fyllnadslager, men sannolikt främst i halter mellan KM och MKM. Det har dock inte framkommit något som tyder på någon omfattande allvarlig föroreningsskada. Eftersom så gott som hela planområdet sedan tidigare är bebyggt kan tidigare förorenade ytliga fyllnadsmassor till stor del vara bortschaktade. Det kan dock finnas risk för en äldre oljeförorening i Beijersgatan (från eventuella underjordiska oljeinstallationer, samt indikation vid tidigare provtagning). Tidigare undersökningar har inte heller omfattat PCB-föroreningar, vilket ofta påvisas i fyllnadsmassor.

Konsekvenser

Utförda undersökningar inom närområdet indikerar inte föroreningar i en omfattning som omöjliggör planerad markanvändning. En eventuell markföroreningssituation med förorenade fyllnadsmassor och/eller en oljeskada är en stadstypisk markföroreningssituation som normalt kan åtgärdas utan orimligt stora kostnader. En miljöteknisk undersökning bör dock genomföras inom utredningsområdet för att kontrollera markföroreningssituationen. Undersökningen bör även omfatta en grundvattenprovtagning.

Platsens förutsättningar, med en i princip helt bebyggd fastighet med pågående verksamhet, försvårar genomförandet av undersökningar. Med hänsyn till möjligheterna att genomföra en rättvisande provtagning som kan ligga till grund för planering av åtgärder inom fastigheten bedöms det lämpligt att denna genomförs efter detaljplanens antagande, i samband med att hela eller delar av den befintliga bebyggelsen rivs. Att undersökningar och nödvändiga åtgärder görs säkerställs i detaljplanen genom krav på att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har åtgärdats.

Föroreningar i byggnader

Nuläge

Befintlig bebyggelse kan antas vara påverkad av för 50-talet och framåt tidstypiska och gängse föroreningar såsom asbest och PCB. I dagsläget finns ingen information som tyder på att andra, allvarligare föroreningar förekommer.

Konsekvenser

Den typ av föroreningar som kan antas finnas i befintlig byggnad bedöms inte vara problematiska sett till pågående användning, och bedöms kunna åtgärdas inom rimliga ekonomiska ramar i det fall det är aktuellt med bevarande av delar av byggnaden. Mot bakgrund av den pågående användningen och möjligheterna att genomföra en rättvisande provtagning, bedöms det dock inte rimligt eller lämpligt att genomföra en materialinventering som kan ligga till grund för beslut om åtgärder förrän inför rivning och eventuell ombyggnation. Detta planeras ske efter detaljplanens antagande.

Omgivningsbuller

Nuläge

Planområdet påverkas av buller från vägtrafiken på Neptunigatan, samt eventuellt av industribuller från Nordmills verksamhet på fastigheten Triton 8. I en bullerutredning som gjorts till detaljplanen för fastigheten Triton 7, dp 5475 som vann laga kraft 2018, bedömdes bullret från vägtrafiken vara dimensionerande på platsen. Så bedöms även vara fallet i den nu aktuella detaljplanen.

Konsekvenser

Eftersom inga bostäder möjliggörs inom planområdet kommer ingen bullerutredning att tas fram till den nu aktuella detaljplanen och inga bullerskyddande åtgärder kommer att regleras.

Risk

Nuläge

Ca 100 meter väster om planområdet finns fastigheten Triton 8 där Nordmills Cerealia bedriver verksamhet med produktion av mjöl. Verksamheten påverkar sin närmsta omgivning bl a vad gäller risk för mjölexplosioner.

Konsekvenser

Verksamheter i omgivningen

Nordmills Cerealias verksamhet och dess påverkan på sin nära omgivning har utretts i samband med framtagandet av detaljplanen för fastigheten Triton 7, dp 5475, som vann laga kraft 2018. I detta arbete bedömdes inga särskilda åtgärder vara nödvändiga inom planområdet med hänsyn till risk kopplat till Nordmills verksamhet. De slutsatser som drogs kring riskfrågorna i det planarbetet bedöms vara relevanta även för den nu aktuella detaljplanen, eftersom fastigheten Amphitrite 1 ligger längre bort från Nordmills verksamhet än

de kontorslokaler som planerats inom Triton 7. Fastigheten Amphitrite 1 ligger 100 meter från Triton 8 och skyddas dessutom från denna av kontorsbebyggelsen inom Nereus 1.

Dammexplosioner

I arbetet med planprogram för kvarteret Gäddan m.fl. genomfördes en riskanalys för den västra delen av Universitetsholmen (*Riskanalys i planprogram (6012) för kv Skolan, Gäddan m.fl. (Västra Hamnen, Malmö, Öresund Safety Advisors AB, 2007-09-02)*). Utredningen låg till grund för bedömningarna kring riskfrågan i planarbetet för Triton 7, men kompletterades i detta planarbete med en riskanalys för dammexplosioner (*Riskanalys Dammexplosioner Fastigheten Triton 7, 2018-02-22*). Enligt utredningarna innebär hanteringen av mjöl vid Nordmill Cerealia AB att det skulle kunna inträffa en dammexplosion. Dammexplosioner kan vara mycket allvarliga, men sannolikheten för en allvarlig olycka är mycket låg. I det fall explosioner sker drabbar de framför allt anläggningen och de personer som arbetar där. Inom Nordmills Cerealia AB bedrivs ett förebyggande arbete för att minska risken för dammexplosioner från anläggningen, vilket också minskar risken för tredje man, dvs personer som bor och arbetar i närheten av anläggningen. I rapporten från 2018 anges att arbetet med riskreducerande åtgärder planerades intensifieras ytterligare fr.o.m. hösten 2018. Mot bakgrund av de åtgärder som görs inom verksamheten, att avståndet till fastigheten Amphitrite 1 är relativt stort och att bebyggelsen på fastigheten Nereus 1 ligger som skydd bedöms risken vara acceptabel och inga ytterligare åtgärder krävas.

Farligt gods

Inom Malmö stad råder ett generellt förbud mot transporter med farligt gods, med undantag för transporter till och från verksamheter belägna inom staden. Ingen transport av farligt gods sker på Neptunigatan. Utöver det har Nordmills Cerealia ABs verksamhet inget tillstånd för brandfarliga varor. Kemikalieanvändningen på Nordmill Cerealia AB utgörs främst

av underhållskemikalier i begränsad mängd. Slutsatsen blir att de eventuellt mindre mängder brandfarliga varor som skulle kunna hanteras inom Nordmill Cerealia ABs verksamhet därmed får anses så pass små att de inte utgör någon fara för verksamheten som planeras inom Amphitrite 1. Inga åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker kopplat till farligt gods.

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge

Befintlig byggnad är låg i det stadssammanhang den ingår i och har relativt liten påverkan på sin omgivning vad gäller skuggning, vind och begränsning av dagsljus.

Konsekvenser

Solljus/skuggning

Den nya, högre byggnaden kan antas innebära att skuggningen av kringområdet, däribland Bassängkajen, ökar. Delar av ytorna som den nya byggnaden sannolikt kommer att skugga, skuggas dock redan idag av kringliggande bebyggelse, främst den inom kvarteret Nereus. Genom att den höga volymen dras tillbaka från kajen minskar också skuggpåverkan jämfört med om den höga volymen skulle placerats längre norrut.

Bebyggelsens skuggpåverkan kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar.

Dagsljus

Hur dagsljuskraven ska klaras inom byggnaden kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar. Inför granskningen av

detaljplanen kommer även påverka på dagsljusstillgången i kringliggande kvarter att studeras vidare.

Vind

Bebyggelsens vindpåverkan kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar.

Beredskap

Nuläge

Skyddsrum

I bottenvåningen av den befintliga byggnaden finns två skyddsrum med vardera 110 platser.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Konsekvenser

Skyddsrum

För att möjliggöra en flexibel och yteffektiv användning av kvarterets bottenvåning kommer det sannolikt vara önskvärt att riva de befintliga skyddsrummen i samband med uppförandet av den nya byggnaden. Avsikten är att ansöka till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) om i första hand en avveckling av skyddsrummet. Detta planeras ske efter det att detaljplanen antagits, rivningslov givits och tidplanen för genomförandet av detaljplanen är mer preciserad. I det fall en avveckling inte godkänns är avsikten att istället ansöka om Tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen, under tiden som skyddsrummen rivs och ersätts av nya, i den nya byggnaden. Eventuella nya

skyddsrum som krävs uppförs förslagsvis i första hand i källare i den nya bebyggelsen, men även andra platser inom fastigheten skulle kunna vara möjliga.

Havsnivåhöjningar

Nuläge

Malmö kommer fortsatt ha behov av att utveckla attraktiva platser längs kusten, såväl för bostadsbyggande, näringsliv och rekreation. Det kustberoende näringslivet ska kunna utvecklas och kusten nyttjas som en rekreativ resurs. Kusten ska utvecklas på ett hållbart sätt så att havet och dess resurser som ekosystemtjänster inte äventyras. Malmös fortsatta stadsutveckling baseras på översiktsplanen, som vägleder stadens fysiska planering. Översiktsplanens planeringsprinciper innebär att staden ska växa genom förtätning och komplettering av befintliga tätorter och strukturer. Ny bebyggelse behöver anpassas gestaltningsmässigt till befintlig bebyggelse och infrastruktur, utifrån platsens förutsättningar, läge och behov. Denna inriktning ligger också i linje med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning, då de stora investeringar som gjorts under århundranden i Malmös bebyggelse och infrastruktur nyttjas fullt och vidareutvecklas. Malmö stads klimatanpassningsarbete utgår från att klimatförändringarna pågår och är något som kommer att påverka staden och den fysiska planeringen under överskådlig tid. Klimatanpassning till stigande havsnivåer utgår från att Malmö skyddas långsiktigt genom olika kustskyddsåtgärder. Dessa dimensioneras utifrån konstruktionens livslängd samt aktuell prognos vid etableringen. Staden arbetar utifrån att enskilda detaljplaner ska hantera de skyddsbehov som nyexploateringar inom respektive område har inom tidshorisonten fram till år 2125. I den fysiska planeringen används planeringsnivåer för allmän

platsmark och bebyggelse med säkerhetsmarginaler jämt mot de prognostiserade framtida stigande havsnivåerna som staden utgår ifrån.

I Malmös stads arbete med hantering av framtida höga havsvattenstånd i detaljplaner används ett klimatunderlag som baseras på:

- SMHI:s regionala klimatscenarier. SMHI har som Sveriges expertmyndighet ansvaret att ta fram beslutsunderlag avseende klimatförändringar och havsnivåhöjningar, utifrån FN:s klimatpanel IPCC:s rapporter
- Ett 100-årsperspektiv, dvs i nuläget år 2125. Detta bedöms vara en lämplig tidshorisont för bedömning av risker i enskilda detaljplaner och fastigheter
- Boverkets rekommendationer om att utgå från IPCC:s värsta klimatscenario, RCP 8.5, för att prognosticera framtida stillvattennivåer
- Ett medianvärde av de stillvattennivåer som räknats fram av SMHI, utifrån RCP 8.5 och med ett 100-årsperspektiv
- Ett medianvärde av de tillfälliga havsnivåhöjningar som räknats fram av SMHI, utifrån en 200-års extremhändelse
- Lokala våg- och vindeffekter, utifrån Malmö stads vågatlas

Sammantaget innebär detta en dimensionerande framtida tillfällig havsvattennivå på +2,71 meter. Därutöver kan det, beroende av läge i staden, även vara nödvändigt att ta höjd för uppstuvningseffekter och våguppspolning.

Det aktuella planområdet påverkas inte nämnvärt av våguppspolning, eftersom området ligger skyddat från vågexponering från öppet hav, enligt Malmö stads vågatlas (*Rapport – Malmö vågatlas - en kartläggning av vågeffekter i Malmö stad*, Sweco, 2022-02-04). En utredning som tagits fram gällande uppstuvningseffekter inom kanalområdet (*PM – Lokala vattenståndseffekter i Malmös kanalsystem*, Sweco,

2021-02-24) visar att även vinduppstuvningseffekterna* är försumbara vid det aktuella planområdet. Planområdet ligger dock på en marknivå av ca +2,4 - 2,5 meter (över nollplanet i höjdsystem RH 2000), dvs lägre än den dimensionerande framtida, tillfälliga havsnivån.

*Uppstuvningseffekter uppstår när vinden driver vattnen in mot (eller ut från) kusten där vattnet ansamlas och vattenståndet därmed stiger (respektive sjunker).

Konsekvenser

Den aktuella ändringen av detaljplanen reglerar att ny bebyggelse inom området, undantaget komplementbyggnader, ska ha en färdig golvhöjd på lägst 3,2 meter över nollplanet (RH2000). Detta ger en säkerhetsmarginal på ca 0,5 meter i förhållande till höjden +2,71 meter. Utöver detta ska byggnaden uppföras vattentät till samma nivå. I det fall delar av befintlig bebyggelse bevaras, eller nya lokaler för centrumverksamheter skapas som av tillgänglighetsskäl inte kan anläggas med färdig golv-höjd på lägst +3,2 meter (över nollplanet i RH 2000), ska dessa istället utföras med teknisk lösning vid entré som skydd mot översvämning vid höjda havsnivåer.

Sammantaget innebär åtgärderna att bebyggelsen inom kvarteret kommer att kunna skyddas från översvämning vid framtida stigande havsnivåer.

Sociala konsekvenser

Nuläge

Universitetsholmen som universitetskluster och mötesplats

Universitets verksamhet är idag spridd på olika adresser, vilket försvagar möjligheterna till en stark "universitetsanda" i området.

Trygghet

Lokalerna i nuvarande bebyggelse inom planområdet utnyttjas inte till fullo. Byggnaden är dessutom i delar relativt sluten, vilket innebär att byggnadens bidrag till liv och rörelse i stadsrummen och längs kajen är begränsat. Eftersom den närmast liggande bebyggelsen inom området dessutom i huvudsak består av kontor och lokaler för andra verksamheter är området tämligen avfolkat under kvällstid. De aktiviteter som kåren anordnar kvällstid bryter ibland detta mönster.

Jämställdhet

Universitetets olika lokaler ligger idag i centrala, kollektivtrafiknära lägen, i huvudsak kring Universitetsholmen, men spridda på olika adresser. Koncentrationen av universitetsfunktioner i ett så centralt läge innebär att det är relativt lätt att ta sig mellan de olika universitetslokalerna och mellan dessa och andra målpunkter. Detta gör att vardagspusslet underlättas, vilket är fördelaktigt för kvinnor som tenderar att ta större ansvar för exempelvis hämtning och lämning av barn vid förskolor och skolor. Det lättillgängliga läget är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor i högre grad transporterar sig till fots, på cykel eller med kollektivtrafik.

Bristen på rörelser i området under delar av dygnet och året, och den negativa påverkan på upplevelsen av trygghet detta riskerar att innebära, är negativt ur ett jämställdhetsperspektiv. Detta eftersom kvinnor tenderar att känna sig mer otrygga i de offentliga rummen.

Barnperspektiv

Andelen barn som vistas kring planområdet är idag relativt begränsat, eftersom området domineras av kontor och verksamhetslokaler. Antalet bostäder i närområdet är

begränsat och förskole- och grundskolelokaler saknas i det absoluta närområdet.

Konsekvenser

Universitetsholmen som universitetskluster och mötesplats

Genom att universitetet får möjlighet att samla sin verksamhet på Universitetsholmen ytterligare kan området stärkas som mötesplats för studenter och anställda inom universitetet.

Utvecklingen är en del i en strategi att utveckla dels Universitetsholmen, dels området kring Tandvårdshögskolan, som universitetskluster.

Trygghet

Genomförandet av den större byggnad som detaljplanen medger kan antas leda till att fler människor vistas i området. Genom att byggnaden ges framsidor mot samtliga väderstreck, kan dessa rörelser också spridas till såväl Bassängkajen som till de fyra gator som kringgärdar planområdet. Detta ger förutsättningar för ökad upplevelse av trygghet i stort såväl som i de enskilda gaturummen och på kajen. Verksamheten kan även fortsättningsvis antas vara koncentrerad till dagtid, men bevarad kårverksamhet inom området och möjligheter att hyra ut delar av byggnaden till andra aktörer kan innebära att aktiviteten i området kan öka även under andra delar av dygnet.

Jämställdhet

Att universitetsverksamheten i ännu högre grad än tidigare samlas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge innebär att den blir än mer lättillgänglig, vilket är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Ökad upplevelse av trygghet, se ovan, är ytterligare en positiv konsekvens som gynnar jämställdhet.

Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande bedöms inte få några större konsekvenser för barn. Möjligtvis kan fler människor på platsen bidra till ökad upplevelse av trygghet för de barn som trots allt rör sig i området.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Närmsta kommunala förskola finns ca 350 meter väster om planområdet, i kvarteret Sejen längs Neptunigatan. Kommunal grundskola för åk F-3 finns 300 meter bort på Gamla Väster (Västra skolan), för åk 4-6 vid Varvsparken (Västra Hamnen skola) respektive för åk F-5 i Gamla staden (Österportskolan), båda ca 1,5 km från planområdet. För åk 7-9 finns närmsta skolan knappt 600 meter längre västerut längs Neptunigatan (Nepuniskolan). Närmsta gymnasieskola finns 250 meter väster om planområdet längs Citadellskaen (Malmö Citadellsgymnasium).

Kommersiell service finns i kringområdet, bland annat längs Neptunigatan, längs Nordenskiöldsgatan och i området närmre centralstationen.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan ge ett visst ökat underlag för framför allt kommersiell service i det absoluta närområdet. Eftersom nybyggnation främst innebär att människor som redan studerar och arbetar på olika platser i närområdet samlas till en plats bedöms förändringen inte bli särskilt stor.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som

- blandad stadsbebyggelse med hög täthet (täthetsgrad 1–2)
- centrumområde, vilket innebär att bottenvåningar vid nyproduktion i strategiska lägen ska dimensioneras så att de kan inrymma handel och andra utåtriktade verksamheter. Planeringen ska verka för mer och större innerstad
- ny fotgångarzon
- befintlig institutionskaraktär

Direkt öster om planområdet finns en prioriterad grön koppling som får sin förlängning i kajen som sträcker sig norrut. Neptunigatan i söder är utpekad som huvudgata.

Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Planområdet ligger inom utredningsområde för fördjupade studier för kustskydd och utredningsområde för avloppstunnel, vilket kommer att hanteras i detaljplanen.

Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram. Det antogs 2018 av kommunfullmäktige som ett tillägg till Malmös översiktsplan. Under planarbetet har följande teser från Arkitekturstaden varit utgångspunkt:

- Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö
- Arkitekturen ska främja livet i stadens rum
- Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig
- Arkitekturen ska stärka Malmös särart

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PI 587 och Dp 4293. Fastigheten Amphitrite 1 är i gällande detaljplan planlagd för kontor med centrum i bottenvåningen. Hamnen 21:137 är planlagd som allmän plats.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen enligt miljöbalken

Högexploaterad kust

Detaljplanen berör område av riksintresse för kustzonen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att del av de kommunala gatufastigheterna Hamnen 21:137 samt Hamnen 21:138 tillförs fastigheten Amphitrite 1.



Turkos markering - del av Hamnen 21:138 som tillförs Amphitrite 1. Grön markering - del av Hamnen 21:137 som tillförs Amphitrite 1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Mark

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

I samband med rivning av befintlig bebyggelse ska en provtagning av eventuella markföroreningar genomföras. Provtagningsplanen kommuniceras lämpligen med miljöförvaltningen inför provtagningen. Resultatet av provtagningen ligger till grund för beslut om därefter följande åtgärder kring masshantering och eventuella övriga åtgärder, som ska vara genomförda innan startbesked för byggnation ges. Se även avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Markföroreningar.*

Befintlig byggnad

Inför rivning av befintlig byggnad ska en materialinventering göras. Resultatet av denna ska ligga till grund för beslut kring hur fortsatt rivningsarbete ska genomföras, samt eventuella åtgärder som krävs i de delar av byggnaden som eventuellt bevaras. Se även avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Föroreningar i byggnader.*

Skyddsrum

I bottenvåningen av den befintliga byggnaden finns två skyddsrum med vardera 110 platser. Det kommer sannolikt att vara önskvärt att riva skyddsrummen, och vid behov ersätta dem i den nya byggnaden. För fortsatt process kring frågan, se avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Beredskap*, respektive avsnitt 4. *Genomförande - Organisatoriska frågor.*

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Brand

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnader kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Radon

Fastigheten ligger på normalriskområde för radon. Ny byggnad behöver därför uppföras med radonskyddande konstruktion.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Malmö stad kommer att överlåta fastigheten Amphitrite 1 samt del av Hamnen 21:137 respektive 21:138 till exploatör genom köpeavtal alternativt genom tomträttsavtal. Markpriset alternativt tomträttsavgälden kommer att, inför upprättande av avtal, fastställas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Lantmäteriförrättningen som är en förutsättning för detaljplanen genomförande ska bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad. Övriga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatör.

Ansaret för att genomföra och bekosta erforderliga rivnings- och saneringsarbeten samt om- och eventuell nybyggnation av skyddsrum kommer att klargöras inför granskningen av detaljplanen.

Eventuell nödvändig flytt av ledningar bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad, om inget annat avtalas.

Mindre justeringar av den allmänna platsen, exempelvis för att skapa god tillgänglighet till parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon på kvartersmark eller för att ta upp höjdskillnader, kan bli aktuellt. Detta ska i så fall bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Exploatören kommer att ansvara för och bekosta ny- och eventuell ombyggnation inom fastigheten, samt för framtida drift av byggnad och tillhörande utemiljöer på kvartersmark.

VA-Syd ansvarar för och bekostar utbyggnad och drift av VA-ledningar, fram till fastighetsgräns. Resterande kostnader relaterade till VA-ledningar belastar exploatören.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjningen till fastigheten och in i byggnaden. Kostnaden belastar exploatören.

Avseende övrig teknisk försörjning ansvarar respektive ledningsägare för utbyggnad och drift. Kostnaden belastar exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad och drift av samtliga erforderliga ledningar och teknisk försörjning inom kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Hyresvärdsupphandling och parallella uppdrag

Hyresvärdsupphandling

Avsikten är att Malmö universitet ska hyra lokaler inom fastigheten Amphitrite 1 av annan part.

Hyresvärdsupphandlingen är planerad att genomföras kring årsskiftet 2022/2023.

Parallella uppdrag

Inför granskningen av detaljplanen kommer parallella uppdrag att genomföras för utformningsförslag för bebyggelsen inom planområdet. Syftet är att säkerställa en hög arkitektonisk ambitionsnivå, genomförbarhet i projektet och att studera, prova, jämföra och bedöma flera olika alternativ för att uppnå de förväntningar som finns på projektet. Syftet är också att ha en öppen samt representativ och inkluderande process och att finna en potentiell samarbetspart/team i den fortsatta processen. Resultatet av de parallella uppdragen kommer att utgöra den grundläggande riktningen, ambitionen och överenskommelsen mellan hyresvärd, Malmö universitet och Malmö stad. Detta ska utgöra en röd tråd genom hela plan- och bygglovsprocessen. Resultatet av de parallella uppdragen kommer därmed att arbetas in i planhandlingarna inför granskning och antagande av detaljplanen.

Tidplan

Nedan tidplan är en grov uppskattning och kan komma att justeras:

Upphandling av hyresvärd, Malmö universitet - kv 1 2023

Parallella uppdrag - kv 2 2023 - kv 4 2023

Dp laga kraft - kv 4 2024

Byggnation (uppstart) - kv 2 2025

Färdigställande - 2027/2028

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Markmiljöundersökning

För detaljplanen har en historisk inventering av potentiella markföroreningar inom området tagits fram, *Amphitrite Förstudie markmiljö*, Fastighets och gatukontoret, 2022-07-06.

Inventering omfattar en sammanställning av befintliga uppgifter avseende risk för markföroreningar samt bedömning av omfattning på utrednings- och undersökningsbehovet. Underlagen består av miljötekniska undersökningsrapporter från intilliggande kvarter och gatumark, tidigare markmiljöinventeringar, flygfoton, kartmaterial och detaljplaner studerats.

Inventeringen visar att det sannolikt inte föreligger någon allvarlig föroreningsskada inom området. Ingen indikation finns på föroreningar i en omfattning som bör omöjliggöra planerad markanvändning.

Kulturmiljöutredning

För detaljplanen har ett så kallat kulturmiljöunderlag tagits fram; *Amphitrite 1, Malmö, Kulturmiljöunderlag*, Tyréns 2022-09-12. Syftet med rapporten är att utreda och beskriva bebyggelsen inom fastigheten Amphitrite 1 och dess befintliga kulturhistoriska värden. Utredningen hanterar också kvarteret i ett större geografiskt sammanhang, liksom konsekvenserna på de kulturhistoriska värdena om byggnaden delvis bevaras.

Enligt utredningen utgör bebyggelsen inom Amphitrite 1 inte *särskilt värdefull* kulturhistorisk bebyggelse. Den välbevarade och småskaliga verksamhets- och industribebyggelsen på Amphitrite 1 representerar dock en tidigare vanlig

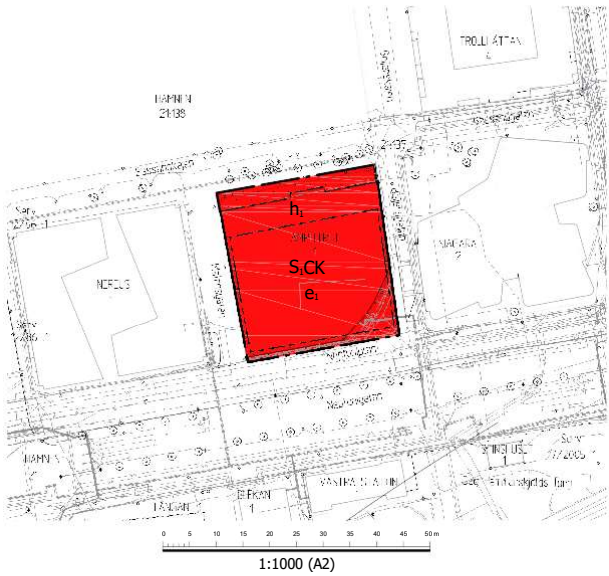
byggnadskategori på platsen, som nu blivit mer sällsynt. Som sådan har bebyggelsen en roll i områdets fortsatta industriella historia och dess läsbarhet. Kvarterets och byggnadens relativa småskalighet och tydliga arkitektoniska karaktär har också ett visst miljöskapande värde och bidrar till att området fortsatt bibehåller viss variation. Ett eventuellt bevarande av delar av bebyggelsen och rivning av övriga delar kan bidra med upplevelsemässiga värden på platsen samt till att göra platsens historia förståelig, även om läsbarheten kommer att försvagas.

Byggnadsteknisk utredning

Till det kulturmiljöunderlag som har tagits fram för detaljplanen hör en bilaga som hanterar bebyggelsens byggnadstekniska status och möjligheter till ombyggnad och ändrad användning, *Bilaga 1 – Konstruktion, Amphitrite 1, Malmö, Tyréns, 2022-08-25*.

Enligt utredningen uppvisar byggnaden förväntade skador med tanke på dess ålder och byggnaden har ett underhållsbehov. Inga skador är så allvarliga att byggnadens bärförmåga har påverkats. Byggnaden har fortfarande lång kvarvarande livslängd om underhåll utförs och befintliga skador åtgärdas. På grund av byggnadens utformning med stora hallar finns goda möjligheter för olika möjliga användningsområden. Sammantaget visar utredningen att den byggnadstekniska statusen inte utgör ett hinder för ett eventuellt bevarande av delar av den befintliga byggnaden, så som föreslås i detaljplanen.

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- C Centrum
- K Kontor
- S Högskola och universitet, gymnasium samt vuxenutbildning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Byggnaders användning

Byggnadens bottenvåning, minst 50 % av fasadlängden mot Neptunigatan respektive Bassängkajen, får endast användas för centrum, ej kontor

Byggnadens bottenvåning mot Neptunigatan respektive Bassängkajen får inte användas för teknikutrymmen och komplementfunktioner såsom miljörum och förråd

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 6.5 meter. Utöver högsta nockhöjd får lanterniner finnas

Skydd mot störningar

Lägst färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. I det fall bevarade äldre byggnadsdelar eller lokaler för centrumverksamhet inte kan uppföras med färdigt golv på +3.2 meter, ska dessa utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Utformning

Minst två entréer ska finnas mot Bassängkajen i norr respektive mot Neptunigatan i söder. Minst en entré ska finnas mot Matroskajen i väster respektive mot Beijersgatan i öster

Utnyttjandegrad

e₁ Största bruttoarea är 14 500 kvadratmeter. Därutöver får källare finnas

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har åtgärdats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader

ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2022-10-06
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH2000

- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Järnvägsspår
- Elledning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gasledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad

- Skärrak
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Väglant
- Träd
- Traktorn
- Registerbeteckningar
- Servitutsområde
- Servitut

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten
Amphitrite 1 m.fl.
i Västra hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-03-28

Thomas Ihre
Enhetschef

Katarina Jeraeus
Planhandläggare



Datum för antagande
Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5792

Handläggare/Motsvarande
Violeta Gamalan
Upphandlare
Ekonomiavdelningen
Violeta.gamalan@mau.se

Fakultet/Motsvarande
Gemensamt verksamhetsstöd

Bilaga 5 – Genomförandeavtal

Bilaga 11 – Upphandlingsföreskrifter

Kravspecifikation Lokalbehov – Kv Amphitrite, Malmö

Generella krav

Byggnaden skall vara utformad med tanke på generalitet och flexibilitet för att enkelt kunna anpassas vid förändrad verksamhet. Lokalerna skall vara möjliga att dela upp i separata uthyrningsbara enheter samt skall exempelvis kunna omvandlas till kontor om utbildning och forskning i byggnaden upphör.

Malmö universitet har som ambition att projektet ska resultera i en fastighet som under byggnation och förvaltning har en låg miljöbelastning och att byggnaden miljöcertifieras. Under projektet ska Malmö universitet och hyresvärden gemensamt och i samråd fastställa miljöcertifiering samt andra miljö- och hållbarhetskrav för byggnaden. Vid oenighet i denna fråga har Malmö universitet slutlig bestämmanderätt.

Byggnaden skall ge en trygg och säker arbetsmiljö för studenter och personal.

Specifika krav på lokalerna i Amphitrite

Ytor

- Lokalprogram ska gemensamt tas fram mellan hyresvärd och Mau.
- Byggnadens BTA beräknas till ca 15 000 kvm.
- Publika ytor, utbildningssalar, kontor och personalutrymmen samt ytor för studentkåren. Studentkårens ytor ska uppgå till ca 700 kvm LOA och främst placeras i lågdelen.
- Utredning gällande bilplatsbehov utifrån parkeringsnormen i kringområdet pågår.
- Godsmottagning och förråd.
- Ytor för två skyddsrum med vardera 110 platser

Utformning

- Lokalerna ska ha ett publikt tilltal.
- Skalbara och flexibla lokaler – möjligheter att verksamhetsanpassa och förändra över tid.

- Tillgänglighet ("Riv hindren" ska vara vägledande) för studenter, personal samt besökare.
- Möjlighet till förbindelsegång mellan Amphitrite och Niagara kommer utredas.
- Hänsyn ska tas gällande tillgänglighet, hållbarhet samt klimat och miljö och följa Mau's dokument Krav & Råd.

Läge

- Lokalerna ska vara lättillgängliga för allmänheten, med goda allmänna kommunikationer.
- Byggnaden ska "bjuda in" Niagara och gynna stadslivet på kajen.
- Säkerhet gentemot omgivning – exempelvis minimera risker för ras, översvämning, föroreningar eller närliggande farlig verksamhet.

Tidplan – avtalstid - hyresnivå

- Tillträde preliminärt Q3/2027 alternativt Q3/2028.
- Normalt skriver universitet hyresavtal på max 10 år, dock har Mau som avsikt att ansöka hos regeringen om ett 20-årigt hyresavtal.

Malmö Amphitrite 1

22 juni 2023

 Wihlborgs



Avkastningskrav

Formel enligt utvärdering: $\text{Hyra} = \text{Projektkostnad} \times (1 + \text{anbud}) / 20$

Exempel:

Projektkostnad fas 1-4 = 494 mkr

$\text{Hyra} = 494 \times (100\% - 1,36\%) / 20 = 494 \times 98,64\% / 20 = 24,4 \text{ mkr}$

Underlag för anbud:

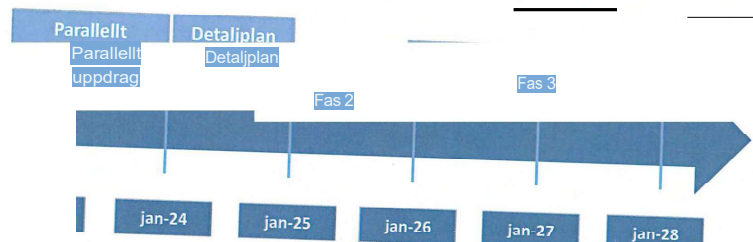
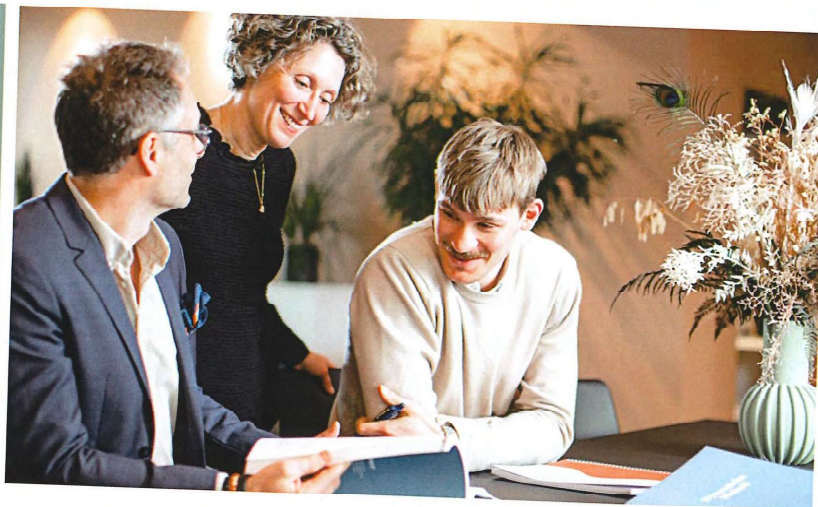
Malmö universitet anger en yield på 5% i sin modell. (1/20). Vi menar att den slutliga produkten kan ha ett lägre, långsiktigt avkastningskrav om produkten utformas på rätt sätt. Vi ansätter också ett mycket lågt krav på projektvinst. Läget, hyresgästen och vår erfarenhet av att genomföra projekt motiverar detta. Hyran enligt beräkningsmodellen motsvarar driftsnettot enligt ett sedvanligt tripplenetavtal.

Vi har tidigare mycket goda erfarenheter av projekt med full transparens avseende kostnader och koppling till slutlig hyra.



Process framåt – Malmö Stad, MAU och Wihlborgs

- Parallellt arkitektuppdrag.
Program fastställs gemensamt där lokalprogram, flexibel användning och gestaltningskrav ex riktlinjer höga hus är viktiga delar.
Arkitekter och jury utses i samråd.
Planprocess slutförs med utsedd arkitekt - granskning och antagande.
- Fas 2
Projektering med utsedda aktörer (inkl representanter för utförandeorganisation)
Färdigställande av hyresavtal med bilagor
Slutlig hyresoffert
- Fas 3
Signering hyresavtal
Färdigprojektering och avrop byggentreprenör
Förvärv fastighet
Produktion
Driftsättning och besiktning
Inflyttning



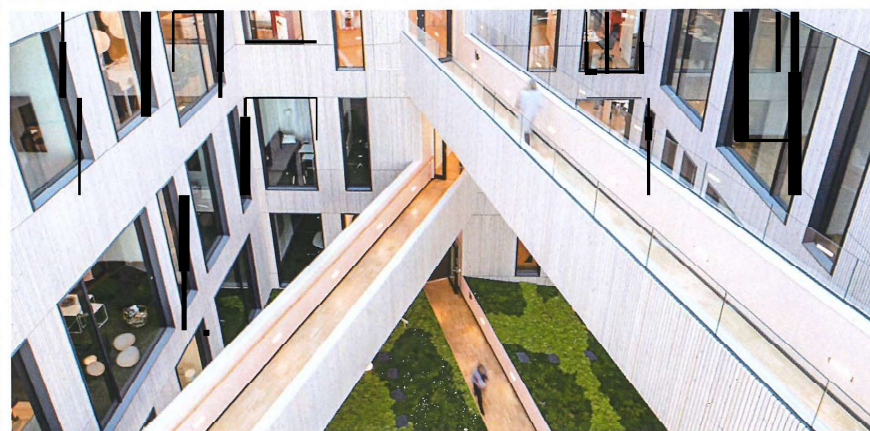
IM.iii

Våra referensobjekt och vår projektledare

Projekt Kwartetten (Pulpeten 5),
Trygg-Hansa, Mindpark , Spill mfl.

Projekt Kranen 2, Polisutbildning
och tentasalar samt RMC och
Logoped.

Projektledare Rickard Berlin
Kwartetten i Hyllie/Malmö
Posthornet i Lund
Dungen i Hyllie/Malmö
Max IV i Lund



Projekt Kvartetten (Pulpeten 5), Hyllie

Fastighet:

Pulpeten 5

Lokalarea:

15 600 m²

Miljöklass:

Miljöbyggnad
Guld, WELL och
NollCO₂

Inflyttning:

Februari 2023

Arkitekt:

Krook och Tjäder





Kranen 2, Dockan

Fastighet:	Kranen 2
Lokalarea:	14 400 m ²
Miljöklass:	Miljöbyggnad
Inflyttning:	Augusti 2019

Fler referensobjekt, Rickard Berlin



Posthornet i Lund

Area: 17 000 m²
Miljöklass: Miljöbyggnad Guld
Arkitekt: Tengbom



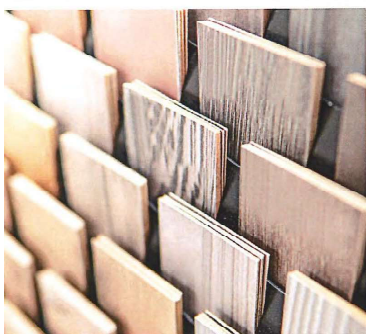
Dungen i Hyllie, Malmö

Area: 15 000 m²
Miljöklass: Miljöbyggnad Guld
Arkitekt: Fojab



Max IV, Lund

Area: 49 000 m²
Miljöklass: GreenBuilding
BREEAM SE Outstanding
Miljöbyggnad Guld
Arkitekt: Fojab

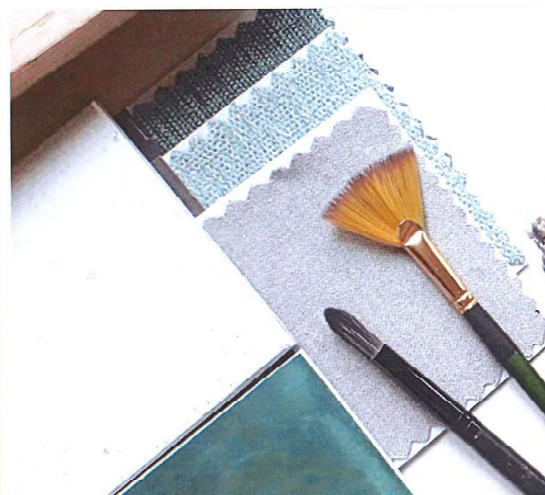


Från bygge till drift

Våra egna projektledare säkerställer kvalitet och måluppfyllelse. Eftersom vi bygger för att själva förvalta, gör vi ibland mer långsiktiga, ansvarsfulla val än våra konkurrenter. Det måste fungera i drift. Smarta, hållbara lösningar är inte alltid billigast men står sig i längden.

Projektavdelning och arkitekter kommer i nära dialog med hyresgäst säkerställa att krav och önskemål blir uppfyllda.

I Wihlborgs projektportfölj finns goda projektreferenser på fastigheter och lokaler byggda med attraktiva koncept, arkitektur i toppklass och komplexa installationer med olika tekniska krav.





Långsiktig förvaltning

Ett Wihlborgsteam bestående av
förvaltare, förvaltningssassistent,
fastighetsvärd och drifttekniker tar
hand om varje hyresgäst.

Det är lätt att komma i kontakt med oss
både om det gäller serviceärenden
eller önskemål om förändringar.

Våra kontor ligger alltid i närheten så
att vår personal snabbt kan rycka ut när
det behövs.

Vi finns här för er!



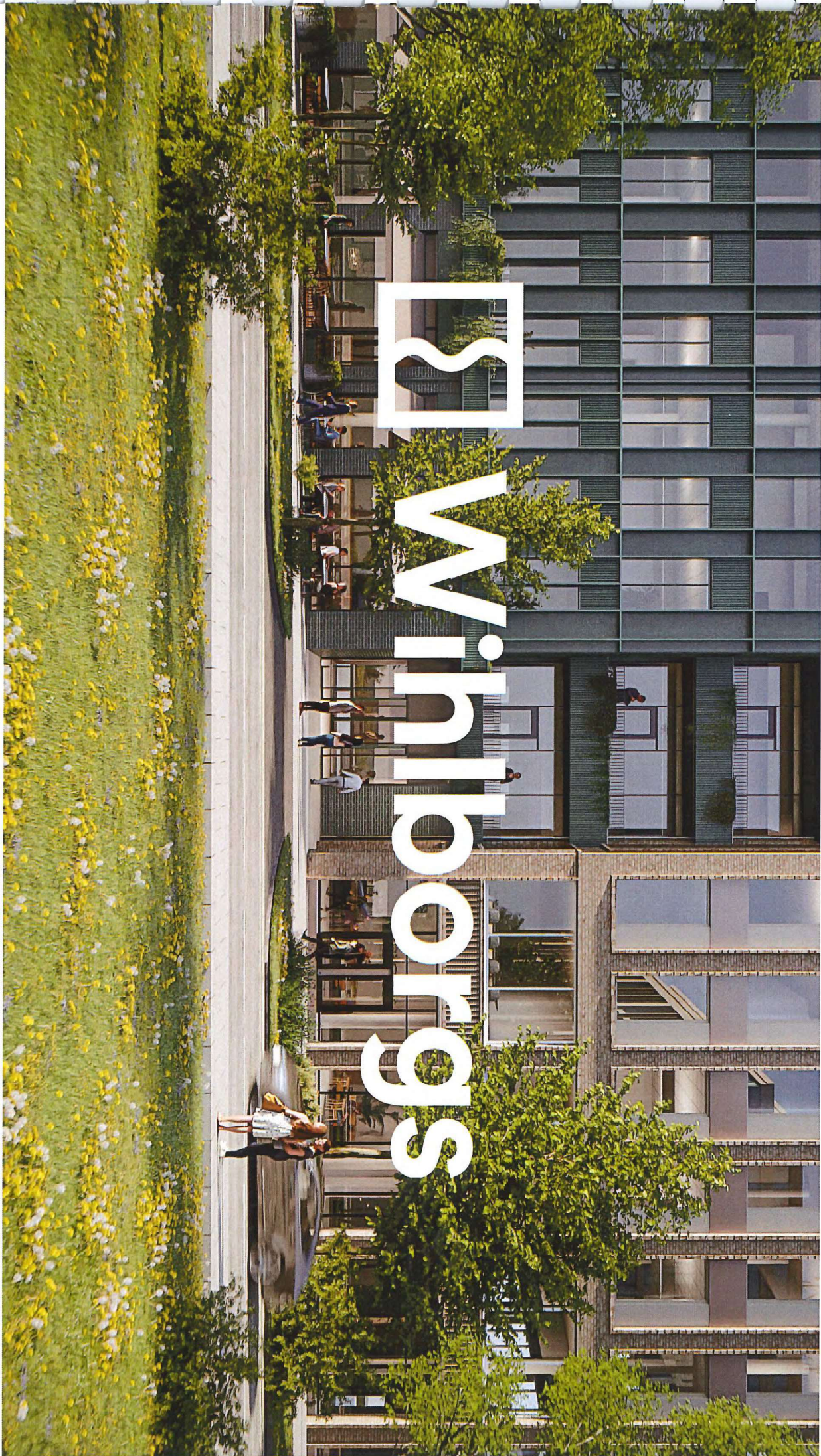
Ansvarsfull drift och teknik

Vi äger och förvaltar alla våra hus i många år och är dedikerade till vår region.

- Unik och bibehållen kunskap om våra hus
- Hög kvalitet i materialval och driftteknik
- Bra och energisnålt inomhusklimat när det gäller ventilation, ljus, värme och kyla
- Lägre driftskostnader
- Möjlighet till flexibilitet även under hyrestiden



Whilborgs



Arbetsmiljö



För att vi ska göra ett bra jobb är det viktigt att vi trivs, mår bra och känner arbetsglädje. Självklart ska vi också ha en trygg och säker arbetsplats utan risk för tillbud eller olyckor. Genom personligt engagemang och ömsesidig omsorg kan vi minska risken för arbetsskador och skapa en god arbetsmiljö.

Vi arbetar med att förebygga arbetsolyckor genom att kontinuerligt bedriva ett hälso- och säkerhetsarbete, som syftar till att reducera risken för olyckor och stärka säkerhetstänkandet inom företaget. Skyddsronder i våra fastigheter pågår kontinuerligt och handlings- och åtgärdsplaner finns för respektive fastighet.

En god arbetsmiljö ansvarar vi alla för och kraften finns inom organisationen. Vi har en [arbetsmiljögrupp](#) som driver och utvärderar förbättringsarbetet med vår gemensamma arbetsmiljö.

Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM)

Det är Wihlborgs som har ansvar för arbetsmiljöarbetet. Det ska ske systematiskt så att det blir effektivt och att inget faller mellan stolarna. Arbetsmiljöverket har gett ut en föreskrift, "AFS 2001:1", som anger vad vi som arbetsgivare måste göra för att uppfylla kraven på systematik. Föreskriften ger stort utrymme för egen utformning av systematiken så länge grundkraven är uppfyllda.

Syftet med SAM

I grund och botten går det ut på att göra vad som är rimligt för att undvika ohälsa och olycksfall bland medarbetare i företaget. Systematiken bidrar också till att få arbetet att

fungera fortlöpande och att alla krav som finns i arbetsmiljölagstiftningen uppfylls. För att SAM ska fungera bra behöver det integreras som mycket som möjligt i vår dagliga verksamheten. Genom rätt kompetens hos chefer och arbetsledning kombinerat med bra rutiner kan många onödiga riskmoment undvikas.

Några viktiga grunder i det systematiska arbetsmiljöarbetet:

- Arbetsmiljön ska kartläggas, både fysiska och psykosociala frågor ska hanteras i kartläggningen
- De risker och brister som upptäcks ska riskbedömas så att arbetet med åtgärder blir rätt prioriterat
- Åtgärder för att ta bort eller minimera risker ska skrivas in i en handlingsplan
- Arbetsmiljöarbetet ska följas upp så att det fungerar och är ändamålsenligt.
- Rutiner/instruktioner ska upprättas så att det är tydligt hur roller fördelas, och vem som ska utföra olika uppgifter för att arbetsmiljöarbetet ska fungera. Vid behov ska arbetsmiljöuppgifter fördelas i ett särskilt delegeringsdokument så att varje chef är klar över sina uppgifter.
- Rätt kompetens hos både chefer och medarbetare är en viktig förutsättning för att arbetsmiljön ska bli bra och säker.
- Polycys och mål som anger viljeinriktning för arbetsmiljöarbetet

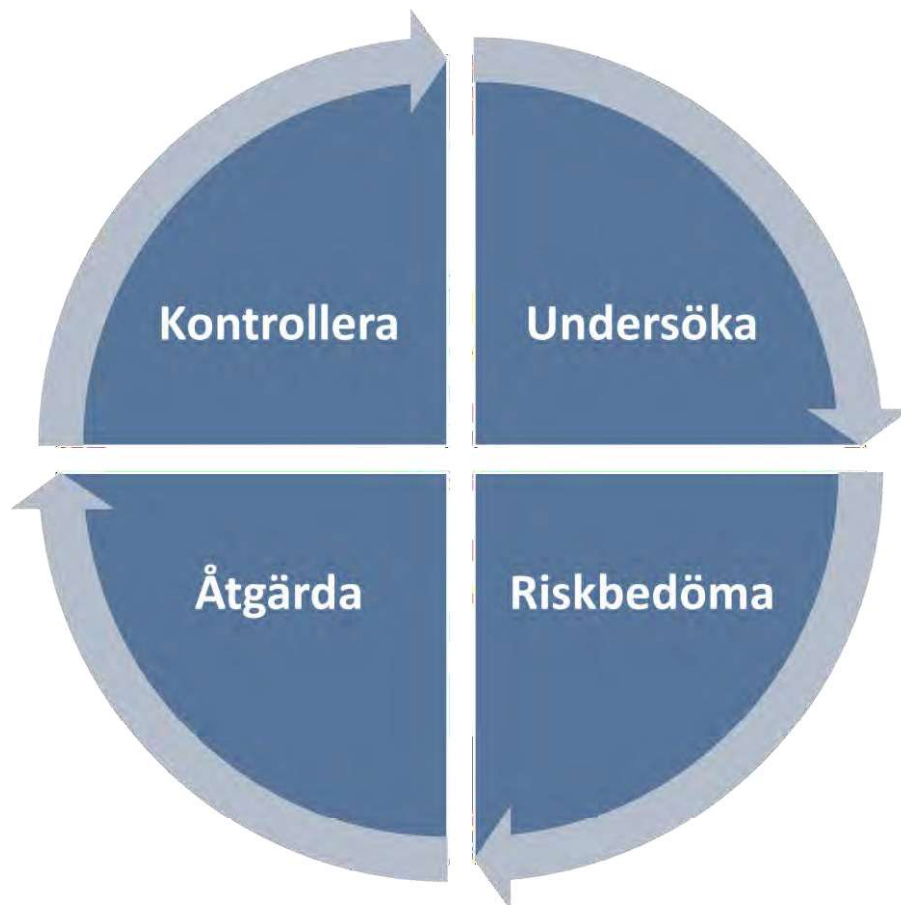
Som ramverk för vårt operativa arbete ligger naturligtvis Arbetsmiljölagen, samt alla för oss relevanta föreskrifter från Arbetsmiljöverket. Mer om detta på arbetsmiljöverkets hemsida www.av.se

Vår egen arbetsmiljöpolicy hittar du här till höger.

Ansvarig för sidan: Tove Gleisner

Senast ändrad av Tove Gleisner den 13 januari 2023

Systematiskt arbetsmiljöarbete



Wihlborgs arbetar löpande med arbetsmiljö och det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). SAM innebär att löpande undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera arbetsmiljön. Detta ur alla arbetsmiljöns aspekter: fysisk, organisatorisk och social. Nedan kan du läsa om de olika insatserna vi gör inom respektive område.

Rutin

1. Vi **undersöker** den fysiska och organisatoriska och sociala arbetsmiljön genom bl.a.:

- skyddsronder på kontor och i våra fastigheter
- ergonomironder
- medarbetarundersökningar
- medarbetarsamtal
- hälsoprofiler (innefattar fysisk hälsa såväl som organisatorisk och social)
- Team-möten
- årlig sjukfrånaro, tillbuds- och olycksfallsstatistik

2. Om vi ser att det finns en risk kopplat till arbetsmiljö gör vi (och/eller vår företagshälsovård) en **riskbedömning** utifrån ovan undersökningar. Riskbedömning sker också inför verksamhetsförändringar eller omorganisation.

3. För att **åtgärda** eventuella risker och brister upprättas en **handlingsplan**. Exempelvis:

- handlingsplaner från medarbetarundersökningar
- tillbuds/olycksfall/arbetsskaderapportering
- skydds/ergonomironder
- hälsoprofilsbedömningar

4. För att **kontrollera** att brister och risker blir åtgärdade sker en **uppföljning** vid arbetsmiljömöten (från skyddsronder och tillbuds/olycksfallrapportering) samt genom återkommande undersökningar och ronder.

Ansvarig för sidan: Britta Nordin

Senast ändrad av Tove Gleisner den 5 maj 2023

Arbetsmiljön i våra fastigheter



Wihlborgs ska vara en säker arbetsplats för alla våra medarbetare på våra kontor såväl som ute i våra fastigheter. Vi arbetar kontinuerligt med arbetsmiljöfrågor för att förbättra säkerheten.

Som medarbetare på Wihlborgs ska du känna dig trygg och säker i din arbetsmiljö. För arbete i våra fastigheter finns ett antal rutiner på plats. Dessa förväntas alla medarbetare som arbetar i våra fastigheter följa och inte utsätta sig själva eller sina kollegor för risker.

Läs igenom rutinerna som gäller i våra fastigheter. Dessa är samlade i den blå rutan till höger och gäller för dig som är anställd på Wihlborgs. Finns frågor, prata med din chef eller med HR.

Rutiner

1. Arbete på stege
2. Råd för steganvändning
3. Arbetskläder
4. Ensamarbete
5. Hotfulla situationer
6. Kemikaliehantering
7. Lastning av servicebil
8. Säkerhet vid takarbete
 - Säkerhet vid solcellsanläggning
9. Svevias Säkerhetsapp
10. Fallskyddsutbildning (Kiwa)

Ansvarig för sidan: Martina Hansson

Senast ändrad av anilab den 12 april 2022

Arbetsmiljöpolicy



Enligt arbetsmiljölagen har arbetsgivaren ansvar att anställda inte utsätts för ohälsa eller olycksfall i arbetet. Samtliga medarbetare på Wihlborgs fastigheter AB ska ha en god social, organisatorisk och fysisk arbetsmiljö. Arbetsmiljön ska vara utformad så att våra medarbetare upplever arbetsglädje, arbetsvilja och trivsel i sina insatser att åstadkomma bra resultat.

Mål

Våra målsättningar är:

- Att vi har en god social, organisatorisk och fysisk arbetsmiljö där medarbetarna har en god självupplevd hälsa.
- 97 % i årlig frisknärvaro.
- Nolltolerans av förekomst av kränkande särbehandling, trakasserier, sexuella trakasserier och diskriminering. Det gäller samtliga medarbetare, under arbetstid samt vid samtliga gemensamma företagsaktiviteter.

Ansvarsfördelning och samverkan

Wihlborgs ledning har huvudansvaret för arbetsmiljön och att se till att de lagar och föreskrifter som gäller inom arbetsmiljöområdet följs. Wihlborgs vill vidta samtliga åtgärder som behövs för att förebygga risker för ohälsa och olycksfall i arbetet och i övrigt skapa en god arbetsmiljö.

- VD har det yttersta ansvaret för arbetsmiljöfrågorna på Wihlborgs och ska tillse att ansvar och befogenheter förs ut i företaget på sådant sätt att arbetsmiljöarbetet kan bedrivas effektivt.
- HR säkerställer att samtliga chefer vet om sitt arbetsmiljöansvar, vad detta innebär och omfattar samt att adekvat information och underlag finns att tillgå.
- Chefer har inom sina respektive avdelningar ansvar för att ett aktivt arbetsmiljöarbete bedrivs och att förutsättningar ges för att så långt som möjligt lösa arbetsmiljöfrågorna på den nivå där det uppkommer.
- Samtliga medarbetare ansvarar för att följa instruktioner, skyddsföreskrifter, rutiner etc. samt för att bidra till en god organisatorisk och social arbetsmiljö genom att behandla sina kollegor respektfullt och agera för att minska eventuella arbetsmiljörisker.
- Samtliga medarbetare ansvarar för att ta del av vår arbetsmiljöpolicy och rapportera till närmaste chef vid eventuell upptäckt av bristande arbetsmiljö.

Riktlinjer

- Arbetsmiljön ska följas upp kontinuerligt genom bland annat: uppföljningssamtal mellan chef/medarbetare, medarbetarundersökning, hälsoundersökningar, företagshälsovårdens uppföljning av eventuell ohälsa, årlig skydds rond av samtliga kontor och skydds rond i övriga allmänna utrymmen vartannat år samt en årlig utvärdering av Wihlborgs sammantagna arbetsmiljöarbete.
- Tydliga rutiner för arbetsmiljöarbetet och dess olika områden ska finnas upprättat och vara tillgängliga för samtliga medarbetare via Wihlborgs intranät.
- Nolltolerans mot diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier samt kränkande särbehandling gäller.
- Arbetsanpassning- och rehabiliteringsfrågor ska ingå som en del i det löpande arbetsmiljöarbetet. Wihlborgs ska ha en företagshälsovård anpassad för verksamheten.
- Den enskilde medarbetaren erhåller, så långt möjligt, utvecklande och stimulerande arbetsuppgifter där tillfälle till omväxling och variation tas tillvara efter förutsättningar.
- Ansvarsfördelning och befogenheter för den enskilde är klart formulerade och kända för den enskilde.
- En bibehållen god fysisk hälsa hos medarbetarna främjas genom ändamålsenligt utformade arbetsplatser samt erbjudande om årligt friskvårdsbidrag. Gemensamma hälsofrämjande aktiviteter såsom Wihlborgs Klassikern genomförs årligen.
- Chefer och anställda ska ha erforderliga kunskaper inom arbetsmiljöområdet.
- Arbetsmiljöverksamheten är för företaget och de anställda en gemensam angelägenhet. Den ska bedrivas i samverkan där alla har ansvaret att medverka.
- Arbetsmiljön för varje anställd ska i takt med den tekniska och sociala utvecklingen förbättras och utvecklas på sådant sätt att arbetsrelaterad sjukdom minskar. Denna utveckling ska årligen redovisas i form av statistiska beräkningar av arbetsrelaterad sjukfrånvaro i jämförelse med tidigare år. För att åstadkomma detta ska fungerande rutiner för rapportering av sjukdom, olycksfall och tillbud finnas.

Innebörd av nolltolerans av kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller diskriminering

Wihlborgs accepterar inte kränkande särbehandling, sexuella trakasserier eller diskriminering på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Det gäller både under arbetstid såväl som vid aktiviteter vilka anordnas i anslutning till jobbet (till exempel kick-off eller övriga evenemang).

Vad menas med kränkande särbehandling?

Att kränka betyder att genom ord eller handling förnedra någon eller några. Särbehandling innebär att bli behandlad annorlunda än andra på ett obegripligt eller orättvist sätt och att riskera att hamna utanför arbetsplatsens gemenskap. Konkreta exempel på kränkande särbehandling kan vara att ingen hälsar, att bli utesluten från möten, bli personligt uthängd eller bli kallad elaka saker framför andra. Kränkande särbehandling kan ske i det fysiska mötet såväl som via mejl, sms och sociala medier.

Vad menas med trakasserier och sexuella trakasserier?

Trakasserier är handlingar som på något sätt kränker någons värdighet. Trakasserierna kan också vara av sexuell natur och då kallas de sexuella trakasserier. Sexuella trakasserier kan handla om beröringar, tafsningar, skämt, förslag, blickar och bilder som är sexuellt anspelande och som nedvärderar personen. Trakasserierna kan bland annat innebära att man använder sig av förlöjligande eller nedvärderande generaliseringar av kvinnliga/manliga egenskaper, ignorerande, undanhållande av information etc. som gör att kvinnor eller män förhindras att utföra sitt arbete eller på annat sätt känner sig förolämpade, hotade, kränkta eller illa behandlade.

Vad menas med diskriminering?

Om trakasserier eller kränkningar är kopplade till någon av de sju diskrimineringsgrunderna är det fråga om diskriminering. Diskrimineringsgrunderna är kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Det finns olika former av diskriminerande beteende: Direkt diskriminering, indirekt diskriminering, bristande tillgänglighet, trakasserier, sexuella trakasserier eller instruktioner att diskriminera.

Vad gör Wihlborgs för att motverka kränkande särbehandling, trakasserier, sexuella trakasserier och diskriminering?

- Utbildning för alla chefer.
- Undersöker mående, känsla av inkludering m.m. via medarbetarundersökning.
- Undersökning via vår företagshälsovård i samband med hälsoprofiler.
- Aktivt arbete med likabehandling, mångfald och inkludering.

Allas ansvar

Ser du att någon utsätter en kollega för något som du uppfattar som trakasserier bör du uppmärksamma personen på det olämpliga i detta. På så sätt kan du undvika att situationen blir värre. Prata gärna med den som utsätts om och hur den vill ha stöd. Att stödja kollegor som utsätts är ett ansvar som också kräver mod. Ta gärna stöd av närmsta chef eller HR.

Bilaga:

Handlingsplan vid egen upplevelse av kränkande särbehandling, trakasserier, sexuella trakasserier, diskriminering?

1. Prata med din chef och gör detta så nära inpå det inträffade som möjligt. Är det din chef du upplever utsatt dig, prata med en annan chef eller med HR. Det är den som upplever sig utsatt som avgör om hen har blivit kränkt, trakasserad eller diskriminerad. Det är viktigt att den som upplever sig utsatt själv säger ifrån eller tar hjälp att säga ifrån. Vid allvarliga fall, där det är uppenbart att beteendet/händelsen strider mot Wihlborgs arbetsmiljöpolicy kan andra i organisationen som t.ex chef eller HR ta ärendet vidare utan att den utsatta medarbetaren själv påtalat att hen upplever sig kränkt, trakasserad eller diskriminerad. Självklart med medarbetarens välmående i fokus.
2. Händelsen kommer att dokumenteras. Detta innebär att information gällande själva händelsen, upplevelse och reaktion hos den som utsattes, namn på berörda parter, datum, tid, plats och ifall eventuella vittnen eller bevisning som finns att tillgå ska dokumenteras i samtalet med din chef/HR.
3. Chef med stöttning av HR utreder det inträffade. Den som gör utredningen ska vara opartisk och ta alla parter berättelse och synpunkter i beaktning. Ingen personlig information eller detaljer om ärendet kommer att delges organisationen. Alla parter, både den som upplever sig kränkt, trakasserad eller diskriminerad och den som utpekats ha begått handlingen ska ha möjlighet att komma till tals i utredningen.
4. Om det efter utredning står klart att det förekommit kränkande särbehandling, trakasserier eller diskriminering ska lämpliga åtgärder dokumenteras och genomföras. Påföljder som kan komma att bli aktuella är omplacering, uppsägning, avsked eller i vissa fall polisanmälan och åtal.
5. Chef i samråd med HR och av företagshälsovård bedömer vilka stödsatser och vilken hjälp som är adekvat beroende på situation.
6. Uppföljning – chef/HR följer upp att åtgärderna fått effekt.

Ansvarig för sidan: Tove Gleisner

Senast ändrad av anilab den 12 april 2022

Kvalitetspolicy



Wihlborgs ska utveckla, äga och i egen regi förvalta kommersiella fastigheter, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen. Vi ska agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen. Fokus ligger på hållbara fastigheter, ansvarsfulla affärer, attraktiv arbetsgivare och engagemang för region och samhälle.

Syfte

Kvalitetspolicyn anger vårt åtagande avseende kvalitet för Wihlborgs medarbetare i syfte att utveckla vår verksamhet och vår service och därmed aktivt bidra till nöjda kunder idag och i framtiden.

Åtagande

Våra kunder ska uppfatta oss som affärsmässiga, kunniga och lyhörda och vi skall arbeta för en positiv och långsiktig relation.

Detta innebär bland annat att:

- Våra lokaler ska motsvara givna löften och hyresgästernas rimliga förväntningar gällande service, drift och standard.
- Vi skall löpande kontrollera, dokumentera, rapportera, och åtgärda avvikelser i våra fastigheter och verksamhet. Vi ska systematiskt arbeta med ständiga förbättringar.
- Det ska vara enkelt att kontakta oss och vi ska vara tydliga och professionella i vår kommunikation.
- Vi ska kontinuerligt utvärdera upplevelsen av våra lokaler och vår service samt anpassa verksamheten så att vi kan öka kundtillfredsställelsen.

- För samtliga ramavtal som tecknas skall Wihlborgs uppförandekod undertecknas.
- Vid större om- och nyproduktioner utses alltid en kvalitetsansvarig för det specifika projektet. Projektets kvalitetsansvarige ansvarar för att kvalitetsplanen tillämpas och följs upp.
- Vår verksamhet ska präglas av ett ärligt och seriöst uppträdande.
- Wihlborgs och våra kontrakterade leverantörer ska i sitt arbete alltid tillse att lagar och förordningar följs.

Malmö 2021-01-19

Ansvarig för sidan: Anna Nambord

Senast ändrad av Tove Gleisner den 6 maj 2021

Långsiktiga kundrelationer

Förutom en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster gör vi vartannat år en kundundersökning. Syftet med den är att identifiera, mäta och utveckla Wihlborgs framgångsfaktorer. I undersökningen har våra hyresgäster möjlighet att ge synpunkter på, och därmed i förlängningen påverka, Wihlborgs agerande och erbjudande. I mätningen 2022 hade Wihlborgs ett totalt Nöjd kund-index (NKI) på 78 för kontor, att jämföras med branschsnittets 75. 92 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad.

Miljö- och klimatpolicy



Inledning

Wihlborgs miljö- och klimatarbete ska vara en naturlig och integrerad del i vår affärsverksamhet. Vi ska förebygga och minska negativ miljöpåverkan genom att arbeta systematiskt, proaktivt och målinriktat. Chefer och medarbetare ska medverka till en resurseffektiv verksamhet baserad på klimat- och kretsloppsperspektiv i beslut och handling. Att efterleva lagstiftningen i de länder där vi har verksamhet är ett minimikrav. Wihlborgs miljöledningssystem utgör ett ramverk med föreskrifter och rutiner som vägleder oss i arbetet mot våra affärsmål.

Inomhusmiljö och samverkan med kunder

Wihlborgs erbjuder attraktiva och flexibla lokaler i fastigheter med hög hållbarhetsprestanda som bidrar till en stimulerande arbetsmiljö. Fastighetsinstallationer och valda inredningsmaterial ska hålla god kvalitet. Kemiska produkter som kan påverka miljön, hyresgäster och medarbetares hälsa negativt ska minimeras. Gröna hyreskontrakt är standard vid avtalstecknande med våra hyresgäster, vilket ska stimulera till dialog och samverkan inom miljö- och klimatområdet.

Påverkan i värdekedjan och utvärdering av leverantörer

I samarbete med våra kunder, partners och leverantörer uppnår vi tillsammans långsiktiga miljö- och klimatresultat i värdekedjan. Vid upphandling av produkter och tjänster ska vi utifrån en tydlig kravställning premiera miljö- och klimatanpassade lösningar från våra leverantörer. Vi genomför kontinuerligt riskbedömningar avseende hur leverantörerna uppfyller våra krav och förväntningar inom hållbarhetsområdet. Valda leverantörer riskbedöms utifrån aspekter som miljö, kvalitet, arbetsmiljö och affärsetik.

Klimatpåverkan och energianvändning

Wihlborgs ska kontinuerligt arbeta för att optimera energi- och resursanvändning och minska klimatpåverkan där vårt övergripande mål är en klimatneutral verksamhet och värdekedja. Vi använder primärt energi från återvunna eller förnybara energikällor i våra fastigheter och vill öka egenproduktionen av energi. Wihlborgs fastigheter förvaltas långsiktigt utifrån förvaltningsplaner baserat på ett livscykelperspektiv. Vi premierar cirkulära materialflöden och uppmuntrar till återbruk.

Klimatanpassning och biodiversitet

Wihlborgs ska både i befintliga fastigheter och vid nyproduktion förvalta och utveckla ekosystemtjänster som främjar en hög biodiversitet. Initiativ inom klimatanpassning tillsammans med satsningar inom biodiversitet bidrar till mer robusta fastigheter, artrikedom och nöjdare kunder. Även inom värdekedjan ska Wihlborgs påverka området via tydliga förväntningar och krav på sina leverantörer. I samverkan med kommuner och ansvariga myndigheter anpassar vi byggnader och mark till ett ändrat klimat baserat på omvärldsbevakning, riskanalyser och åtgärdsplaner.

Miljöcertifiering och fastighetsprojekt

All nyproduktion och alla större om- eller tillbyggnationer ska miljöcertifieras enligt högsta tillämpbara nivå i standarden *Miljöbyggnad*. Befintliga byggnader ska miljöcertifieras i så stor utsträckning som möjligt och på sikt är ambitionen att hela fastighetsbeståndet certifieras. Även renodlade klimatcertifieringar kan vid behov användas som tilläggs-certifieringar. Wihlborgs projektanpassade miljöprogram tillämpas i alla större fastighetsprojekt i syfte att begränsa projektens miljö- och klimatpåverkan. Wihlborgs ska styra, mäta och utvärdera sin projektverksamhet utifrån beslutade miljö- och klimatmål.

Kompetens, kommunikation och uppföljning

Vi ska vara lyhörda för innovationer inom miljö- och klimatområdet och vara uppdaterade med aktuell information. Wihlborgs ska löpande jobba med kompetensutveckling av all vår personal, så att vi kan agera trovärdiga rådgivare och leva som vi lär. Extern information till hyresgäster och andra intressenter om vårt miljöarbete ska präglas av öppenhet och vi åtar oss att regelbundet mäta, följa upp och publikt redovisa vår miljö- och klimatprestanda. Vi för en löpande dialog med våra intressenter i syfte att förstå deras hållbarhetsprioriteringar och förmedla information om hur Wihlborgs bidrar till en hållbar stads- och samhällsutveckling.

Beslutad i mars 2023, VD Ulrika Hallengren

Ansvarig för sidan: Staffan Fredlund

Senast ändrad av StaffanF den 20 mars 2023

Affärsidé och beskrivning

Affärsidé och affärsmodell

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen med 300 fastigheter och 215 anställda i Lund, Malmö, Helsingborg och Köpenhamn. Över 50 000 människor har sin arbetsplats i våra lokaler. Fastigheternas totala bokförda värde uppgår till 55,7 miljarder. Wihlborgs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns på Large Cap-listan i sektorn Real Estate.

Vår affärsidé är att med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta i egen regi och utveckla kommersiella fastigheter som gör det möjligt för hyresgäster att växa och utvecklas.

Affärsmodellen består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Långsiktighet är ett bärande element, såväl i förvaltning och utveckling av fastigheterna, som i alla våra relationer och affärer. Vi utvecklar fastigheterna i egen regi och satsar på flexibla lokaler med hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. Genom att bygga mer flexibla lokaler som med mindre åtgärder kontinuerligt kan justeras efter behov kan företag stanna kvar i samma fastighet längre och därmed minska sitt klimatavtryck.

Vår affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt skapar möjligheter och utveckling för oss själva, för våra hyresgäster och för hela Öresundsregionen.

Under de senaste fem åren har vi i genomsnitt investerat cirka 1,3 miljarder i projekt, fastigheter och områdesutveckling. Sedan Wihlborgs börsintroducerades 2005 och avknoppades från Fabege har Wihlborgs investerat 17 miljarder i regionen.

De höga ambitionerna och tilltron till regionens potential återspeglas också i att vi även i föränderliga tider fortsätter med nya investeringar. Kvartetten (Pulpeten 5), som påbörjades under pandemin, och Vista (Bläckhornet 1), som påbörjas under 2023, är våra största investeringar hittills.

Starkt hållbarhetsfokus

Wihlborgs ser hållbarhet som grunden till lönsamma affärer. Vårt hållbarhetsramverk är fokuserat till de områden där vi bedömer att vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling: Hållbara fastigheter och miljö, Engagemang för region och samhälle, Ansvarsfulla affärer och Attraktiv arbetsgivare.

Sedan 2005 har vi halverat våra direkta klimatutsläpp samtidigt som vi fördubblat vår uthyrningsbara yta. Våra klimatmål är vetenskapligt förankrade och bedöms av Science Based Target Initiative (SBTi) vara i linje med Parisavtalets ambitioner (1,5 gradersmålet). Bland annat ska våra koldioxidutsläpp från verksamheten (scope 1-2) halveras i absoluta tal till år 2030, jämfört med år 2018. Vi är en av initiativtagarna till samarbetsorganisationen LFM30 och fokuserar på minskat koldioxidavtryck och materialanvändning och energioptimering.

Våra väletablerade samarbetsformer med leverantörer innebär att vi kan ta en aktiv roll i att utveckla branschen och leverantörsleden i en mer hållbar riktning.

Wihlborgs har ett stort engagemang i Öresundsregionens utveckling. Vi utvecklar inte bara fastigheter, stadsdelar och städer. Vår storlek, vår kunskap, vårt sociala engagemang och våra nätverk ger oss även möjlighet att vara en regionsbyggare. Om regionen och städerna mår bra, mår vi bra.

Den röda tråden i de engagemang vi väljer att stötta är människans och företagens utveckling – från att få de rätta förutsättningarna som ung till att hitta mod att stå på egna ben, och vidare till att nå sin fulla potential och bidra till tillväxt, innovation och utveckling. Det innebär att vi stöttar allt från stora innovationsmiljöer som Ideon och Medeon till lärläsnings, mentorprogram och idrott för unga.

Företagskultur och kundrelationer

All förvaltning sköts av våra egna medarbetare som har fokus på en god kostnadseffektivitet, nöjda kunder och en hög uthyrningsgrad. Detta är en medveten och strategisk satsning för att skapa goda kundrelationer och kunna vara lyhörda för kundernas nuvarande och framtida behov.

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö, företagskultur, inkludering, medarbetarskap och ledarskap för att bygga ambassadörskap och skapa tillit, förtroende och stolthet hos medarbetarna. Vår vision är *I mötet med oss blir ambitioner verklighet* och våra värdeord är *kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap*.

Organisation och ledning

Vår organisation avspeglar affärsmodellens två delar och består av fastighetsförvaltning, projekt- och utvecklingsavdelning samt centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad och hållbara affärer. Wihlborgs har 215 medarbetare i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn, varav cirka 70 återfinns på huvudkontoret i Malmö.

Koncernledningen består av vd, ekonomi- och finanschef, projekt- och utvecklingschef, regionchefer för Malmö, Lund respektive Helsingborg, HR-chef och marknads- och kommunikationschef.

Wihlborgs genomför all projektutveckling med vår egen organisation som är väl rustad för att arbeta med såväl befintliga som nya projekt. Vår koncentrerade marknad och det faktum att vi har vårt huvudkontor i regionen skapar goda förutsättningar för täta dialoger med kommuner kring exempelvis marktilldelning, översiktsplaner och detaljplaner. Det gör att vi kan ha en nära relation och vara lyhörda för vad kommunerna värderar och dessutom bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva stadsmiljöer.

Tänkt organisation för uppdraget

Wihlborgs generella metodik för projekt och förvaltning

I Wihlborgs projektportfölj finns goda projektreferenser för fastigheter och lokaler byggda med attraktiva koncept, arkitektur i europeisk toppklass och komplexa installationer med

olika tekniska krav. Vår tekniska standard är utformad i enlighet med det övergripande målet att de byggnader vi uppför ska stå i hundra år och mer, och förvaltas av oss på lång sikt. Byggnaderna ska utformas med ett livscyelperspektiv och med hänsyn till klimatförändringar. All nybyggnation av lokaler ska klassas enligt Miljöbyggnad, nivå "guld" eller motsvarande och för materialbedömningar används miljödatabasen Byggvarubedömningen.

Våra projektledare säkrar kvalitet och måluppfyllelse och är vana att arbeta i samverkan med våra hyresgäster/kunder och entreprenörer för att nå de gemensamma projektmålen genom löpande hyresgästmöten, samverkansmöten och workshops.

Våra hyresgäster får kontakt med ett team av Wihlborgsmedarbetare bestående av förvaltare, förvaltningsassistent, fastighetsvärd och drifttekniker. I många fall är även andra funktioner involverade, som våra hållbarhetsexperter, affärsutvecklare och specialister på arbetsplatsrådgivning.

Genom att vi satsar på hög kvalitet i våra installationer och har egna drifttekniker får fastigheterna ett bra inomhusklimat när det gäller ventilation, ljus, värme och kyla. Driftskostnaderna blir också lägre hos oss än i jämförbara fastigheter.

Tilltänkt organisation för uppdraget

Ombud: Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef.

Projektledare: Rickard Berlin (uppfyller kraven i UFB.524 med projekt Ubåtshallen Malmö Dockan ombyggnad Försäkringskassan ca 13 200 kvm (klart 2015) samt projekt Pulpeten 5 (Kvartetten) ca 23 300 kvm (inflyttning 2023-02-01) se bifogat CV samt kontaktperson i anbudsförmålet.

Fastighetschefer och förvaltare.

Övriga: Elsa Hagdahl, hållbarhetschef, Hannes Hjerpe, certifieringsansvarig, Jan Larsson, drifttekniker, Anna Nambord, affärsutvecklare och arbetsplatsrådgivare.

Leverantörer

Alla ramavtalsleverantörer skriver under vår uppförandekod och utvärderas avseende arbetsmiljö, kvalitet, miljöpåverkan och sociala förhållanden. Vi använder numera uteslutande en digital plattform i både Sverige och Danmark för att bedöma och klassificera leverantörerna. Denna leverantörsbedömning säkerställer även att leverantörerna uppfyller lagkrav, Wihlborgs värderingar och väsentliga branschkrav.

För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen här prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vid utgången av 2022 stod lokala leverantörer för 95 procent av våra ramavtal.

Wihlborgs tecknar ramavtal med konsulter, entreprenörer och leverantörer i varje enskilt projekt. I de senaste fem största nybyggnadsprojekten har NCC, Peab, Skanska och Veidekke anlåtts som entreprenörer och WSP, Sweco, Cowi, Afry och PE som konsulter.

Rutiner kvalitet, miljö- och arbetsmiljöstyrning i byggprojekt

KMA-arbetet skall säkerställa att projektet kommer att uppfylla Wihlborgs Fastigheters mål och policy avseende miljö och kvalitet. Projektplanen med rutiner för styrning av projektarbetet utgör projektledningens övergripande system för kvalitets- och miljösäkring av projektet.

Kravställningar skall framgå av handlingar och säkerställas i kontrakt genom TE:s kvalitets- och miljöplan. TE redovisar i sin projektanpassade kvalitets- och miljöplan med bilagda egenkontroller hur kraven skall uppfyllas. Kvalitets- och miljöplaner skall godkännas av beställaren och följs upp under projektets genomförande.

TE skall redovisa riskinventering utifrån arbetsmiljösynpunkt och delta i det kontinuerliga arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöplanen sammanställs av Bas-P respektive Bas- U.

Arbetsmiljöarbetet följs upp vid byggherresyner samt skyddsronder enligt arbetsmiljöplanen.

1.1 Kvalitetsplan

I grund för projektets kvalitetsarbete ligger kvalitetsplanen. I denna framgår vilka styrande dokument som gäller för projektets genomförande. Till kvalitetsplanen finns en egenkontrollplan kopplad för uppföljning av projektet.

1.2 Miljöprogram och miljöplan

Miljöprogrammet utför beställarens verktyg för styrning av miljöarbetet. I miljöprogrammet sammanställs miljökrav samt rutiner för uppföljning och utvärdering. I miljöprogrammet redovisas även hur certifieringsarbetet (såsom Miljöbyggnads-, WELL och/eller noll-CO₂) bedrivs.

Miljöplan framtages utifrån Wihlborgs övergripande miljöprogram av miljösamordnaren.

Uppföljning under genomförandet sker genom revisioner. Projektledaren och miljösamordnaren ansvarar för revisioner. Avvikelse redovisas i styrgruppen.

1.3 Arbetsmiljö

Bas-P och Bas-U ansvarar för att en arbetsmiljöplan upprättas. I projekteringen säkerhetsställs detta arbete genom återkommande arbetsmiljömöten, riskinventeringar och projektörernas egenkontroller.

Arbetsmiljöplanen bearbetas och uppdateras kontinuerligt av Bas- P och Bas-U under projektets fortskridande. Riskinventeringar inhämtas för kompletteringar i arbetsmiljöplanen. Arbetsmiljöplan med tillhörande checklistor ska finnas anslagen på arbetsplatsen samt i pärm på platskontoret.

Dokumentationskravet säkerställs genom drift- och skötseldokumentation, samt hyresgästdokumentation och relationshandlingar. Risker i projekteringen som inte varit möjliga att projektera bort eller lösa med fasta säkerhetsanordningar förs vidare till riskinventering för genomförande. De återstående riskerna beskrivs i drift- och skötseldokumentation.

1.4 Totalentreprenörens kvalitets- och miljöplanering

TE skall för uppdraget upprätta en kvalitets- och miljöplan som redovisar hur krav och anvisningar i kontraktshandlingar ska uppfyllas.

Av TE:s kvalitetsplan ska det framgå hur intern uppföljning gentemot projektets kostnads-, tids-, kvalitets- och miljömål sker samt hur eventuella avvikelser kommuniceras till projektledningen.

Samtliga ansvariga för handläggning, kontroller och granskningar och skall redovisas i kvalitetsplanen. Ansvaret för upprättande av kontrollplaner med mera ska klargöras.

1.5 Slutkontroll och provning

I projektet används fortlöpande besiktningar. Vid slutbesiktningen sammanställs de olika förbesiktningarna. En besiktningsplan för projektet upprättas.

Funktionskontroll utförs enligt TE:s kontrollplan samt beskrivningar. Samordnad funktionsprovning leds av en av TE utsedd samordningsansvarig. Denne upprättar tidplan, bestämmer omfattning, kallar berörda entreprenörer och upprättar protokoll. Förvaltningens driftpersonal ska närvara. Samordnad funktionsprovning läggs in som en aktivitet i projekttidplanen.

Wihlborgs förvaltning kallas till en separat genomgång av drift och underhåll av fastigheten av TE innan projektet överlämnas.

1.6 Avvikelsehantering

Alla deltagare är ansvariga för att rapportera avvikelser eller störningar som inträffar eller upptäcks i projektet. Avvikelser rapporteras till projektledaren. Denne ansvarar för att avvikelse rapporterna sammanställs och vid behov rapporteras vidare enligt bestämd mötesstruktur samt att avvikelserna stängs.

1.7 Uppföljning

Projektledaren följer upp att kvalitetsplaner upprättas och efterföljs av TE i alla delar av projektet. Kvalitetsansvarig enligt PBL tillser att alla myndighetskrav efterlevs genom en separat kontrollplan enligt PBL.

2 Riskhantering

2.1 Riskanalys

Syftet med riskanalysen är att identifiera riskfaktorer i projektet så tidigt som möjligt samt att på ett strukturerat sätt bedöma konsekvenser och eliminera eller minimera riskerna och deras konsekvenser. I riskanalysen redovisas även vem som är utsedd som ansvarig för respektive riskfaktor, status på arbetet med riskminimering samt tiden för riskens åtgärdande.

En riskanalys upprättas i projektet och aktuella risker redovisas i projektrapporten samt tas upp för genomgång i projektgruppen. I riskanalysen skall framgå de åtgärder som planeras med avseende på att förebygga riskerna. Riskanalysen är ett levande dokument som uppdateras successivt i projektet. Projektledaren är ansvarig för riskhanteringen i projektet.

From: [Joakim Persson](#)
To: [Violeta Gamalan](#)
Cc: [Peter Olsson](#)
Subject: Sv: "UPP 2023/47: Hyresvärd Amphitrite"
Date: den 15 juni 2023 12:04:20
Attachments: [image001.jpg](#)
[Miljöpolicy.pdf](#)
[Långsiktiga kundrelationer.pdf](#)
[Kvalitetspolicy.pdf](#)
[Arbetsmiljöpolicy.pdf](#)
[Arbetsmiljö.pdf](#)
[Rutiner KMA-styrning i byggprojekt.pdf](#)

Du får inte e-post ofta från joakim.persson@wihlborgs.se. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej Violeta!

Inkommer här med förtydligande och svar på era frågor i ert mail.

- Förtydligande gällande vilka av de referensprojekt som framgår av det CV som ni ingett för offererad projektledare som återopas till uppfyllande av kraven i UFB.524 Personal- och kompetenskrav avseende referensprojekt.
 - Referensuppdrag 1: Ubåtshallen, Malmö Dockan. Ombyggnad åt Försäkringskassan. Cirka 13 200 kvm och 120 mkr. Genomfört feb/2014-april/2015. Avser kontor och lokalen med reception, mottagningsrum/mötesrum osv för Försäkringskassans verksamhet.
 - Referensuppdrag 2. Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö Hyllie. Cirka 23 300 kvm och 815 mkr. Tillträde 23-02-01 av bland annat Trygg-Hansa. Kontaktuppgifter och annan info om projektet finns i bolagets Referensuppdrag 1.
 - Rickard har ytterligare några av sina genomförda projekt som uppfyller kraven som Referensuppdrag 1 respektive Referensuppdrag 2, men vi uppfattar att det räcker att vi lämnar ett projekt per referensuppdrag.
- Intyg enligt upphandlingsföreskrifternas UFB.523 "Metod för miljö- och kvalitetssäkring samt arbetsmiljö".
 - Bifogar Wihlborgs miljöpolicy. Miljöansvarig är Elsa Hagdahl.
 - Bifogar Wihlborgs rutiner för styrning i byggprojekt gällande KMA (Kvalité, Miljö och Arbetsmiljö).
 - Vi arbetar systematiskt med kundnöjdhet i vår verksamhet. Vi samarbetar med Fastighetsbarometern som hjälper oss att mäta vår kundnöjdhet. Historiskt har vi mätt NKI (NöjdKundIndex) vartannat år. Från och med i år kommer vi mäta varje år. Bifogar text från vår hemsida där våra långsiktiga kundrelationer beskrivs. Vill ni ha den senaste och mer utförliga NKI-rapporten så skickar vi gärna över denna till er, återkom i så fall.
 - Bifogar Wihlborgs kvalitetspolicy. Kvalitetsansvarig är Andreas Ivarsson.
 - Bifogar Wihlborgs arbetsmiljöpolicy. Vi bedriver arbete med systematiskt arbetsmiljöarbete i enlighet med gällande regelverk. Systematiskt arbetsmiljöarbete definieras i Arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2001:1 som "arbetsgivarens arbete med att undersöka, genomföra och följa upp verksamheten på ett sådant sätt att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås."
Bifogar tre texter där det beskrivs hur vi arbetar med arbetsmiljö, SAM och arbetsmiljö i våra fastigheter. Har lagt ihop dessa till ett dokument som bifogas.

Vi hoppas ovan är svar på era frågor. Återkom gärna om där är något vi ytterligare ska förtydliga

eller komplettera.

Du får gärna bekräfta i ett mail att du har mottagit detta mail, så vet vi att det har kommit fram.

Med vänlig hälsning
Joakim Persson
Bitr Projekt- och utvecklingschef



Wihlborgs Fastigheter AB
Besöksadress: Stora Varvsgatan 11A
Box 97, 201 20 Malmö
Tel: 040-690 57 22 Växel: 040-690 57 00
E-post: joakim.persson@wihlborgs.se

Från: Peter Olsson <Peter.Olsson@wihlborgs.se>
Skickat: den 13 juni 2023 11:22
Till: Joakim Persson <Joakim.Persson@wihlborgs.se>
Ämne: VB: "UPP 2023/47: Hyresvärd Amphitrite"

Med vänlig hälsning
Peter Olsson

Från: tendsignsupport@mercell.com <tendsignsupport@mercell.com> **För**
violeta.gamalan@mau.se
Skickat: den 13 juni 2023 10:52
Till: Peter Olsson <Peter.Olsson@wihlborgs.se>
Ämne: "UPP 2023/47: Hyresvärd Amphitrite"

Hej,

Tack för ert anbud som vi tagit del av med stort intresse.

Vi arbetar fortsatt med granskningen av inkomna anbud och ber om ett förtydligande av er gällande vilka av de referensprojekt som framgår av det CV som ni ingett för offererad projektledare som åberopas till uppfyllande av kraven i UFB.524 Personal- och kompetenskrav avseende referensprojekt. Vänligen inkom vidare med intyg enligt upphandlingsföreskrifternas UFB.523 "Metod för miljö- och kvalitetssäkring samt arbetsmiljö". Er återkoppling emotses tacksamt senast torsdag den 15 juni kl. 16:30.

Vänliga hälsningar

Malmö universitet

Violeta Gamalan

Malmö universitet Upphandling
Telefon: +46 40 665 70 47
E-post: violeta.gamalan@mau.se

Teknisk kapacitet, kvalitet m.m.	
cgJ	Kortfattad beskrivning (max tre A4-sidor med textstorlek 12pt) av det anbudsgivande företaget. I beskrivningen skall minst följande framgå: • Affärsidé och verksamhet • Organisation och ledning • Tänkt organisation för uppdraget, så motto att dels skall anges anbudsgivarens tänkta fysiska organisation för uppdraget såsom ombud och projektledare, dels vilka konsulter, entreprenörer och leverantörer som avses anlitas för de arbeten som blir erforderliga för hyresobjektets utförande. Se UFB.525. Ska bifogas anbudet.
egJ	CV och referensförteckning för offererad projektledare.
	Åberopas andra företags kapacitet? (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.52) Ange vilket/vilka företags kapacitet som åberopas och för vilket av de i UFB.52 angivna kraven kapacitet åberopas.
cgJ	Anbudsgivaren uppfyller krav på metod för miljösäkring (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.523) Bevis behöver inte bifogas anbudet.
[:gJ	Anbudsgivaren uppfyller krav på metod för kvalitetssäkring (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.523) Bevis behöver inte bifogas anbudet.
[:gJ	Anbudsgivaren uppfyller krav på metod för systematiskt arbetsmiljöarbete (se Handling 1, Administrativa föreskrifter UFB.523) Bevis behöver inte bifogas anbudet.

4. BEGÄRAN OM SEKRETESS

• Begärs sekretess i denna upphandling?	• Ja O Nej [:gJ
• Om sekretess begärs - Precisera de uppgifter som begäran omfattar samt lämna motivering till på vilket sätt anbudsgivaren skulle lida skada om uppgifterna lämnades ut:	
• Klicka eller tryck här för att ange text.	

5. GODKÄNNANDE AV KRAVSPECIFIKATION

Handling 11, Kravspecifikation, accepteras.	Ja (krav) ☐	Nej ☒
---	---------------------------------	--------------------------------------

6. BEKRÄFTELSE AV AVTALSVILLKOR

Avtalsvillkoren accepteras.	Ja (krav) ☐	Nej ☒
-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

6.1. Referensuppdrag 1- beskriv referensuppdraget så att det tydligt framgår att kraven i UFB.525 är uppfyllda

Beställare, ange företagsnamn	Se nedan alternativ två.
Postadress med postnummer och ort	Se nedan alternativ två.
Kontaktperson samt kontaktuppgifter (namn, telefonnummer och e-post)	Se nedan alternativ två.
Uppdraget utfördes som en generalentreprenad.	Ja (krav) ☒ Nej ☐
Uppdraget avsåg uppförande av kontor eller undervisningslokaler	Ja (krav) Nej ☒
Utförandets omfattning i m ² (<u>skall</u> ha omfattat minst 12 000 m ²)	Se nedan alternativ två.
Uppdraget innehöll anläggning av utemiljöer i direkt anslutning till lokalerna	Ja (krav) ☒ Nej ☒
Datum för godkänd slutbesiktning (<u>skall</u> vara inom de senaste fem åren från sista dag för ingivande av anbud)	Se nedan alternativ två.
Nedan fält är endast aktuella om Referensuppdrag 1 ska uppfylla kraven som angetts som det andra av de två alternativen.	

Beställare, ange företagsnamn	Projekt Kvartetten (Pulpeten 5). Hyresgästen Trygg-Hansa hyr 12 000 kvm LOA (i byggnaden finns även idag hyresgästerna Mindpark och Spill).
Postadress med postnummer och ort	Östergatan 35, 211 22 Malmö
Kontaktperson samt kontaktuppgifter (namn, telefonnummer och e-post)	Johan Berggren, johan.berggren@trygghansa.se , 0701-68 24 54.
Referensuppdraget avser uthyrning av lokaler kontor eller undervisningslokaler	Ja ☒ Nej ☐
Uppdraget innehöll anläggning av utemiljöer i direkt anslutning till lokalerna	Ja ☒ Nej ☐
Ange datum för tillträde (<u>skall</u> ha skett inom de senaste fem åren räknat från anbudstidens utgång)	2023-02-01
Uthyrningens omfattning i m ² (<u>skall</u> ha omfattat minst 12 000 m ²)	Hela byggnaden är 23 200 kvm BTA.

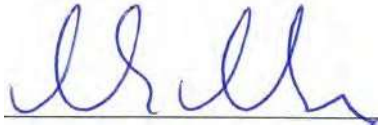
6.2. Referensuppdrag 2 - beskriv referensuppdraget så att det tydligt framgår att kraven i UFB.525 är uppfyllda

Hyresgäst, ange företagsnamn	Projekt Kranen 2 har två etapper. Etapp 1 (polisutbildning och tentamenssalar): Malmö Universitet. Etapp 2 (Reproduktionsmedicinskt Center (RMC) och Logoped- - ,önn\• O--ö n Ckå.ne _l(),U1_'.If\Q '.If\ f/f\)
Postadress med postnummer och ort	Etapp 1: Neptuniplan 7. 21118 Malmö. Etapp 2: 205 25 Malmö.
Kontaktperson samt kontaktuppgifter (namn, telefonnummer och e-post)	Etapp 1: Mats Lyberg, mats.lyberg@mau.se , 070-3857307. Etapp 2: Jan-Christer Sandh, jan-christer.sandh@skane.se . samt Kerstin Ruge, kerstin.ruge@skane.se , 0722-394489.
Referensuppdraget avser uthyrning av kontor eller undervisningslokaler dit allmänheten har tillträde	Ja (krav) ☒ Nej ☐

Ange hyresperiod med datum (<u>skall</u> pågå sedan minst tre år alternativt har pågått under en sammanhängande period om minst tre år under de senaste tio åren)	första hyresperioden startade 2019-08-16 och pågår fortfarande.
Uthyrningens omfattning i m ² (<u>skall</u> ha omfattat minst 12 000 m ²)	J4 400 kvm LOA.

Genom undertecknande av dokumentet, jämte bilagor, intygar jag att samtliga lämnade uppgifter är sanningsenliga och att vi inte har utelämnat några uppgifter som skulle ha påverkat beställarens bedömning av vårt anbud.

Malmö, datum 7-023 05-22

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, positioned above a horizontal line.

Underskrift av behörig företrädare

Ulrika Hallengren

BILAGA I

JURIDISK FÖRSÄKRAN - UFB.51

Denna bilaga innebär att anbudslämnaren försäkrar ett antal juridiska krav som upphandlande myndighet ställer på anbudslämnare för att få delta vid upphandlingar som regleras enligt LOU. Underskrift ska ske av behörig företrädare på heder och samvete och bifogas anbudet.

Företagets namn:

Wihlborgs Fastigheter AB

Organisationsnummer:

56 3 7 - 0236

Enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) 13 kap. 1 §, ska en myndighet utesluta en leverantör från att delta i en offentlig upphandling, om myndigheten får kännedom om att leverantören enligt en lagakraftvunnen dom är dömd för brott som omfattar:

- sådan brottslighet som avses i artikel 2.1 i rådets gemensamma åtgärd 98/733/RIF om att göra deltagande i en kriminell organisation i Europeiska unionens medlemsstater till ett brott,
- bestickning enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- bedrägeri enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- penningtvätt enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- terroristbrott enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen,
- människohandel enligt viss närmare angiven definition i lagparagrafen.

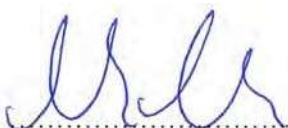
Bekräftar att inget av ovanstående eller förhållanden i 13 kap. 2-3 §§ LOU berör oss som anbudslämnare.

Vidare försäkras att anbudsgivaren/ansvariga personer i företagsledningen hos bolaget ej är dömd för brott avseende yrkesutövningen enligt lagakraftvunnen dom.

Bekräftar att inget av förhållanden angivna i UF.5251 är för handen för oss som anbudslämnare.

HcJrtX) 2023-05-22

Ort och datum



Underskrift //samtidigt namnförtydligande//

Ulrik H---H(f)3reh

Rickard Berlin

Projektledare, Wihlborgs

Jag hjälper våra kunder med att projektleda och utveckla deras lokaler i våra fastigheter för att skapa moderna, snygga, hållbara och effektiva lokallösningar i våra vackra och hållbara fastigheter.

Kunderna är av varierande typ och art, allt från huvud- och regionkontor till kontor för avancerad tjänsteproduktion, offentliga sektorn, forskning, sjukvård och butiker. Stora som små.

Jag ser fram emot att träffa er och hjälp er med er lokal i våra fastigheter. Välkommen att höra av er till mig på:

rickard.berlin@wihlborgs.se eller på telefon 040-690 57 30



Utbildning

2021-09-10	Investeringsbedömning
2020-10-09	Kommunicera med genomslagskraft
2011-10-19	Fastighetsekonomi
2010	AKB09, Intern utbildning
2009	Chefsintroduktion, Tyréns Akademin
2009	BASP/BASU
2008	ABK96 samt ABK08
2008	LOU uppdatering ny lag
2007	AMA AF 07
2007	KA-PBL behörighet K
2007	Affärsmannaskap
2007	Miljöutbildning
2007	Internt verksamhetssystem
2006	Ledarskapsutbildning, Skanska
2004/2005	Affärsengelska
2004	Betongklass II (uppdatering)
2002/2003	Produktionschefsprogrammet, Skanska
1998	Betongklass II
1995-2006	Div intern utbildning/kurser inom Skanska
1993	CAD/CAM, 5 poäng, LTH
1993	Järnvägsteknik, 5 poäng, LTH
1993	Brobyggnadsteknik, 10 poäng, LTH
1993	Samhällsgeografi, 20 poäng, LTH
1992	Högskoleingenjör, Bygg 80 poäng, LTH
1991	3-årigt byggtkniskt gymnasium
Fortlöpande utbildning sker genom externa och interna kurser och seminarier	

Anställningar

2018-	Wihlborgs Fastigheter AB Projektledare
2011-	Fastighets AB ML4 VD/Byggprojektledare
2009-2011	Tyréns AB Avdelningschef
2009	Tyréns AB t.f Avdelningschef
2007-2009	Tyréns Temaplan AB Projektutveckling/Projektledning
2002-2007	Skanska Sverige AB Produktionschef, Division Hus-Syd, Malmö
1999-2002	Skanska Sverige AB Produktionschef, Division Nya Hem, Malmö
1996-1999	Sundlink HB, Öresundsbron Arbetsledare/Utsättare, Malmö
1995-1996	Skanska Sverige AB, Södrar Bygg Arbetsledare/Utsättare, Malmö

Rickard Berlin

Projektledare, Wihlborgs



Referenser

Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö Hyllie

Kontorsbyggnad i 9 våningar ovan mark och garage under mark. HG-anpassning åt Trygg-Hansa, Mindpark, Sciber och restaurang Spill

Jan 2021 -
23 291 m²
815 Mkr

Bläckhornet 1 (Vista), Malmö Hyllie

Kontors- och Parkeringshus. Parkeringshus i 5 våningar varav 2 våningar under mark. Kontorsbyggnad i 11 våningar ovan mark som står ovan på parkeringshuset.

Apr 2020 -
39 198 m²
896 Mkr

Sparven 15 Röda huset, Malmö

HG-anpassning åt Hälso- & Vårdomsorgen i Malmö Stad

Fortnox Mar 2020 - Nov 2020
1059 m²
7,4 Mkr

Wählin Dec 2020 - Jun 2021
703 m²
7,0 Mkr

WA3RM Maj 2022 - Nov 2022
325 m²
5,9 Mkr

Eficode Sep 2022 - Mar 2023
275 m²
5,1 Mkr

Avensia Dec 2022 -
670 m²
9,8 Mkr

Flygledaren 9, Malmö

HG-anpassning åt Vinnergi

Jan 2020 - Aug 2020
1040 m²
8,6 Mkr

MAX IV, Lund

Forsknings- och kontorsbyggnad med underjordisk linjäraccelerator. HG-anpassning åt Lunds Universitet.

Sep 2011 - Jun 2015
49 153 m²
1 800 Mkr

CMU, Lund

Forskning- och djuravelsenhet. HG-anpassning åt Lunds Universitet.

Aug 2015 - Dec 2021
6 603 m²
297 Mkr

Socketbiten, Lund

Kontorsbyggnad i 5 våningar ovan mark och 4 våningar under mark. HG-anpassning åt LKP, Tyréns och Safeture.

Aug 2017 - Aug 2020
2 580 m²
76 Mkr

Origo, Malmö Hyllie

Kontorsbyggnad i 6 våningar ovan mark och garage under mark. HG-anpassning åt IngKa Services, Seawing och Vårdcentralen Hyllie Hälsocentral

Jan 2017 - Jan 2020
10 328 m²
254 Mkr

Dungen, Malmö Hyllie

Kontorsbyggnad i 6 våningar ovan mark och 2 våningar garage under mark. HG-anpassning åt Tullverket, Ferrero och DC Hud.

Aug 2016 - Okt 2019
15 160 m²
442 Mkr

Tyrénshuset, Malmö Dockan

Till- och ombyggnad av kontorsbyggnad åt Tyréns. Tillbyggnad i 6 våningar.

Nov 2016 - Sep 2019
7 466 m²
125 Mkr

Rickard Berlin

Projektledare, Wihlborgs



Referenser, forts

Posthornet, Lund

Kontorsbyggnad i 7 våningar ovan mark och garage under mark.

HG-anpassningar åt Folk tandvården, VTI, Veidekke, Skandia, Trivector, Strandberg & Partners, Avensia, Backtick, Amnion Kliniken och Trägårdh.

Jan 2015 - Dec 2018

16 909 m²

373 Mkr

Spettet 11, Lund

HG-anpassning åt NCC.

Oct 2015 - Mar 2016

474 m²

0,5 Mkr

Armaturen 4, Lund

Tillbyggnad av en våning på taket på fastigheten. HG-anpassning åt Glimstedt och Skånes kommunförbund.

Dec 2013 - Aug 2015

1 300 m²

31 Mkr

Bytarebacken 39, Lund

HG-anpassning åt Vård och Omsorg, CSN, JRB Konsult och fönsterbyte.

Vård & Omsorg Maj 2014 - Jan 2015

2032 m²

12,9 Mkr

CSN Jan 2015 - Jun 2015

1074 m²

8,5 Mkr

JRB Konsult Maj 2014 - Jun 2014

135 m²

0,5 Mkr

Ubåtshallen, Malmö Dockan

Ombyggnad åt Försäkringskassan

Feb 2014 - Apr 2015

13 219 m²

121 Mkr

Projektering Läkarstudenter, Regionservice

Upphandling av konsulter för projektering av förfrågningsunderlag för generalentreprenad. Projekt-, projekterings- och byggledning av ombyggnad för läkarstudenter på Helsingborgs Lasarett. Roll: Projekt-, Projekterings- och byggledning

2010

Nybyggnad av kontorsfastighet i Dockan, Malmö, Wihlborgs Fastighets AB

Projekterings-, bitr. projekt- och byggledning av nybyggnad av kontorsfastighet (Dockums) med garage i källarplan åt Wihlborgs Fastigheter AB, Malmö. Uppdraget innefattar hela projektkedjan från tidigt skede till slutbesiktning.

Roll: Projekterings-, bitr. projektledare, Byggledare

2008 - 2010

Ombyggnad av akutenheten och psykakuten på

Helsingborgs Lasarett, Regionservice

Projektering- och byggledning av ombyggnaden av akutenheten och psykakuten på Helsingborgs Lasarett.

Roll: Projekterings-/Byggledare

2008