

RAMAVTAL

Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".
- B. MKB Fastighets AB, org. nr 556049-1432, Box 50405, 202 14 Malmö, nedan kallat "**MKB**".

Kommunen och MKB benämns nedan enskilt som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1 Stadsdelen Holma i södra Malmö som ligger i nära anslutning till Hyllie och Kroksbäck, ska med ledorden tät, grön och blandad stad genomgå en omvandling mot en mer socialt hållbar stadsdel. Holma ligger omedelbart norr om Annetorpsvägen och begränsas i norr av Ärtholmsvägen och i öster av Pildammsvägen. I väster ligger Kroksbäcksparken.
- 1.2 *Pp 6045 Planprogram för Holma och Kroksbäck i Hyllie i Malmö* godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-17. Planprogrammet ligger till grund för påbörjade och kommande detaljplaner inom Holma. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat arbetet med *Dp 5546 Detaljplan för södra delen av Holmasthan inom del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl.* och *Dp 5588 Detaljplan för mellersta delen av Holmasthan, del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl.*, vilka planeras att antas i september 2020. Därutöver kommer ytterligare en detaljplan påbörjas inom kort, avseende västra delen av Holma.
- 1.3 Fastigheterna som berörs av detta ramavtal för MKB:s del utgör del av den befintliga bebyggelsen i Holma. Berörda fastigheter är Hyllie 165:63-65,

Röjsaxen 1, Stångsaxen 1 och Stångsågen 1, samt delar av fastigheterna Grensaxen 1-2, Holma 2-4, Lövräfsan 1, Renshackan 1 och Skyffeljärnet 2-3. MKB:s berörda fastigheter har markerats med grön färg på kartskiss, **bilaga 1.4**.

- 1.4 För Kommunens del berörs befintlig allmän platsmark samt vissa i planprogrammet utpekade markområden som ska bli föremål för exploatering. Berörda fastigheter är Häcksaxen 2 och delar av fastigheten Hyllie 165:61 och Hyllie 165:79, markerade med röd färg på **bilaga 1.4**.
- 1.5 Fastigheter och delar av fastigheter omnämnda i punkterna 1.3 och 1.4 ovan, utgör tillsammans "**Projektområdet**".
- 1.6 Parterna är överens om att omvandlingen av Projektområdet ska ske genom ett gemensamt projekt som ska präglas av nyckelorden samverkan och transparens samt resurs- och kostnadseffektivitet.

2. Syfte och omfattning

- 2.1 Detta ramavtals syfte är att tillsammans med pågående och kommande detaljplaner ange för Projektområdet övergripande förutsättningar och principer för bland annat marköverlåtelse och projektkostnader.
- 2.2 Innan antagandet av varje detaljplan inom Projektområdet ska detta ramavtal följas upp av ett exploateringsavtal som i detalj reglerar förhållandena mellan Parterna inklusive marköverlåtelse.
- 2.3 Detta ramavtal ska alltså tillämpas i berörda delar och kommande exploateringsavtal ska stå i överensstämmelse med detta ramavtal, vid var tid gällande lagar och förordningar samt Kommunens nuvarande riktlinjer för exploateringsavtal. Om motstridiga uppgifter föreligger mellan detta ramavtal och träffade exploateringsavtal ska exploateringsavtal äga företräde.

3. Byggrätter

- 3.1 Parterna har gemensamt bedömt att detaljplanerna inom Projektområdet kommer att tillskapa nya byggrätter om ca 191 000 m² bruttoarea (BTA) ovan mark, i form av bostäder, kontor, lokaler, förskolor och parkeringshus.

- 3.2 Parterna är överens om att de nya byggrätterna ska fördelas Parterna emellan i förhållande till respektive Parts nuvarande markinnehav inom Projektområdet. Denna fördelning innebär att MKB har rätt till 21,9 % av tillskapade byggrätter och Kommunen har rätt till 78,1 % av tillskapade byggrätter. Eftersom tillskapade byggrätter kommer att vara avsedda för olika ändamål har tillskapad BTA vid beräkningen av fördelningsbar BTA viktats olika. Alla byggrätter viktas 1,0 med undantag för byggrätter för parkeringshus som viktas 0,25. Viktningen innebär att man vid fördelningen Parterna emellan i stället utgår från 166 000 m² BTA.
- 3.3 Med utgångspunkt i punkt 3.2 ovan har Parterna kommit överens om att tillskapade byggrätter markerade i blått i **bilaga 3.3**, ska tillfalla MKB. Resterande byggrätter ska tillfalla Kommunen för olika ändamål. De markerade byggrätterna motsvarar i dagsläget 38 800 m² BTA – allt avseende bostäder och lokaler. Denna tilldelning motsvarar 23,4 % av den totala fördelningsbara volymen om 166 000 m² BTA. Detta innebär att den BTA som tillfaller MKB överstiger nuvarande markinnehav med 1,5 % och förutsätter att MKB ska bära motsvarande andel av Projektkostnaderna, se punkt 5.5 nedan.
- 3.4 Fördelningen av byggrätter inom Projektområdet innebär att det är MKB:s ansvar att även fortsättningsvis bereda plats för Folkets Hus inom sitt bestånd i Holma.

4. Marköverlåtelse

- 4.1 Överenskommelsen i punkt 3 ovan innebär att det erfordras ett flertal markbyten Parterna emellan, **bilaga 4.1a och 4.1b**. Parterna är överens om att markbytena ska regleras närmare i de exploateringsavtal som Parterna träffar inför antagandet av de enskilda detaljplanerna.
- 4.2 Samtliga markbyten ska ske utan löseskilling eller annan ersättning och Parterna ska tillse att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder sker på ett för båda Parter kostnadseffektivt sätt.

5. Kostnader

- 5.1 Kommunen ska vara huvudman för allmän plats och ansvara för projektering, upphandling och nyanläggande av allmän plats.
- 5.2 Vardera Part ansvarar för och bekostar all nybyggnation inom kvartersmark i Projektområdet om inte annat framgår av detta ramavtal eller kommande exploateringsavtal. Iordningställandet av kvartersmark inför nybyggnation regleras i punkt 5.3 nedan såsom en projektkostnad.
- 5.3 Parterna har gemensamt bedömt att de totala kostnaderna, för att möjliggöra den planerade utvecklingen av Projektområdet, som ska fördelas Parterna emellan, uppgår till 257 000 000 kronor i 2018 års kostnadsläge, nedan kallat "**Projektkostnaderna**". I Projektkostnaderna ingår båda Parters kostnader för utredningar, planavgift, fastighetsbildning samt kostnader för allmän plats, ledningsomläggningar och arkeologi. Vidare ingår i Projektkostnaderna MKB:s kostnader för iordningställande av sin nuvarande kvartersmark inför nybyggnation (rivning, grovterrassering och sanering), samt Kommunens motsvarande kostnader för iordningställande av Kommunens nuvarande markinnehav, **bilaga 5.3**.
- 5.4 En samlad bedömning visar att en viktig förutsättning för utvecklingen av Projektområdet är att ett antal av MKB:s befintliga parkeringsanläggningar rivs för att ge plats åt annat. I Projektkostnaderna ingår därför även MKB:s kostnader för att genom parkeringsköp ersätta befintliga parkeringsplatser som rivs. Därutöver ingår i Projektkostnaderna även MKB:s kostnad för anläggande av bjälklag ovanpå befintligt parkeringsgarage utmed Snödroppsgatan, för att möjliggöra en bostadsgård till nytillkommen anslutande bebyggelse.
- 5.5 Ovan nämnda Projektkostnaders *faktiska* utfall, ska – med undantag för det som omnämns i punkt 5.6 nedan - fördelas Parterna emellan i förhållande till respektive Parts nuvarande markinnehav inom Projektområdet. Med markinnehavet som grund har parterna enats om att MKB ska svara för 23,4 % av de *faktiska* Projektkostnaderna och att Kommunen ska svara för 76,6 % av de *faktiska* Projektkostnaderna. Dessa procentsatser ska gälla oavsett om Projektområdets areal ändras genom att arealen för planområdet för den kommande detaljplanen för de västra delarna av Projektområdet, ökar eller minskar med högst 20 %. Ändras ovan nämnda planområdes areal med mer än

20 %, ska Parterna ha möjlighet att uppta diskussioner om en eventuell annan fördelning av Projektkostnaderna.

- 5.6 När det gäller de delar av Projektkostnaderna som avser iordningställande av kvartersmark enligt punkt 5.3 ovan samt parkeringsköp och bjälklag enligt punkt 5.4 ovan, ska dock de beräknade kostnaderna enligt bilaga 5.3 utgöra "takkostnader", d.v.s. kostnader överstigande beräknade belopp enligt bilaga 5.3, ska inte ingå i Projektkostnaderna utan vardera Part ska stå sina överstigande kostnader.
- 5.7 I Projektområdet ingår Pildammsvägens sträckning mellan Annetorpsleden och Hyacintgatan. Vad gäller kostnaderna för den planerade omvandlingen av denna delsträcka av Pildammsvägen, ska endast 50 % av dessa ingå i Projektkostnaderna enligt punkt 5.3 ovan och därmed bli föremål för fördelning enligt punkt 5.4 ovan. Detta innebär att MKB ska svara för 23,4 % av 50 % av den del av Pildammsvägen som ingår i Projektområdet. Resterande andel av kostnaderna ska Kommunen svara för.
- 5.8 MKB:s erläggande av sin andel av Projektkostnaderna regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

6. Holmastigen

- 6.1 Holmastigen, som löper genom Holma i nordsydlig riktning, ingår inte i Projektområdet och kommer alltså inte att omfattas av någon av ovan nämnda detaljplaner. Parterna är dock överens om att Holmastigen till ca två tredjedelar ska upprustas av Kommunen på uppdrag av Parterna gemensamt. Kostnaderna för en sådan upprustning som preliminärt har beräknats till 7,3 miljoner kronor i 2015 års kostnadsnivå, som ska fördelas enligt samma principer som Projektkostnaderna, innebärande att MKB ska svara för 23,4 % av de *faktiska* kostnaderna och Kommunen ska svara för 76,6 % av de *faktiska* kostnaderna.
- 6.2 Om Holmastigens planerade funktioner, omfattning och innehåll skulle förändras så att kostnaderna blir kraftigt fördyrade, ska Parterna ha möjlighet att uppta diskussioner om en eventuell annan fördelning av kostnaderna.

7. Samordning, bebyggelse, utformning m.m.

7.1 Parterna är införstådda med att en förutsättning för utvecklingen av Projektområdet är att samordning av gestaltning, projektering m.m. sker fortlöpande och på ett för Parterna konstruktivt sätt.

7.2 Kommande exploateringsavtal *kan* komma att innehålla särskilda överenskommelser som reglerar bebyggelsens standard och innehåll, gestaltning, tillgänglighet, energiförsörjning, VA-frågor, dagvattenhantering, servitut för ledningar m.m., parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor etc.

8. Ekologisk hållbarhet

8.1 Ekologisk hållbarhet och miljöhänsyn kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

9. Social hållbarhet

9.1 Social hållbarhet kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

10. Etappindelning

10.1 Eventuell etappindelning av kommande byggnationer och rivningar av t.ex. parkeringsanläggningar, kan regleras i kommande exploateringsavtal.

11. Överlåtelse av ramavtal

11.1 Detta ramavtal får inte överlåtas av någon av Parterna utan andra Partens skriftliga godkännande.

11.2 Om någon av Parterna skulle överlåta en eller flera fastigheter inom Projektområdet utan att inhämta andra Partens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta ramavtal, ska Parten kvarstå vid dessa förpliktelser.

12. Ändringar i ramavtalet

- 12.1 Om någon väsentlig förutsättning som förelegat vid detta ramavtals ingående och genomförande skulle förändras eller brista, ska Parterna med goda avsikter uppta förhandlingar och verka för att göra de anpassningar till rådande förhållanden som är nödvändiga för att detta ramavtal ska ha fortsatt tillämplighet.
- 12.2 Tillägg till eller ändringar i detta ramavtal ska för att vara giltiga, vara skriftliga och behörigen undertecknade av Parterna.

13. Ekonomisk risk

- 13.1 Vardera Part står själv för all ekonomisk risk avseende sina respektive upparbetade kostnader som uppstår innan exploateringsavtal tecknas.
- 13.2 Avbrutet projekt till följd av myndighetsbeslut, kommunalt politiskt beslut eller åtgärder utom Parternas kontroll, ger inte Part någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller dylikt.

14. Avtalets giltighet

- 14.1 Detta ramavtal kan hävas av Part beträffande de delar av avtalet som avser mellersta och södra delen, om dp 5546 och dp 5588 inte antas och vinner laga kraft senast 2023-12-31. Avtalet kan hävas beträffande de delar av avtalet som avser västra delen, om kommande detaljplan för västra delen av Holma inte antas och vinner laga kraft senast 2025-12-31.
- 14.2 Detta ramavtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera Part, om inte kommunalt godkännande som krävs för genomförande av detta ramavtal eller efterföljande avtal antas genom beslut som vinner laga kraft. Med kommunalt godkännande avses så kallat objektsgodkännandebeslut fattat av tekniska nämnden och kommunfullmäktige.
- 14.3 Om någon bestämmelse i detta ramavtal eller del därav skulle befinnas ogiltig, ska detta inte medföra att ramavtalet i sin helhet anses ogiltigt.

15. Skada

- 15.1 Part är inte ansvarig för skada av vad slag det vara må, förorsakat av detta ramavtal.
- 15.2 Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder av Part som omfattas av ansvar för fel och försummelse vid myndighetsutövning.

16. Villkor

- 16.1 Detta ramavtal förutsätter för sin giltighet godkännande av kommunfullmäktige i Malmö, genom beslut som vinner laga kraft.

17. Tvist

- 17.1 Eventuella tvister med anledning av detta ramavtal ska avgöras av svensk domstol.

18. Behandling av personuppgifter

- 18.1 Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden
205 80 Malmö
e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud
205 80 Malmö
e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2020-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

Malmö 2020-

MKB Fastighets AB

.....

.....

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande