

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Lantmännen Kvarnen 7 AB, org nr 556950-1678, Box 30192, 104 25 Stockholm, nedan kallad "**Exploatören**"

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

Detaljplan

Dp 5475 - *Detaljplan för fastigheten Triton 7 m.fl. Hamnen i Malmö*

1. Bakgrund

- 1.1 Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan, Dp 5475 - *Detaljplan för fastigheten Triton 7 m.fl. i Hamnen i Malmö*, nedan kallad "**Detaljplanen**", omfattande plankarta med bestämmelser (se **bilaga 1.1**), illustrationsplan och planbeskrivning. Detaljplaneförslaget möjliggör byggnation av ca 90 stycken bostäder och ca 9 400 m² BTA för kontor med centrumverksamhet i bottenplan mot Neptuniagatan.
- 1.2 Fastighetsägare inom området för detaljplanen är Exploatören som är lagfaren ägare till fastigheterna Hamnen 21:159, Triton 1 och Triton 7 ("**Fastigheterna**") samt Kommunen som är lagfaren ägare till Hamnen 21:137 och Hamnen 21:147, samtliga i Malmö.
- 1.3 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta avtal.

- 1.4 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.
- 1.5 Detta exploateringsavtal har föregåtts av ett ram- och köpeavtal som tecknades 2014-02-26 mellan Exploatörens koncernmoderbolag, Lantmännen ek. för., och Kommunen.
- 1.6 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen ("**Exploateringsområdet**") framgår av bilagda ritning, **bilaga 11.2a**.

2. Överlåtelse av kvartersmark

- 2.1 Kommunen överlåter till Exploatören två markområden om ca 880 m² respektive ca 60 m² av fastigheten Malmö Hamnen 21:137 och ett markområde om ca 860 m² av fastigheten Malmö 21:147, gemensamt kallade "**Område A**". Område A ska enligt Detaljplanen utgöra kvartersmark och är utmärkt med blå färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Område A ska genom fastighetsreglering överföras till Exploatörens fastighet Malmö Triton 7. Tillträde till Område A ska ske tjugo (20) dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ("**Tillträdesdagen**").
- 2.3 Köpeskillingen utgör niomiljonerfemhundratusen (9 500 000) kronor och ska vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen. Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.
- 2.4 Exploatören har, under förutsättning att köpeskillingen i punkt 2.3 har betalats, från och med Tillträdesdagen full rådighet över Område A.
- 2.5 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering för Område A. Ansökan biträds av Exploatören genom detta avtal.
- 2.6 Område A ska när Exploatören tar det i anspråk vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta avtals ingående eller som framgår av detta avtal.
- 2.7 Kommunen åtar sig att, i den mån så erfordras, medverka till att bygglov ges inom Område A för exploatering enligt Detaljplanen.

3. Överlåtelse av allmän plats

- 3.1 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 290 m² av fastigheten Malmö Hamnen 21:159, ("**Område B**"). Område B ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 3.1**.
- 3.2 Område B ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Hamnen 21:137. Område B ska tillträdas av Kommunen när Detaljplanen vunnit laga kraft, marken är sanerad och avhjälpande åtgärder gjorda i enlighet med punkt 4.1, befintlig byggnad är riven i enlighet med punkt 5.2 och Område B ska iordningställas av Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål. Intill dess svarar Exploatören för, och bekostar, drift och skötsel av Område B.
- 3.3 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering för Område B. Ansökan biträds av Exploatören genom detta avtal.
- 3.4 Område B ska när Kommunen tar det i anspråk vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta avtals ingående eller som framgår av detta avtal.
- 3.5 Exploatören har rätt att nyttja Område B i enlighet med punkt 15 nedan fram till den tidpunkt då Kommunen tillträder Område B i enlighet med punkt 3.2 ovan. Tidpunkten för när Kommunen ska iordningsställa, och därmed tillträda Område B, kommer bestämmas i samråd med Exploatören och läggs till en tidpunkt då exploateringen i anslutning till Område B är färdigställd och Exploatören därmed inte längre behöver nyttja Områden B som etableringsyta.

4. Områdenas skick m.m.

- 4.1 Exploatören svarar för arbeten och kostnader för att sanera och efterbehandla marken inom Område A och Område B i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanen. Skulle arkeologiska förhållanden upptäckas ombesörjer och bekostar Exploatören erforderliga åtgärder för att Område A och Område B ska kunna användas i enlighet med Detaljplanen. Åtgärder för avhjälpande enligt denna punkt 4.1 ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav. Exploatören svarar för de

eventuella kostnader som Kommunen påförs med anledning av nämnda arbeten.

- 4.2 Exploatören respektive Kommunen är skyldig att utan dröjsmål kontakta respektive motpart om arkeologiska förhållanden eller fynd upptäcks och göra erforderlig anmälan till berörda myndigheter.

5. Rivning av spåranläggning och byggnad

- 5.1 Exploatören ombesörjer och bekostar rivning och bortforsling av inom Område A och Område B belägen spåranläggning med tillhörande anordningar.
- 5.2 Inom Område B belägen byggnad ska rivas innan Kommunen tillträder Område B i enlighet med punkt 3.2. Exploatören ombesörjer och bekostar rivning av nämnda byggnad.
- 5.3 Enligt 6 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900) ("**PBL**") ska Kommunen iordningställa allmän plats efter hand som bebyggelsen färdigställs. Exploatören är medveten om att detta innebär att anläggandet av "Torg" i enlighet med Detaljplanen kan påbörjas först när spåranläggning med tillhörande anordningar och byggnad inom Område B har rivits.

6. Servitut – elledning

- 6.1 Till förmån för fastigheten Malmö Fliten 13 (härskande fastighet) läggs på blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147) (tjänande fastighet) följande servitut.
- 6.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 6.2**, bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.

- 6.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten, blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147). Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 6.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 6.5 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omläggnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

7. Servitut – fjärrvärme

- 7.1 Till förmån för fastigheten Malmö Värmepannan 7 (härskande fastighet) läggs på blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147) (tjänande fastighet) följande servitut.
- 7.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 7.2**, bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.
- 7.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten, blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147). Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 7.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 7.5 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omläggnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

8. Servitut – jordkabel

- 8.1 Till förmån för fastigheten Stockholm Ormbäraren 9 (härskande fastighet) läggs på blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147) (tjänande fastighet) följande servitut.
- 8.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 8.2**, bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.
- 8.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten, blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147). Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 8.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 8.5 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

9. Servitut – vattenledning

- 9.1 Till förmån för fastigheten Malmö Vattenverket 1 (härskande fastighet) läggs på blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande del av Malmö Hamnen 21:137) (tjänande fastighet) följande servitut.
- 9.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 9.2**, bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.

- 9.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten, blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande del av Malmö Hamnen 21:137). Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 9.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 9.5 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omläggnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

10. Servitut – avloppsledning

- 10.1 Till förmån för fastigheten Malmö Sjölund 9 (härskande fastighet) läggs på blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147) (tjänande fastighet) följande servitut.
- 10.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 10.2**, bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.
- 10.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten, blivande ombildade fastigheten Malmö Triton 7 (nuvarande delar av Malmö Hamnen 21:137 och Malmö Hamnen 21:147). Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 10.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 10.5 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omläggnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

11. Gatukostnader m.m.

- 11.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom Exploateringsområdet. Projektering och anläggande av allmän plats ska ske i samråd med Exploatören och i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar. I enlighet med 6 kap 18 § PBL ska Kommunen iordningställa allmän plats efter hand som bebyggelsen färdigställs.
- 11.2 Exploatören ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("Gatukostnaderna") inom områden som markerats på bilagda karta, **bilaga 11.2a**. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och godkända vid slutbesiktning. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till trettonmiljonertrehundratusen (13 300 000) kronor i 2017 års prisnivå, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 11.2b**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp. Exploatören ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna etc. enligt punkt 19 nedan.
- 11.3 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 11.2 har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatören.
- 11.4 Exploatören ska kallas till projekteringsmöten avseende allmän plats och till byggmöten som hålls med anlitad entreprenör. Vid dessa möten ska avstämning göras gällande kostnader och tidplan. Exploatören ska ges möjlighet att ta del av förfrågningsunderlag gällande upphandling. Exploatören ska även ges möjlighet att samråda med Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) under projekterings- och upphandlingsförfarandet och ges tillfälle att lämna synpunkter.
- 11.5 Om Kommunen får anledning att anta att preliminär kostnadsberäkning i bilaga 11.2b riskerar att överskridas ska Kommunen meddela Exploatören detta. Exploatören ska därefter beredas möjlighet att samråda med Kommunen och diskutera eventuella möjligheter att begränsa kostnadsökningen.

12. Gemensamhetsanläggningar

12.1 Exploatören förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuella gemensamhetsanläggningar inom Fastigheterna samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta innebär bland annat att exploatörerna blir skyldigt att bekosta sin andel av utförandet av anläggning, drift och underhåll. Exploatörerna har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

13. Dagvatten m.m.

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

14. Ledningar m.m.

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

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

14.3 Det kommunala organet Malmö stadsnät har till uppgift att säkerställa bredbandsutbyggnaden inom Malmö kommun. Genom att planera och samordna all förläggning av IT-infrastruktur säkerställer Malmö stadsnät konkurrensneutrala och framtidssäkrade kommunikationsmöjligheter. Exploatören förbinder sig att tillsammans med Malmö stadsnät hantera rörförläggning och kanalisation av optokablar etc.

15. Etableringsytor

- 15.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (Fastighets- och gatukontoret).
- 15.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för manskaps-, arbets- och redskapsbodas, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.
- 15.3 Exploatören har rätt att vederlagsfritt nyttja Område B för etablering enligt punkt 15.2 fram till den tidpunkt då Kommunen tillträder Område B enligt punkterna 3.2 och 3.5 ovan. För etablering inom Område B enligt denna punkt 15.3 ska således avgift enligt nämnd taxa i punkt 15.2 inte utgå.

16. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

- 16.1 Exploatören svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) lämnar. Exploatören ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t.ex. med skyltning.
- 16.2 Om så krävs ska Exploatören tillhandahålla trafikanordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (Fastighets- och gatukontoret).
- 16.3 Exploatören svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

17. Ekologisk hållbarhet

- 17.1 Exploatören har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifierings-system eller miljöbyggprogram.

18. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

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

19. Ställande av säkerhet

19.1 Exploatören ska till dess att åtagandena enligt detta avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av en moderbolagsborgen från Lantmännen ek för om trettonmiljonertrehundratusen (13 300 000) kronor.

19.2 Borgensåtagandet ska vara Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta exploateringsavtal behandlas i tekniska nämnden.

19.3 Exploatören äger rätt att byta ställd säkerhet mot ny för resterande belopp i takt med arbetenas genomförande. Kommunen har rätt att behålla så stor del av säkerheten som svarar mot kostnaderna för att utföra återstående åtgärder. När samtliga åtaganden enligt detta avtal är slutligt reglerade ska ställd säkerhet återlämnas.

20. Överlåtelse av avtal eller Fastigheterna

20.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

20.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkt 20.1 är att den nya parten skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta avtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet i enlighet med punkt 19.

20.3 Skulle Exploatören överlåta någon av Fastigheterna utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

21. Ändringar och tillägg

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

22. Avtalets giltighet

22.1 Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Part om inte Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

**Malmö 2018-
För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

**Malmö 2018-
Lantmännen Kvarnen 7 AB**

.....

.....

Namnförtydligande

Madelene Strand

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Exploatörens underskrift bevittnas:

.....

.....