

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A.** Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B.** Briggen Hamnen 22:31 AB, org. nr 556800-1449, Box 3158, 200 22 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**".

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

Objekt: Malmö Hamnen 22:31 och 22:33 samt delar av Malmö Hamnen 22:3 och Malmö Medusa 1

1. Bakgrund och syfte

- 1.1 Fastigheterna Malmö Hamnen 22:31 m.fl. är belägna längs Carlsgatan i den del av Malmö som benämns Nyhamnen. Fastigheterna ägs av Kommunen, men fastigheten Malmö Hamnen 22:31 innehavs med tomträtt av Bolaget. Bolaget planerar tillsammans med E.ON. för uppförande av en byggnad på fastigheterna som ska utgöra ett nytt gemensamt nordiskt huvudkontor för E.ON.
- 1.2 Stadsbyggnadskontoret i Malmö kommun arbetar för närvarande med FÖP2037 - Fördjupad översiktsplan för Nyhamnen. En granskningshandling planeras bli klar under hösten 2018 och den fördjupade översiktsplanen planeras vinna laga kraft under 2019. Kommunen (fastighets- och

gatukontoret) kommer att ta fram en programplan i anslutning till den fördjupade översiktsplanen.

- 1.3 Stadsbyggnadskontoret har vidare påbörjat arbetet med *Detaljplan för Hamnen 22:33 m.fl. i Nyhamnen i Malmö – Dp5595 ("Detaljplanen")*. Framtagande av Detaljplanen ska bedrivas i en förvaltningsövergripande arbetsgrupp i tät dialog med Bolaget och E.ON. Detaljplanen planeras att antas tidigt under 2019.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande fastigheterna Malmö Hamnen 22:31 och 22:33 samt ca 1 870 m² av fastigheten Malmö Hamnen 22:3 och ca 1 140 m² av fastigheten Malmö Medusa 1, nedan kallat "**Området**", som på bilagda karta markerats med svart färg, **bilaga 2.1**. Områdets areal är preliminär och beroende av bland annat Detaljplanen.
- 2.2 Bolaget innehar del av Området – fastigheten Malmö Hamnen 22:31 – med tomträtt enligt tomträttsavtal av 1970-06-04. Markanvisningen av tomträttsfastigheten innebär en rätt för Bolaget att friköpa tomträtten.
- 2.3 På Området – på fastigheten Malmö Hamnen 22:33 – finns en befintlig byggnad som ska rivas.
- 2.4 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta avtals undertecknande till och med 2020-06-30 och enligt de villkor som anges i detta avtal. Kommunen och Bolaget ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om överlåtelse eller upplåtelse av tomträtt.
- 2.5 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller, om exploatering av det anvisade Området för uppförandet av kontorsbyggnad. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med kommande avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

3. Detaljplanen m.m.

- 3.1 Detaljplanen kommer uppskattningsvis att omfatta en byggrätt ovan mark, inklusive dubbelskalsfasad och exklusive teknikutrymmen, på plan 7 och 8 om ca 29 000 m² bruttoarea (BTA). Bolaget är införstått med att förändringar av byggrätten kan ske bland annat beroende på utformningen av byggnationen.
- 3.2 Kommunen och Bolaget ska gemensamt verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta avtal och med möjligheter att uppföra den planerade kontorsbyggnaden inom Området.
- 3.3 Projekteringsarbetet ska ske i nära samverkan mellan parterna och E.ON. utifrån Kommunens rådande detaljplaneintentioner för Området och dess omgivningar.
- 3.4 Kommunen ska svara för samtliga kostnader för framtagande av Detaljplanen. Eventuella särskilda utredningar kopplat till Detaljplanen och konsekvensutredningar för byggnationen eller Området, samt kostnader för bygglov m.m. ska bekostas av Bolaget.

4. Markanvisningsavgift

- 4.1 Bolaget ska fr.o.m. den dag Detaljplanen vinner laga kraft till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande en halv (0,5) procent av föreskrivet pris för den byggrätt som tilldelas Bolaget enligt detta avtal, dock med undantag för byggrätten å tomträttsfastigheten Malmö Hamnen 22:31.
- 4.2 Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal och/eller tomträttsavtal föreligger och tillträdesdag inträtt. Bolaget ska betala markanvisningsavgiften till Kommunen vid anfordran mot faktura. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje punkt i lag stadgas.

5. Byggnation/Exploatering

- 5.1 Avtalet om överlåtelse eller upplåtelse ska innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltnings- och kvalitetsprogram, tillgänglighet, energiförsörjning, VA-frågor, grönytefaktorer, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 5.2 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att vid lämplig tidpunkt få tillträde till Området för förberedande markarbeten, såsom geoteknik- och miljöundersökningar, schaktning och eventuellt även rivningsarbeten innan tillträdesdag för Området inträtt.
- 5.3 Bolaget äger rätt att genom teckna ett arrendeavtal med Kommunen få använda Området för placering av en projektskylt under förutsättning att erforderligt bygglov finns. Skyltens placering och innehåll ska dock godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

6. Ekologi och miljöhänsyn

- 6.1 Bolaget har ett högt miljömedvetande och högt ställda krav på miljömässig hållbarhet och åtar sig att verka för att miljö och hållbarhet iakttas vid nybyggnation inom Området. Bolagets ambition är att certifiera byggnaden enligt Breeam och The WELL Building Standard.
- 6.2 Kommunen har tagit fram en miljöbyggstrategi för hållbart byggande som nås via kommunens hemsida. På hemsidan finns bland annat informationsguider, goda exempel och information om pågående projekt inom Malmö stad. Miljöbyggstrategin är öppen för allmänheten och deltagandet är frivilligt. Som en del i strategin ombeds byggherrar att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 6.3 Bolaget åtar sig att i samband med undertecknandet av detta markanvisningsavtal besvara miljöbyggstrategins enkät 1.

7. Ekonomi

- 7.1 Bolaget ska svara för samtliga sina kostnader för projektet föranledda av detta avtal om inget annat sägs.
- 7.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och avhjälpandeåtgärder avseende eventuella mark- och grundvattenföroreningar och hinder i mark såsom sammanhängande betongkonstruktioner, arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning, fastighetsbildning och utbyggnad av allmän plats. Detta gäller dock inte beträffande Malmö Hamnen 22:31 där Bolaget såsom tomträttsinnehavare bekostar nämnda åtgärder.
- 7.3 Kommunen bekostar rivning av befintlig byggnad på fastigheten Malmö Hamnen 22:33.
- 7.4 Bolaget bekostar självt borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc.
- 7.5 Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på avhjälpandeåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav för att möjliggöra byggnationen enligt Detaljplanen.
- 7.6 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Bolaget ska bekosta samtliga anslutningskostnader och gällande taxor ska tillämpas.

8. Förvärv/Upplåtelse

- 8.1 Parterna är överens om att Bolaget efter eget val ska få förvärva Området alternativt få det upplåtet med tomträtt.
- 8.2 Skulle parterna inte kunna enas om villkoren, saknas förutsättningarna för upprättandet av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt detta avtal.
- 8.3 Köpeskillingen ska bestämmas av maximal byggrätt enligt Detaljplanen och utgöra femtusen (5 000) kronor/m² för lokaler för kontor och femtusenfemhundra (5 500) kronor/m² för lokaler för handel, allt i prisnivån

november 2017. Med lokaler för kontor avses ytor huvudsakligen tillgängliga för de kontorsanställda inklusive ytor för uppställning och reparation av cyklar. Med lokaler för handel avses lokaler tillgängliga för allmänheten, såsom butiker och restauranger. Priserna gäller t.o.m. 2019-04-30. Vid försäljning efter denna tidpunkt ska priserna uppräknas med hänsyn till förändringen i entreprenadindex - undergrupperna 211, 231, 241 och 251 - från värdetidpunkten november 2017 till senast kända index vid tidpunkten för upprättande av köpeavtal. Priserna kan dock aldrig understiga ovan angivna priser.

- 8.4 Vid försäljning efter 2019-12-31 ska tidigare värdering uppdateras och eventuellt nya priser sättas.
- 8.5 Motsvarande ska gälla vid upplåtelse av tomträtt varvid köpeskillingen, beräknad enligt ovan, ska utgöra avgäldsunderlag och avgälden varje år uppgå till sex (6) procent av avgäldsunderlaget.
- 8.6 Parterna ska med utgångspunkt från Detaljplanen gemensamt överenskomma om fördelningen av areor för lokaler för kontor respektive lokaler för handel.

9. Social hållbarhet

- 9.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda till att Bolaget vid upprättandet av köpeavtal/tomträtsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som man åtar sig att utföra. Det kan t ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt. Arbetet med social hållbarhet ska bedrivas av Bolaget tillsammans med E.ON.
- 9.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

10. Återtagande av markanvisning

- 10.1 Om detta avtal inte följs eller Bolaget i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 10.2 Om Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avsågs när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 10.3 Meddelande om återtagande av markanvisningen enligt detta avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 10.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.
- 10.5 Återtagen markanvisning ger inte Bolaget någon rätt till ny markanvisning.

11. Förlängning

- 11.1 Kommunen (tekniska nämnden) har möjlighet, men ingen skyldighet, att medge förlängning av markanvisningen.

12. Parkeringsbehovet

- 12.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 12.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm. Möjlighet finns att lösa delar av parkeringsbehovet med s.k. parkeringsköp.

13. Avbrutet projekt

- 13.1 Projekt som avbryts under detaljplansprocessen till följd av myndighetsbeslut såsom beslut av domstol eller länsstyrelse, kommunalt beslut eller åtgärder utom parternas kontroll, ger inte Bolaget rätt till ny markanvisning.

14. Kostnader

- 14.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering, program och andra åtgärder inför ramen för markanvisningen och detta avtal.
- 14.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning enligt detta avtal ger inte Bolaget någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av något slag.

15. Överlåtelse

- 15.1 Bolaget får, efter skriftlig underrättelse till Kommunen (fastighets- och gatukontoret), överlåta detta avtal till helägt bolag inom den koncern vari Bolaget ingår. I övrigt får detta avtal inte överlåtas utan skriftligt medgivande.
- 15.2 Kommunen äger en ovillkorlig rätt att säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om kontrollen av Bolaget ändras, varvid avses det direkta eller indirekta ägandet av femtio (50) procent av aktiekapitalet eller rösterna.

16. Byggnadsskyldighet

- 16.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med att bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av Området ingås mellan parterna kommer att ställa villkor om byggnationens genomförande inom viss tid vid äventyr av tilläggsköpeskilling.

17. Ändringar och tillägg

17.1 Avtalet återger fullständigt vad som avtalats mellan parterna. Muntliga överenskommelser om tillägg eller ändringar är inte giltiga och inte heller vad som kan ha diskuterats eller avtalats före undertecknandet av avtalet men inte intagits i detsamma. Tillägg eller ändringar av avtalet måste för att vara gällande ske skriftligen och undertecknas av parterna.

18. Giltighet

18.1 Detta avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om överlåtelse eller upplåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2020-06-30, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast den dag som tekniska nämnden beslutat.

18.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Området eller del därav, är Bolaget medvetet om att

- i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, och om, som i detta fall, värdet av överlåtelsen/upplåtelsen överstiger trettio (30) miljoner kronor, av kommunfullmäktige i Malmö.
- ii) beslut om att godkänna överlåtelse/upplåtelse av mark samt andra kommunala beslut i samband med detta avtal kan överklagas till förvaltningsdomstol.
- iii) beslut om att anta Detaljplanen meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Beslut att anta detaljplan kan överprövas.
- iv) detta avtal är inte bindande vid prövning av antagande av Detaljplanen.

18.3 Kommunen är inte ansvarig för skada av vad slag vara må förorsakat av detta avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder av Kommunen som omfattas av ansvar för fel och försummelse vid myndighetsutövning.

19. Behandling av personuppgifter

19.1 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
tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskydd som

205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmo.se

Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Malmö 2018-

Malmö kommun,

dess tekniska nämnd

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

Kommunens underskrift bevittnas:

.....
.....

Malmö 2018-

Briggen Hamnen 22:31 AB

.....

.....

Namnförtydligande

Bolagets underskrift bevittnas:

.....
.....