

SLUTLIGT/VM

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

A: Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".

B: Fler Bostäder i Sverige AB, org. nr 559074-0063, Södra Bulltoftavägen 46, 212 22 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**".

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

Objekt: Rätan 1 i Malmö ("**Fastigheten**")

1. Bakgrund och syfte

1.1 Kommunen (stadsbyggnadskontoret) har tagit fram en detaljplan, Dp 5467, som vann laga kraft 2017-04-28 för del av fastigheten Hyllie 7:5 m.fl. i Hyllie i Malmö, "**Detaljplanen**". Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av fem kvarter med bostäder, kontor, centrumverksamheter, vård och en mindre park. Planområdet omfattar en central del av Hyllie där nya kvarter med en blandad bebyggelse med en internationell prägel ska uppföras. Kvarteren ska ha en skala och utformning som ger en stadsmässig upplevelse och som är trivsamt att vistas och röra sig i. Inom Fastigheten ska Bolaget uppföra bostäder och kontor.

1.2 Bolaget och Kommunen har höga ambitioner för Fastigheten med en högklassig arkitektur och hållbart stadsbyggande och har därför hittills, och kommer även fortsättningsvis, att föra regelbundna samtal med Kommunen och aktivt delta och ingå i en **samarbetsorganisation** med Kommunen och andra byggaktörer inom projektet Hyllie. Syftet med **samarbetsorganisationen** är att gemensamt

skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och verksamheter med en internationell prägel.

- 1.3 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av byggnader för bostäder och kontor samt i övrigt vidta de åtgärder som anses nödvändiga för projektets genomförande.
- 1.4 Detta markanvisningsavtal har föregåtts av en markreservation som antogs av Kommunen den 23 januari 2018.
- 1.5 Bolaget ska utveckla ett hybridkoncept för byggnationen på Fastigheten. Bolaget avser uppföra byggnader som över tid kan användas endera för bostadsändamål eller som kontorslokaler. Omställningen mellan olika upplåtelseformer och användningsområden ska ske så enkelt som möjligt för att skapa största möjliga flexibilitet. Projektidéns bärande argument är att byggnaderna genom sin flexibilitet för olika användningsområden lättare kan möta olika framtida ändrade behov vilket medför en långsiktig hållbarhet.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget fastigheten Rätan 1 i Malmö, Fastigheten, som på bilagda karta markerats med svart skraffering, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta avtals undertecknande till och med 2019-12-31 och enligt de villkor som anges i detta avtal. Kommunen och Bolaget ska, innan Fastigheten får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om överlåtelse eller upplåtelse av tomträtt.
- 2.3 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller, om exploatering av den anvisade Fastigheten för uppförande av bostäder och kontor. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

3. Detaljplanen m.m.

- 3.1 Fastigheten bedöms omfatta en byggrätt om ca 5 500 m² bruttoarea ("BTA"). Parterna är införstådda med att förändringar av byggrätten kan ske beroende på utformningen av byggnaderna samt efter anpassning och avgränsning kopplat till Detaljplanen.

4. Byggnation/Exploatering

- 4.1 Avtalet om överlåtelse eller upplåtelse kan innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, tillgänglighet, energiförsörjning, VA-frågor, avfallshantering, grönytefaktorer, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet, etc.
- 4.2 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Fastigheten för förberedande markarbeten, såsom geotekniska- och miljöundersökningar, innan avtal om överlåtelse/upplåtelse träffats.

5. Ekologi, miljöhänsyn och miljöbyggstrategi

- 5.1 Miljöprogram Hyllie, samt miljöbyggstrategi för hållbart byggande ska följas i dialog med Kommunen. Bolaget har ett högt miljömedvetande och högt ställda krav på miljömässig hållbarhet och ska verka för att byggnationen sker på sådant sätt.

6. Ekonomi

- 6.1 Bolaget ska svara för samtliga sina kostnader föranledda av detta avtal om inget annat sägs.
- 6.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och avhjälpandeåtgärder avseende eventuella mark- och grundvattenföroreningar och hinder i mark,

arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning, fastighetsbildning och utbyggnad av allmän plats. Bolaget bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc. Bolaget ska överta Fastigheten i avstädat skick om inte Parterna kommer överens om annat.

- 6.3 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.
- 6.4 Bolaget ska fr.o.m. dagen för tekniska nämndens beslut till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift motsvarande ett belopp om en halv (0,5) procent av köpeskillingen, beräknat på 5 500 m² BTA. Vid beräkningen av köpeskillingen, som ska ligga till grund för markanvisningsavgiften, ska priset bestämmas utifrån fördelningen 50 procent bostäder och 50 procent kontor. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal eller tomrättsavtal föreligger och tillträdesdagen inträtt. Markanvisningsavgiften ska betalas i efterskott vid anfordran. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Beträffande dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.
- 6.5 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxa ska tillämpas.

7. Förvärv/Upplåtelse

- 7.1 Parterna är överens om att Bolaget ska förvärva Fastigheten eller att Kommunen ska upplåta Fastigheten med tomträtt.
- 7.2 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.
- 7.3 Köpeskillingen ska utgöra femtusen (5 000) kronor/m² BTA för bostäder respektive fyratusenåttahundra (4 800) kronor/m² BTA för kontor, båda i prisnivån 2018-12-31. Bolaget ska erlägga tilläggsköpeskillning för det fall den slutliga byggnationen överstiger angiven bygg rätt enligt punkt 3. Tilläggsköpeskillning förfaller till betalning när bygglov föreligger och utgår då med 5 000 kronor för bostäder respektive 4 800 kr för kontor, för varje överskjutande

m² bruttoarea (BTA) för aktuell bebyggelse och räknas upp med index. Köpeskillingen och tilläggsköpeskillingen ska efter 2018-12-31 uppräknas årsvis med faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2018-12-31 och tillträdesdagen alternativt upplåtelsedagen. Priset per m² BTA kan aldrig bli lägre än det ovan angivna.

- 7.4 Motsvarande ska gälla vid upplåtelse av tomträtt varvid köpeskillingen, beräknad enligt ovan, utgör avgäldsunderlag och avgälden varje år uppgår till sex (6) procent av detta.

8. Återtagande av markanvisning

- 8.1 Om detta avtal inte följs eller Bolaget i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 8.2 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.
- 8.3 Meddelande om återtagande av markanvisningen enligt detta avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 8.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt har Kommunen rätt att genast anvisa Fastigheten till annan intressent.
- 8.5 Återtagen markanvisning ger inte Bolaget någon rätt till ny markanvisning.

9. Förlängning

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

10. Parkeringsbehovet

- 10.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 10.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

11. Kostnader

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

12. Social hållbarhet

- 12.1 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/tomträttsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som Bolaget åtar sig att utföra. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.
- 12.2 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.

13. Överlåtelse

13.1 Bolaget får efter skriftlig underrättelse till Kommunen överlåta detta avtal till helägt bolag inom koncern vari Bolaget ingår. I övrigt får detta avtal inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

13.2 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.

14. Byggnadsskyldighet m.m.

14.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med ett bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av Fastigheten ingås mellan parterna kan komma att uppställa villkor om byggnadsskyldighet inom viss bestämd tid.

15. Ändringar och tillägg

15.1 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.

16. Giltighet

16.1 Detta avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om överlåtelse eller upplåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2019-12-31, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast den dag som tekniska nämnden beslutat.

16.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Fastigheten eller del därav, är Bolaget medvetet om att

- i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det 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 detaljplan 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.

16.3 Kommunen är inte ansvarig för skada av vad slag än 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.

17. **Behandling av personuppgifter**

17.1 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 person-uppgiftsbehandlingen ska ställas till Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

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

Malmö 2018-

Malmö kommun,

dess tekniska nämnd

Andreas Schönström

Viktoria Morén

Malmö 2018-

Fler Bostäder i Sverige AB

.....

.....

Kommunens underskrifter bevittnas:

.....

.....

Bolagets underskrifter bevittnas:

.....

.....



