

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".
- B. Wihlborgs Kranen 10 AB, org. nr. 556824-7703, c/o Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö, nedan kallad "**Wihlborgs**".
- C. Utvecklingsaktiebolaget Kranen, org. nr. 556286-9999, c/o Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö.
- D. Dockan Exploatering AB, org nr 556594-2645, Stora Varvsgatan 1, 211 19 Malmö, nedan kallad "**DEAB**".

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

Detaljplan

Dp 5529 - *Detaljplan för fastigheten Torrdockan 7, Hamnen i Malmö*

1. Bakgrund

- 1.1 Wihlborgs äger fastigheten Malmö Torrdockan 7 i Malmö ("**Fastigheten**"). Fastigheten berörs av förslag till detaljplan för fastigheten Torrdockan 7 i Hamnen i Malmö, Dp 5529, nedan kallad "**Detaljplanen**", omfattande plankarta med bestämmelser (se **bilaga 1.1**), och planbeskrivning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en byggnad med cirka 160 bostäder, samt kontor och centrumverksamhet på bottenvåningen i anslutning till Dockplatsen och Dockanområdet.

- 1.2 DEAB (som ägs av Wihlborgs Fastigheter AB, JM AB och Peab AB), Utvecklingsaktiebolaget Kranen och Kommunen har den 22 mars 2002 träffat ramavtal ("**Ramavtalet**") som närmare reglerar förutsättningarna för exploatering och bebyggelse inom Dockanområdet i Västra hamnen. Åtagandena enligt Ramavtalet åligger fortfarande Exploatören om inget annat stadgas i detta exploateringsavtal.
- 1.3 Området för Detaljplanen omfattas sedan tidigare av exploateringsavtal avseende detaljplanerna Dp 4704 ("**Dp 4704**"), Dp 4902 ("**Dp 4902**") och Dp 5119 ("**Dp 5519**"). För området för Detaljplanen ersätter detta exploateringsavtal tidigare tecknade exploateringsavtal.
- 1.4 Mellan Kommunen och dess dåvarande hamndirektion och Utvecklingsaktiebolaget Kranen ingicks den 26 maj 1987 avtal om bland annat nyttjande av kajer inom nuvarande Dockanområdet ("**Nyttjanderättsavtalet**"), se punkt 7 nedan.
- 1.5 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta avtal.
- 1.6 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att genomföra eventuell exploatering inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

2. Överlåtelse av kvartersmark

- 2.1 Kommunen överlåter, utan ersättning, till Wihlborgs ett markområde omfattande ca 30 m² av fastigheten Malmö Hamnen 21:138, ("**Område 1**"). Område 1 ska enligt Detaljplanen utgöra kvartersmark och är utmärkt med blå färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Område 1 överlåts i befintligt skick och ska genom fastighetsreglering överföras till Wihlborgs fastighet Malmö Torrdockan 7. Tillträde till Område 1 ska ske tjugo (20) dagar efter den dag då dels Detaljplanen vunnit laga kraft, dels detta avtal godkänts av tekniska nämnden ("**Tillträdesdagen**").
- 2.3 Till förmån för fastigheten Värmepannan 7 i Malmö ("**härskande fastighet**") läggs på Område 1 ("**tjänande fastighet**") följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas att - utan att ersättning härför ska utgå - att i det å bifogade karta gul färg markerade områdena, **bilaga 2.3**, bibehålla befintliga ledningar

med tillhörande anordningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för anläggningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägaren av tjänande fastighet. Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av den härskande fastigheten ledningsägaren att ombesörja sagda inskrivning. Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras. Efter nedläggande av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

- 2.4 Till förmån för fastigheten Förrådet 6 i Malmö ("**härskande fastighet**") läggs på Område 1 ("**tjänande fastighet**") följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas att - utan att ersättning härför ska utgå – att i det å bifogade karta gul färg markerade områdena, **bilaga 2.4**, bibehålla befintliga belysningsledningar med tillhörande anordningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för anläggningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägaren av tjänande fastighet. Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av den härskande fastigheten ledningsägaren att ombesörja sagda inskrivning. Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras. Efter nedläggande av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.
- 2.5 Område 1 ska när Wihlborgs tillträder det 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.
- 2.6 Den mark som Kommunen överlåter till Wihlborgs har Kommunen i tidigare exploateringsavtal Dp 4704, erhållit utan ersättning från Wihlborgs. Marken överlåts i befintligt skick och Wihlborgs ansvarar och svarar för alla kostnader med anledning av markens skick som till exempel markföreningar, arkeologiska fynd, hantering av hinder i marken, ledningsflytt, borttagande av

ledningarna som ej är i bruk samt övriga kostnader som krävs för att iordningställa marken. Kommunen ska hållas skadeslös.

3. Överlåtelse av allmän plats

- 3.1 Wihlborgs överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde omfattande ca 35 m² av fastigheten Malmö Torrdockan 7, ("**Område 2**"). Område 2 ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 3.1**.
- 3.2 Område 2 ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Hamnen 21:138. Område 2 ska tillträdas av Kommunen den dag då dels Detaljplanen vunnit laga kraft, dels Område 2 ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål. Intill dess svarar Wihlborgs för, och bekostar, drift och skötsel av Område 2.
- 3.3 Område 2 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.
- 3.4 Område 2 ska när Kommunen tar det i anspråk vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Område 2 i enlighet med Detaljplanen.
- 3.5 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Område 2 i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatören erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.

4. Gatukostnader m.m.

- 4.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Projektering och anläggning av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatören. Standarden på allmän plats ska motsvara standarden i likvärdiga områden.

- 4.2 Enligt överenskommelse mellan DEAB och Wihlborgs ska DEAB debiteras samtliga gatukostnader. Exploatören, dvs DEAB och Wihlborgs svarar dock solidariskt för gatukostnaderna enligt detta exploateringsavtal.
- 4.3 Exploatören ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("Gatukostnaderna") inom detaljplaneområdet, som markerats på bilagda karta, **bilaga 4.3a**. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till sexmiljonersjuhundratusen (6 700 000) kronor i kostnadsläge 2018, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 4.3b**. Kostnaderna är beräknade utifrån att allmän plats anläggs i en etapp. Exploatören ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna etc. enligt punkt 15 nedan.
- 4.4 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 4.3 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 detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatören.
- 4.5 Exploatören ska fortlöpande hålla Kommunen (fastighets- och gatukontoret) informerad om planering och tidplan för utbyggnaden av kvartersmark inom Detaljplanen. Exploatören ska ges möjlighet att delta på projekteringsmöten rörande allmän plats inom området för Detaljplanen och delta i de byggmöten som hålls med, av Kommunen, anlitate entreprenörer. Kommunen och Exploatören ska vardera utse en kontaktperson under entreprenadtiden för exploateringen inom området för Detaljplanen.

5. Broförbindelse

- 5.1 Den förändrade exploateringen av Västra hamnen har medfört ett behov av ny broförbindelse, som också har en allmän betydelse med förbättrad trafiksituation på Universitetsholmen samt har underlättat utbyggnaden av Citytunneln. Broförbindelsen invigdes och togs i drift den 28 augusti 2004.

- 5.2 I Detaljplanen finns ingen tillkommande byggrätt. Senast erlagda exploateringsbidrag för broförbindelsen gjordes i samband med antagandet av Dp 5119, som omfattade 19 000 m² BTA.
- 5.3 För kommande detaljplaner gäller även fortsättningsvis att Exploatören till Kommunen ska erlagga exploateringsbidrag för bron med 35 kr/m² bruttoarea ("BTA") för tillkommande byggrätt efter 2000-07-01. Uppräkning av exploateringsbidraget ska ske med konsumentprisindex att gälla från och med 2002-01-01.

6. Kajområden och kajkonstruktioner

- 6.1 Byggnationen inom Fastigheten måste stå för sig själv och inte belasta kajkonstruktionen. Stöd och dragkonstruktionen får inte bebyggas eller belastas av byggnation inom Fastigheten.
- 6.2 Exploatören ska inhämta skriftligt tillstånd från Kommunen (fastighets- och gatukontoret) innan spontningsarbeten som påverkar av kommunen ägd mark påbörjas.

7. Nyttjanderättsavtalet

- 7.1 I enlighet med Ramavtalet ska Kommunen överta områden när vissa åtaganden är uppfyllda. Intill dess så skett åvilar allt ansvar för ej övertagna områden på Utvecklingsaktiebolaget Kranen eller Dockan Exploatering AB.
- 7.2 Parterna är överens om att Kommunen har övertagit samtliga delar av området för Nyttjanderättsavtalet med undantag för vad som preciseras nedan.
- 7.3 Kvarvarande sträckning av Nyttjanderättsavtalet där övertagande ännu inte skett framgår av **bilaga 7.3**. De åtgärder som kvarstår innan övertagande kan ske följer av åtaganden i exploateringsavtalet för Dp 4704. När dessa arbeten är slutförda och godkänd entreprenadbesiktning föreligger för dessa arbeten ska Utvecklingsaktiebolaget Kranen kalla till ett överlämnandemöte. Till mötet ska Kommunen, Dockan Exploatering AB och Utvecklingsaktiebolaget Kranen

kallas. Även andra berörda parter kan kallas. Vid mötet ska de genomförda entreprenaderna för områdena, bilaga 7.3, redogöras för och handlingar överlämnas till Kommunen. Mötet ska protokollföras av Utvecklingsaktiebolaget Kranen.

- 7.4 Under förutsättning att Kommunen bedömer att entreprenaderna är slutförda och godkända vid entreprenadbesiktning ska Nyttjanderättsavtalet i sin helhet omedelbart upphöra utan föregående uppsägning. Utvecklingsaktiebolaget Kranen ska skicka ett skriftligt meddelande om att så skett till Kommunen, som Kommunen skriftligen ska bekräfta.
- 7.5 Upphörandet av Nyttjanderättsavtalet påverkar inte de åtaganden som Exploatören har gentemot Kommunen i enlighet med tidigare tecknat Ramavtal och tecknade exploateringsavtal.

8. Gemensamhetsanläggningar

- 8.1 Exploatören ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av eventuella gemensamhetsanläggningar och ska i förekommande fall träffa överenskommelser med fastighetsägarna till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna. Överenskommelsen ska reglera gemensamhetsanläggningarnas läge och utformning, utrymmen som behöver tas i anspråk, ersättningar som ska utges samt formen för förvaltningen. Exploatören ska tillse att drift- och underhållsansvaret hanteras på ett fungerande sätt intill dess att gemensamhetsanläggningarna övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

9. Dagvatten m.m.

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

10. Ledningar m.m.

- 10.1 Exploatören ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.
- 10.2 Exploatören medger Kommunen eller av Kommunen ägt bolag rätt att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget och utan att medföra merkostnader i byggnation, utan krav på ersättning, inom detaljplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar och 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 Fastigheten.
- 10.3 Kommunen ska ha rätt att, utan att ersättning ska utgå, nyttja kvartersmark för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg eller i stolpe på kvartersmark. Kommunens rättighet ska säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade överenskommelser.
- 10.4 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.

11. Etableringsytor

- 11.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 11.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor på kommunal mark 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.

12. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

- 12.1 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.
- 12.2 Om så krävs ska Exploatören tillhandahålla trafikanordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 12.3 Exploatören svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

13. Ekologisk hållbarhet

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

14. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

- 14.1 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.
- 14.2 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning/fastighetsreglering med anledning av marköverföringar enligt detta avtal. Ansökan biträds av Exploatören.

15. Ställande av säkerhet

- 15.1 Exploatören ska till dess att åtagandena enligt detta avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet om sexmiljonersjuhundratusen (6 700 000) kronor.

- 15.2 Säkerheten i original ska vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta exploateringsavtal behandlas i tekniska nämnden.

16. Överlåtelse av avtal eller Fastigheten

- 16.1 Wihlborgs avser överlåta Fastigheten och i samband med detta avser Exploatören överlåta vissa förpliktelser enligt detta avtal till JM AB. Exploatören svarar dock efter överlåtelsen alljämt för dessa förpliktelser gentemot Kommunen såsom för egen skuld.
- 16.2 Exploatören äger inte övrigt rätt att utan Kommunens medgivande överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal. En förutsättning för ett sådant medgivande är att Kommunen skäligen kan nöja sig med den nya parten, att denne skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta avtal samt ställer en säkerhet som Kommunen godtar.

17. Ändringar och tillägg

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

18. Avtalets giltighet

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

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

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

Av denna handling är fyra likalydande exemplar upprättade och

utväxlade.

Malmö 2019-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Viktoria Morén

Malmö 2019-

Wihlborgs Kranen 10 AB

.....

.....

**Ort: 2019-
Utvecklingsaktiebolaget Kranen**

.....

.....

**Ort: 2019-
Dockan Exploatering AB**

.....

.....

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Wihlborgs Kranen 10 AB:s underskrift
bevittnas:

.....

.....