

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

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

B: Trianon Sege Park AB, org nr 559058-8348, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**".

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

Fastighet: Malmö Terapisalen 2

1. Bakgrund och syfte

1.1 I Kirseberg i östra Malmö låg tidigare Malmö Östra Sjukhus där det bedrevs psykiatrisk vård fram till 1995. Sjukhuset uppfördes på 1930-talet och de flesta av de befintliga byggnaderna är från den tiden. Då skapades också den parkmiljö som är karakteristisk för området. Sjukhusområdet med omgivningar ska nu omvandlas till ett område benämnt Sege Park, med blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentlig service. Den uppvuxna parken ska utvecklas och vara öppen och tillgänglig för alla. Området kommer att förtätas genom nybyggnation samtidigt som en del av de gamla byggnaderna kommer att få en ny användning. Området beräknas omfatta cirka 750 nya bostäder. Sege Park ska genom satsningar på hållbara lösningar bli ett föregångsområde inom såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet.

1.2 Ett planprogram för Sege Park - Pp 6047 - godkändes i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Programmet tillsammans med en hållbarhetsstrategi

har legat till grund för detaljplanearbetet som påbörjades under hösten 2015 – *Dp 5455 Detaljplan för del av fastigheten Östra Sjukhuset 2 m fl. (Sege Park) i Kirseberg i Malmö ("Detaljplanen")*, se bilagd plankarta, **bilaga 1.2**. Detaljplanen vann laga kraft 2017-10-19 och syftet är att hitta en ny användning för det gamla sjukhusområdet och genom förtätning av området möta den stora efterfrågan på bostäder i Malmö.

- 1.3 I februari 2016 upprättade Kommunen (fastighetskontoret) *Markanvisningsprogram för Sege Park ("Programmet")*, **bilaga 1.3**, med en inbjudan att vara med och utveckla området genom att inge en intresseanmälan till Kommunen. I Programmet beskrivs de höga målsättningar som uppställs och strategier för att uppnå dessa.
- 1.4 Kommunen har arbetat fram en *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*. Denna behandlar såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet, Det är viktigt att samtliga parter har engagemang för hållbarhetsfrågor och har kompetens och erfarenhet att bidra med. Innovativ förmåga och vilja att bidra till utvecklingen är betydelsefull.
- 1.5 Ett område inklusive "Byggnad 14" som omfattas av Detaljplanen lämnades utanför Programmet. Bolaget har efter det att fördelningen av övriga byggrätter utifrån inkomna intresseanmälningar skett, inlämnat *Intresseanmälan för byggnad 14 i Sege Park – uppdaterad i november 2018 ("Intresseanmälan")*, **bilaga 1.5**.
- 1.6 Intresseanmälan som bland annat innefattar ett Vinnovafinansierat projekt "Sharing Cities", bedömdes av Kommunen att vara i linje med tidigare tilldelningar i Sege Park och Bolaget erhöll genom beslut i tekniska nämnden 2018-03-21 en markreservation inom del av fastigheten Malmö Östra Sjukhuset 2, del av kvarter O.
- 1.7 Bolaget är ett dotterbolag till Trianon AB, som är ett lokalt privatägt fastighetsbolag som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och har fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie och Hermodsdal.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande ca 3 396 m² utgörande den nybildade fastigheten Malmö Terapisalen 2, nedan kallad **"Fastigheten", bilaga 2.1.**
- 2.2 Inom Fastigheten finns en befintlig byggnad ("**Byggnaden**"), markerad med röd färg på den bilagda kartan, som i Detaljplanen har exteriöra skyddsbestämmelser. Byggnaden kan därmed inte rivas utan ingår i markanvisningen för att omvandlas. Byggnaden anses vara en kulturhistorisk tillgång som ska bidra till Sege Parks attraktivitet.
- 2.3 Bolaget är medvetet om att lokal i Byggnaden om 30 m² LOA, är upplåten till kommunens servicenämnd såsom nodrum för IT. Hyresavtalet gäller till 2025-06-30.
- 2.4 Byggnaden har haft och har i vissa avseenden fortfarande en central funktion för den tekniska försörjningen av Sege Park.
- 2.5 Fastigheten kan komma att bli del i gemensamhetsanläggning avseende bl. a. gata, belysning, parkering, miljöhus m.m.
- 2.6 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 Fastigheten får tas i anspråk, ha träffat avtal om överlåtelse eller tomträttsupplåtelse.
- 2.7 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller, om exploatering av den anvisade Fastigheten. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, Intresseanmälan, myndigheters anvisningar och beslut, samt i enlighet med kommande avtal om förvärv eller upplåtelse.

3. Detaljplanen

- 3.1 Detaljplanen omfattar för Fastigheten en byggrätt om totalt ca 1 500 m² bruttoarea (BTA), varav ca 1 115 m² BTA avser Byggnaden.

- 3.2 Kommunen ska svara för kostnader som har samband med planprogrammet, Detaljplanen och Programmet. Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen eller Fastigheten samt kostnader för bygglov m.m. ska bekostas av Bolaget.

4. Markanvisningsavgift

- 4.1 Bolaget ska till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift motsvarande en viss procentandel av det pris som kan framräknas med stöd av punkterna 7.4 - 7.6 nedan, för den byggrätt som tilldelas Bolaget enligt detta avtal. Andelen utgör 0,5 % för år 2019 och 0,75 % för år 2020. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal eller tomträttsavtal föreligger och tillträdes- alternativt upplåtelsedag inträtt. Avgiften ska erläggas till Kommunen i efterskott vid anfordran mot faktura. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. För dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt stadgas i lag.

5. Byggnation/exploatering

- 5.1 Avtalet om överlåtelse eller upplåtelse kan innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om social hållbarhet, bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, energiförsörjning, VA-frågor, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 5.2 I det gamla sjukhusområdet finns 11 befintliga skyddsrum, varav 6 behöver avvecklas och rivas för att Detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunen åtar sig att utföra och bekosta avvecklingen och rivningen. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ställer krav på att de skyddsrum som avvecklas, ersätts med 8 nya skyddsrum inom Sege Park. Bolaget har tillsammans med övriga byggherrar ansvaret för att, tillsammans med Kommunen, planera och finansiera inrättandet av dessa ersättningskyddsrum.

- 5.3 Bolaget ska upprätta en genomförandeplan. Genomförandeplanen ska avse planering av hela exploateringen, där bygglovsprocessen, uppförandet av nya byggnader, ombyggnad av befintliga byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt ska redovisas med tidplan. Byggnationen i Sege Park kommer att pågå på flera fastigheter samtidigt. Byggherrarna ska gemensamt ansvara för byggsamordningen i området.
- 5.4 Kommunen bedriver så kallad byggherredialog i Sege Park-projektet. Syftet är att deltagande byggherrar ska samarbeta, lära av varandra och tillsammans sträva för goda lösningar för att uppnå ett totalt slutresultat som höjer sig över mängden. Bolaget är berett på att ingå i en sådan samarbetsorganisation.
- 5.5 Gemensam hållbarhetssamordnare för samtliga hållbarhetsaspekter, ska anlitas av byggherrarna. Samordnarens roll är att vara stöd i processerna, att ta fram underlag, beräkningar och sammanställningar, men också att kontrollera att utlovad prestanda och åtaganden m.m. levereras i projekten. Samordnaren ska bekostas av byggherrarna gemensamt.
- 5.6 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att i förtid få tillträde till Fastigheten för förberedande markarbeten, såsom geotekniska- och miljöundersökningar, innan avtal om överlåtelse/upplåtelse träffas. Sker inte överlåtelse eller upplåtelse i enlighet med detta avtal ska Bolaget på egen bekostnad återställa Fastigheten i den omfattning Kommunen begär.

6. Ekonomi

- 6.1 Bolaget ska svara för samtliga sina kostnader föranledda av detta avtal om inget annat sägs.
- 6.2 Det före detta sjukhusområdet omfattar ett underjordiskt kulvertsystem som förbinder de befintliga byggnaderna med varandra. Kommunen kommer att plombera befintliga kulvertar och riva de delar av kulvertsystemet som finns i allmän platsmark, i mark avsedd för gemensamhetsanläggningar och i mark med ny byggrätt.
- 6.3 Befintliga ledningar i kulvertsystemet kommer att borttas men distributionsledningar inom varje byggnad kommer att lämnas kvar. Efter

beställning från Bolaget kommer ledningsägare att anlägga nya ledningssystem i allmän platsmark. Bolaget svarar självt för samtliga anslutningsavgifter.

- 6.4 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning, hantering och sanering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar, borttagande av hinder i mark, arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning och utbyggnad av allmän plats. Eventuell fastighetsbildning avseende gemensamhetsanläggning eller dylikt, bekostas inte av Kommunen.
- 6.5 Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på avhjälpandeåtgärder enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, än vad berörd myndighet anger som sitt krav för att möjliggöra byggnationen enligt Detaljplanen.
- 6.7 Bolaget bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar som ej omfattas av punkt 6.3 ovan, kulvert som ej omfattas av punkt 6.2 och 6.4 ovan, betongrester, byggrester etc. inom Fastigheten.

7. Förvärv/Upplåtelse

- 7.1 Parterna är överens om att Bolaget efter eget val ska antingen förvärva Fastigheten genom köp eller teckna tomträttsavtal med Kommunen avseende Fastigheten.
- 7.2 Byggnaden kommer att ingå i överlåtelsen/upplåtelsen i på överlåtelse-/upplåtelsedagen befintligt skick. Inventering av Byggnaden avseende miljö- och fuktstatus har upprättats, vilken Bolaget fått ta del av såsom en vägledning för bedömning av Byggnadens skick. Byggnaden kan under markanvisningstiden komma att nyttjas av kommunen för skoländamål, som projektkontor eller dylikt.
- 7.3 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.
- 7.4 Vid överlåtelse ska köpeskillingen bestämmas av Byggnadens bruttoarea (BTA) och utgöra 2 250 kronor/m² BTA – varav 1 450 kronor/m² avser marken -

för verksamheter, centrumfunktioner och skola. Priset avser värdetidpunkten december 2018 och gäller t.o.m. 2020-09-30.

- 7.5 Vid tomträttsupplåtelse ska den årliga tomträttsavgälden bestämmas till sex (6) procent av avgäldsunderlaget vid upplåtelsen, vilken motsvaras av aktuellt pris enligt punkt 7.4 ovan.
- 7.6 Vid överlåtelse eller upplåtelse fr.o.m. 2020-10-01 ska köpeskillingen uppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 och dess tillämpningsföreskrifter, för tidsperioden mellan 2018-12-31 och tillträdesdagen alternativt upplåtelsedagen. Priset per m² BTA kan dock aldrig bli lägre än det i punkten 7.4 angivna.

8. Byggnadsskyldighet

- 8.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i överlåtelse- eller tomträttsavtal kan komma att föreskriva att tilläggsköpeskillning ska utgå för det fall byggnationen inte uppförs inom viss bestämd tid.

9. Miljöbyggstrategi

- 9.1 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.
- 9.2 Bolaget åtar sig att i samband med överlåtelse/upplåtelse besvara miljöbyggstrategins enkäter.

10. Parkeringsbehovet

10.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Detsamma gäller för tomträtthavare. 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. Återtagande av markanvisning

11.1 Om detta avtal inte följs eller Bolaget i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.

11.2 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.

11.3 Meddelande om återtagande av markanvisningen enligt detta avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.

11.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt, har Kommunen rätt att genast anvisa Fastigheten till annan intressent.

12. Förlängning

12.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för. Försämrat konjunkturläge utgör inte automatiskt skäl för förlängning.

13. Kostnader

13.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering, program och andra åtgärder inför ramen för markanvisningen och detta avtal.

13.2 Återtagen eller förfallen markanvisning enligt detta avtal, ger inte Bolaget någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader och inte heller rätt till ny markanvisning.

14. Överlåtelse

14.1 Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

14.2 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 eller mer av aktiekapitalet, rösterna eller motsvarande.

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 tomträttsupplåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2020-06-30, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast den dag som tekniska nämnden beslutat.

16.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Fastigheten är Bolaget medvetet om att

a) 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,

b) beslut om att godkänna överlåtelse/upplåtelse av mark samt andra kommunala beslut i samband med detta avtal kan överklagas till förvaltningsdomstol,

16.3 Kommunen är inte ansvarig för skada av något slag 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 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

Bilagor:

- 1.2 Detaljplanekarta
- 1.3 Markanvisningsprogram för Sege Park
- 1.5 Bolagets intresseanmälan
- 2.1 Karta över Fastigheten

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

Malmö 2019-

Malmö kommun,

dess tekniska nämnd

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

Malmö 2019-

Trianon Sege Park AB

.....

.....

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande