

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".
- B. Jernhusen Stationer AB, org. Nr. 556616-7366, Box 520, 101 30 Stockholm, nedan kallad "**Exploatören**".

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

Detaljplan

Dp 5478 – Detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 m.fl. i Hamnen i Malmö

1. Bakgrund

- 1.1 Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan Dp 5478, *Detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 m. fl. i Hamnen i Malmö*, nedan kallad "**Detaljplanen**" omfattande plankarta, **bilaga 1.1**, och planbeskrivning. Detaljplanen innebär att ett område norr om Centralstationens bangård kompletteras med ny bebyggelse i form av bostäder, kontor och centrumverksamhet för att utvecklas till blandad stad. Detaljplanen möjliggör uppförandet av ca 320 bostadslägenheter och ca 32 000 m² bruttoarea (BTA) kontor. I kontorsdelen kommer lokaler till Domstolsverket för den nya tingsrätten att ingå, liksom lokaler för handel. Vidare möjliggörs ett nytt torg samt en broförbindelse över bangården i form av en gångbro.
- 1.2 Fastighetsägare inom området för Detaljplanen är dels Exploatören som är lagfaren ägare till fastigheterna Malmö Innerstaden 31:10 och 31:11, dels Trafikverket som är lagfaren ägare till Malmö Järnvägen 1:1 och dels Kommunen som är lagfaren ägare till Malmö Hamnen 22:3.

- 1.3 Exploatören avser att överlåta delar av den mark som omfattas av Detaljplanen till andra exploatörer för olika projekt, såsom domstolsbyggnad och bostäder. Exploatören avser dock inte att överlåta detta exploateringsavtal och kvarstår därmed trots marköverlåtelseerna, vid sina åtaganden enligt detta avtal. Det åligger Exploatören att tillse att avtalet efterföljs av de nya exploatörerna.
- 1.4 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning, marköverföringar, uttag av gatukostnader med mera träffas detta avtal.
- 1.5 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att vid exploatering på kvartersmark inom detaljplaneområdet genomföra sådan i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

2. Överlåtelse av allmän plats

- 2.1 Exploatören överlåter utan ersättning, till Kommunen ett markområde omfattande ca 3 500 m² av fastigheten Malmö Innerstaden 31:11 ("**Område A**"). Område A ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Exploatören överlåter vidare utan ersättning, till Kommunen ett markområde omfattande ca 135 m² av fastigheten Malmö Innerstaden 31:10 ("**Område B**"). Område B ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.2**.
- 2.3 I den mån Detaljplanen medger det, ger Kommunen Exploatören rätt att utan ersättning låta byggnader överkraga eller urholka delar av Område A och Område B. Detta ska regleras genom 3D-fastighetsbildning, servitut eller dylikt.
- 2.4 Område A och Område B ska genom fastighetsreglering överföras till av Kommunen ägd fastighet. Område A och Område B ska tillträdas av Kommunen när fastighetsregleringen vunnit laga kraft förutsatt att även Detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören ska dock ha fri förfoganderätt till Område A och Område B utan ersättning till dess att respektive område ska iordningställas av Kommunen för avsett ändamål. Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska skriftligen meddela Exploatören två månader i förväg att Kommunen ska påbörja iordningställande av respektive område. Exploatörens fria förfoganderätt till

respektive område upphör vid utgången av sådan tvåmånadersfrist. Intill dess Område A respektive Område B sålunda övertagits av Kommunen svarar Exploatören för och bekostar drift och skötsel av Område A och Område B.

- 2.5 Område A och Område B ska, när Kommunen tillträder dem vara fria från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta avtals ingående eller som lantmäteriet anser erforderliga för ändamålsenlig fastighetsbildning.
- 2.6 Område A och Område B ska, när Exploatörens fria förfoganderätt över respektive område upphör, vara fria från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Område A och Område B i enlighet med Detaljplanen.
- 2.7 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Område A och Område B i enlighet med Detaljplanen, ska Exploatören bekosta erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Kommunen äger inte ställa högre krav på åtgärder för avhjälpande än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

3. Markförvärv

- 3.1 För att allmän plats ska kunna anläggas av Kommunen, krävs att Kommunen av Trafikverket får förvärva ett markområde om ca 180 m² av fastigheten Malmö Järnvägen 1:1. För Detaljplanens genomförande krävs vidare att Exploatören får förvärva annan del av samma fastighet. Dessa överlåtelse regleras separat.

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 ska vara jämförbar med standarden på allmän plats inom liknande områden i Malmö.
- 4.2 Exploatören ska ersätta del av Kommunens faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("**Gatukostnaderna**") inom de

områden som markerats på bilagda karta, **bilaga 4.2a**. I Gatukostnaderna ingår även kostnader för broförbindelse över bangården. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till totalt 68 600 000 kronor i 2018 års prisnivå, se kostnadsberäkning, **bilaga 4.2b**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp.

- 4.3 Gatukostnaderna för allmän plats ska erläggas mot faktura efter hand som de uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 4.2 har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföreningar, 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.
- 4.4 Vid exploateringsavtalets tecknande råder ovisshet rörande förläggning och utformning av en eller flera broförbindelser över bangårdsområdet i anslutning till detaljplaneområdet. Exploatören ska ersätta Kommunen för del av kostnaderna för uppförandet av broförbindelsen(erna). Ersättningen ska erläggas efter hand som kostnaderna uppstår för Kommunen, upp till i bilaga 4.2b angivet fast belopp – 36 000 000 kronor. Det fasta beloppet ska uppräknas med en faktor som motsvarar förändringen av konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) för tidsperioden mellan 2025-01-01 och betalningsdagen.
- 4.5 Entreprenad för byggnation av broförbindelsen(erna) ska påbörjas av Kommunen inom 25 år från den dag Detaljplanen vunnit laga kraft. Broförbindelsen ska placeras *antingen* enligt Detaljplanen *eller* i enlighet med kommande detaljplan omfattande Exploatörens markområden närmast Detaljplanen (kvarter D och kvarter G, se **bilaga 4.5**). Inför antagandet av kommande detaljplan ska exploateringsavtal träffas mellan Parterna, varvid Exploatören ska åta sig att utge ytterligare kostnader för broförbindelse(r). Detta gäller även för det fall att Exploatören innan kommande detaljplan är färdig, skulle avyttra markområdena eller del därav. Kostnaden ska därvid bestämmas till 600 kronor per m² "ljus" bruttoarea (BTA), beräknad i enlighet med samma principer som framgår av punkten 4.4. Med "ljus" BTA avses i detta sammanhang BTA ovan mark som inte utgör ytor för parkeringsanläggning för bilar. Exploatörens ersättningskyldighet enligt denna punkt 4.5

inträder två år efter det att ovan nämnda kommande detaljplan har vunnit laga kraft och ersättningen ska erläggas efter hand som kostnaderna uppstår för Kommunen. Utöver ersättning som överenskomms i denna punkt 4.5, kostnader för allmän plats inom kommande detaljplan omfattande Exploatörens markområde och kostnader för kommande förlängning av Carlsgatan, ska Exploatören inte belastas av ytterligare övergripande gatukostnader hänförliga till FÖP Nyhamnen.

- 4.6 Exploatören ska vidare ersätta Kommunen för de kostnader som åläggs Kommunen enligt *Medfinansieringsavtal – Malmö C/Malmö godsbangård, anpassningar och kompensationsåtgärder, bilaga 4.6*, som tecknas mellan Kommunen och Trafikverket. Kommunen har inte rätt att ändra i Medfinansieringsavtalet utan Exploatörens skriftliga samtycke. Parterna är överens om att verka för att utredning avseende broförbindelse påbörjas tillsammans med Trafikverket.
- 4.7 Exploatören ska fortlöpande hålla Kommunen (fastighets- och gatukontoret) informerad om planering och tidplan för utbyggnaden av all kvartersmark. Exploatören ska ges möjlighet att delta på projekteringsmöten rörande allmän plats inom detaljplaneområdet och att delta i de byggmöten som hålls med av Kommunen anlitade entreprenörer, samt att få del av mötesprotokoll. Kommunen och Exploatören ska utse vardera en kontaktperson för detta ändamål.
- 4.8 För de kostnader som åvilar Exploatören enligt denna punkt 4 ska Exploatören ställa säkerhet i form av en moderbolagsborgen, se punkt 12 nedan.

5. Gemensamhetsanläggningar

- 5.1 Exploatören ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av gemensamhetsanläggningar i den mån lantmäteriet anser sådana erforderliga.

6. Dagvatten m.m.

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

7. Ledningar m.m.

- 7.1 Exploatören ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom eller i anslutning till detaljplaneområdet som är direkt hänförlig till exploateringen, dock med beaktande av den övergripande kostnadsfördelning som framgår av bilaga 4.2b. Ledningar i Område A och Område B regleras i punkt 2.6. Samtliga eventuella ledningsåtgärder ska ske i samråd med respektive ledningsägare.
- 7.2 Exploatören medger Kommunen rätt att utan krav på ersättning, inom detaljplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Exploatören och får inte inkräkta på byggnadens ytor eller grundläggning. Exploatören förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägarers rätt enligt ovan samt medge inskrivning i fastigheterna.
- 7.3 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 och andra därtill hörande åtgärder.
- 7.4 Kommunen ska ha rätt att nyttja kvartersmark för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg, i stolpe på kvartersmark eller i marken på annat sätt. Kommunens rätt ska säkerställas genom servitut i enlighet med separata överenskommelser.

8. Etableringsytor

- 8.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 8.2 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. När det gäller etablering på allmän plats som överlåtits enligt punkt 2.1 och 2.2 ska dock ingen avgift utgå

så länge Exploatören disponerar respektive område med fri förfoganderätt på sätt som anges i punkt 2.4.

9. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

- 9.1 Exploatören svarar för att byggtrafiken till och från detaljplaneområdets 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.
- 9.2 Om så krävs ska Exploatören tillhandahålla trafikanordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 9.3 Exploatören svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt hänförlig till utbyggnaden av kvartersmark inom detaljplaneområdet.

10. Ekologisk hållbarhet

- 10.1 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.

11. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

- 11.1 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.
- 11.2 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning/fastighetsreglering med anledning av marköverföringar enligt detta avtal.

12. Säkerhet

- 12.1 Exploatören ska ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta avtal i form av en av Kommunen godkänd moderbolagsborgen om 68 600 000 kronor.
- 12.2 Borgenshandlingen i original ska vara Kommunen tillhanda senast en vecka innan detta avtal ska behandlas i tekniska nämnden.

13. Överlåtelse av avtalet eller fastigheterna

- 13.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.
- 13.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 13.1 är att Kommunen skäligen kan nöja sig med den nya parten, att denne skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta avtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet.
- 13.3 Skulle Exploatören överlåta mark som omfattas av Detaljplanen och detta exploateringsavtal, utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

14. Ändringar och tillägg

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

15. Avtalets giltighet

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

16. **Behandling av personuppgifter**

16.1 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 dataskyddsombud

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2019-

Malmö 2019-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Jernhusen Stationer AB

Andreas Schönström

.....

.....

.....

Barbro Yngveson

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörens underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....