

## MARKANVISINGSAVTAL

### Parter

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

**B** NCC Property Development AB, 556080-5631, Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallat "**Bolaget**".

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

**Objekt:** Malmö Hyllie 155:91, del av

### 1. Bakgrund och syfte

1.1 Inom område för kommande detaljplan söder om badhuset, Dp 5533 ("**Detaljplanen**") möjliggörs uppförande av kontors- och bostadshus.

1.2 Syftet med framtagandet av Detaljplanen är att utveckla en ny blandad stadsbebyggelse i området mellan Hyllie i söder och Holma och Krocksbäck i norr. Planförslaget möjliggör ca 300 - 400 nya bostäder, ca 3 000 m<sup>2</sup> bruttoarea ("**BTA**") butikslokaler, ca 12 000 m<sup>2</sup> BTA kontor samt en förskola för ca 120 barn. Detaljplaneområdets areal utökas med cirka 3 000 m<sup>2</sup> till totalt ca 35 000 m<sup>2</sup> genom att en stödmur byggs längs Annetorpsvägen.

1.3 Bolaget planerar att uppföra i huvudsak kontorsbyggnader om ca 11 000 m<sup>2</sup> BTA.

1.4 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande planering och projektering avseende uppförandet av kontorsbyggnation samt i övrigt vidta de åtgärder som befinnes nödvändiga för projektets genomförande.

## **2. Markanvisning och avtalsområdet/avtalsfastigheten**

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande ca 3 200 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Hyllie 155:91, nedan kallat ("**Området**"), som på bilagda karta markerats med svart kantfärg, **bilaga 2.1**, med anpassning och avgränsning kopplat till kommande Detaljplan.
- 2.2 Markanvisningen gäller till och med 2021-02-01. Kommunen och Bolaget ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om förvärv 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 det anvisade Området för uppförandet av kontorslokaler med viss del kompletterande funktioner. Om Bolaget förvärvar Området förbinder sig Bolaget att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, beskrivning, genomförandebeskrivning, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om förvärv eller upplåtelse.
- 2.4 Fastigheten kan komma att beröras av servitut för akviferanläggning. Kommunen förbehåller sig genom detta avtal och blivande servitut rätten till akviferanläggning. Servitutet säkerställs i samband med avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

## **3. Detaljplanen m.m.**

- 3.1 Detaljplanearbetet för Området har påbörjats och bedöms för närvarande omfatta en byggrätt för i huvudsak kontor om ca 11 000 m<sup>2</sup> BTA. Parterna är införstådda med att förändringar av byggrätten kan ske beroende på utformningen av byggnaderna samt efter anpassning och avgränsning kopplat till Detaljplanen.
- 3.2 Kommunen och Bolaget ska gemensamt verka för att Detaljplanen upprättas och antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta avtal och med möjligheter att uppföra byggnader och anläggningar inom Området.
- 3.3 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen, anläggningar eller Området ska bekostas av Bolaget.

#### **4. Byggnation/Exploatering**

- 4.1 Avtalet om upplåtelse/överlåtelse ska innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, miljökrav, tillgänglighet, energiförsörjning, va-frågor, grönytefaktor, hållbarhetsöverenskommelse, tillgänglighet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet, eventuell återvinningsstation etc.
- 4.2 Bolaget har som ambition att viss del av lokalytorna ska kunna utnyttjas av boende inom närområdet/allmänheten.
- 4.3 Bolaget ska upprätta en genomförandeplan för Området. Genomförandeplanen ska avse planering av hela exploateringen, där plan- och bygglovsprocessen, uppförande av byggnader och genomförandet i övrigt ska redovisas med tidplan och även innefattande logistik och koordinering med övriga byggherrar inom aktuellt område.
- 4.4 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Området för t.ex. geotekniska- och miljöundersökningar, innan avtal om upplåtelse/överlåtelse träffats. Sker inte förvärv eller upplåtelse ska Bolaget på sin bekostnad återställa Området i den omfattning Kommunen (fastighets- och gatukontoret) begär.

#### **5. Ekologi och miljöhänsyn**

- 5.1 Miljöprogram Hyllie 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. Miljöprogrammet finns i sin helhet på [www.hyllie.com](http://www.hyllie.com).
- 5.2 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 byggaktörer att besvara två enkäter om pågående

byggprojekt. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöbyggprogram Hyllie, med specifikt framtagna enkäter för Hyllie. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att besvara aktuella enkäter i samband med byggnationen.

- 5.3 Hyllies utvecklingsområde ska i möjligaste mån ta hänsyn till resurseffektiva strukturer för transporter, energi och mark. Klimatkontraktet, som är ett samarbetsavtal mellan VA SYD, E.ON och Kommunen, för Hyllie är ett led i utvecklingen med energilösningar som stöds av kretslopp, hög självförsörjandegrad och en positiv energibalans (energiproduktionen överstiger energianvändningen). Målet för Hyllie är att energiförsörjningen i Hyllie ska bestå till etthundra procent av förnybar eller återvunnen energi senast 2020, att utveckla smart integrerade infrastruktursystem för el, gas, värme och kyla med fokus på ett samspel mellan central och lokal produktion, att bygga effektivt och energisnålt för att utnyttja de övergripande smarta systemens möjligheter, att försörja energibehovet genom lokalt producerad förnybar energi, t.ex. sol- och vindenergi, att skapa goda förutsättningar för kollektivt resande och etablera smarta lösningar för gas- och elfordon och att stimulera en klimatsmart livsstil. Klimatkontraktet finns tillgängligt på [www.malmo.se](http://www.malmo.se). Bolaget förbinder sig att i sitt projekt verka för att klimatkontraktets ambitionsnivå uppnås.

## 6. Ekonomi

- 6.1 Bolaget ska svara för samtliga sina egna kostnader föranledda av detta avtal om inget annat sägs.
- 6.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och sanering av 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.
- 6.3 Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav för att möjliggöra byggnationen enligt Detaljplanen. Alla kostnader för grundläggning och rivning av befintliga byggnader och anläggningar ska bekostas av Bolaget.

- 6.4 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och elektricitet kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxa ska tillämpas.
- 6.5 Kommunen ansvarar för kostnaderna för egen personal.
- 6.6 Bolaget ska från och med 2020-01-01 till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift motsvarande ett belopp om 0,5 procent per maximal m<sup>2</sup> BTA årligen enligt Detaljplanen för den byggrätt som tilldelas Bolaget enligt detta avtal. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal och/eller tomträttsavtal föreligger och tillträdes- alternativt upplåtelsedag 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.

## **7. Förvärv/Upplåtelse**

- 7.1 Parterna är överens om att Bolaget ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området med tomträtt till Bolaget förutsatt att Parterna ingår bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal.
- 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 4 800 kronor/m<sup>2</sup> BTA för kontor i prisnivå 2019-02-01. Bolaget ska erlægga tilläggsköpeskillning för det fall den slutliga byggnationen överstiger det angiven byggrätt enligt punkt 3. Tilläggsköpeskillingen förfaller till betalning när bygglov föreligger och utgår då med 4 800 kronor för varje överskjutande m<sup>2</sup> BTA kontor för aktuell bebyggelse och räknas upp med index. Köpeskillingen och tilläggsköpeskillingen ska efter 2020-08-31 uppräknas årsvis med faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2019-02-01 och tillträdesdagen alternativt upplåtelsedagen. Priset per m<sup>2</sup> 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 procent av detta.

## **8. Återtagande av markanvisning**

- 8.1 Om genomförandeplanen/detta avtal inte följs av Bolaget 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 enligt upprättad genomförandeplan eller i övrigt inte kan tillgodose de väsentliga 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 Området till annan intressent.

## **9. Förlängning**

- 9.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för.

## **10. Parkeringsbehovet**

- 10.1 Enligt plan- och bygglagen 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. Stödmur**

- 11.1 För att möjliggöra byggnation inom Området kommer en stödmur längs Annetorpsvägen att uppföras. Vid byggnation inom Området måste hänsyn tas till befintlig eller tillkommande stödmur. Stödmuren tillser funktionen för väg på gränsande fastighet. Byggnader måste konstrueras på sådant sätt att stödmurens funktion säkerställs. Kostnaden för detta och övriga grundläggningsåtgärder avseende Bolagets byggnation svarar Bolaget för.

## **12. Avbrutet projekt**

- 12.1 Projekt som avbryts under detaljplansprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom Parternas kontroll eller återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ny markanvisning.

## **13. Ekonomisk risk/Kostnader**

- 13.1 Bolaget står självt för sin egen ekonomiska risk avseende planering, projektering, program och andra åtgärder inför ramen för markanvisningen och detta avtal.
- 13.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning enligt detta avtal ger ingendera Parterna någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av vad slag vara må.

## **14. Social hållbarhet**

- 14.1 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.

- 14.2 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 genomförande av projektet.

## **15. Överlåtelse**

- 15.1 Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande. Bolaget har dock rätt att använda ett av Bolaget helägt dotterbolag som köpare/tomträttshavare av Området, varvid sådant bolag ska vara part i det blivande upplåtelse- eller överlåtelseavtalet istället för Bolaget.
- 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 procent eller mer av aktiekapitalet eller rösterna.

## **16. Ändringar och tillägg**

- 16.1 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.

## **17. Giltighet**

- 17.1 Detta avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2021-02-01, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast två år från och med dagen för tekniska nämndens beslut.
- 17.2 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, eller, för det fall värdet av överlåtelsen/upplåtelsen överstiger trettio 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.

17.3 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.

## 18. Behandling av personuppgifter

18.1 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 Integritetsskyddsmyndigheten.

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 2019- -**

**Malmö 2019- -**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**NCC Property Development AB**

Andreas Schönström

.....

Göran Dahlander

.....

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....