

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Skjutsstallslyckan Fastighets AB, org. nr 559040-6186, c/o Ikano Bostad, Box 31066, 200 49 Malmö
- C. Ikano Bostad Öresund AB, org. nr 556457-9745, c/o Ikano Bostad, Box 31066, 200 49 Malmö
- D. Skjutsstallslyckan 18 Fastighets AB, org. nr 559169-2131, c/o Ikano Bostad, Box 31066, 200 49 Malmö

Detaljplan

Dp 5557 - *Detaljplan för fastigheten Skjutsstallslyckan 20 m.fl. i Kirseberg i Malmö*

Skjutsstallslyckan Fastighets AB, Ikano Bostad Öresund AB och Skjutsstallslyckan 18 Fastighets AB benämns nedan gemensamt som "**Exploatörerna**". Kommunen och Exploatörerna benämns nedan enskilt som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1 Skjutsstallslyckan Fastighets AB äger fastigheten Malmö Skjutsstallslyckan 20, Ikano Bostad Öresund AB äger fastigheterna Malmö Skjutsstallslyckan 14 och 15 och Skjutsstallslyckan 18 Fastighets AB äger fastigheten Malmö Skjutsstallslyckan 18. Fastigheterna Malmö Skjutsstallslyckan 14, 15, 18 och 20 benämns nedan gemensamt som "**Fastigheterna**". Fastigheterna berörs av förslag till detaljplan Dp 5557 - *Detaljplan för fastigheten Skjutsstallslyckan 20 m.fl. i Kirseberg i Malmö*, nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen omfattar

plankarta med bestämmelser (se **bilaga 1.1**), illustrationskarta och planbeskrivning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av det nuvarande verksamhetsområdet till blandade stadskvarter med bostäder, vårdboende och centrumfunktioner. Detaljplanen syftar även till att bevara ett befintligt och kulturhistoriskt värdefullt fasadparti. Genomförandet av Detaljplanen bedöms generera ca 400 bostäder.

- 1.2 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta avtal.
- 1.3 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatörerna förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.
- 1.4 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen ("**Exploateringsområdet**") framgår av bilagda ritning, **bilaga 1.4**.
- 1.5 Exploatörerna är alla dotterbolag till Ikano Bostad AB. Parterna är överens om att Exploatörerna är solidariskt ansvariga för samtliga förpliktelser gentemot Kommunen enligt detta avtal.

2. Överlåtelse av allmän plats

- 2.1 Skjutsstallslyckan Fastighets AB överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde omfattande ca 930 m² av fastigheten Malmö Skjutsstallslyckan 20, ("**Området** "). Området ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Området ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Kirseberg 30:2. Området ska tillträdas av Kommunen den dag då dels Detaljplanen vunnit laga kraft, dels Området ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål. Intill dess svarar Skjutsstallslyckan Fastighets AB för, och bekostar, drift och skötsel av Området.
- 2.3 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering för Området. Ansökan biträds av Skjutsstallslyckan Fastighets AB genom detta avtal.
- 2.4 Området 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.

- 2.5 Området ska när Kommunen tar det i anspråk vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Området i enlighet med Detaljplanen.
- 2.6 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Området i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatörerna erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.

3. Gatukostnader m.m.

- 3.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom Exploateringsområdet. Standarden på ifrågavarande anläggningar ska motsvara vad som gäller för jämförbara områden i Malmö. Projektering och anläggning av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatörerna.
- 3.2 Exploatörerna ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("**Gatukostnaderna**") inom Exploateringsområdet vad avser eventuell flytt av in- och utfarer (dvs stängning av befintliga och tillskapande av nya) och i övrigt inom områden som markerats på bilagda karta, **bilaga 3.2a**. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Fakturorna ska skickas till Skjutsstallslyckan 18 Fastighets AB, org. nr 559169-2131, c/o Ikano Bostad, Box 31066, 200 49 Malmö. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till tremiljonerfyrahundrasextiotusen (3 460 000) kronor i 2018 års prisnivå, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 3.2b**. Exploatörerna ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna etc. enligt punkt 12 nedan.
- 3.3 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 3.2 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 Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatörerna.

4. Gemensamhetsanläggningar

- 4.1 Exploatörerna ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av 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. Exploatörerna har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggningarna övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

5. Dagvatten m.m.

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

6. Ledningar m.m.

- 6.1 Exploatörerna ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.
- 6.2 Exploatörerna medger Kommunen eller annan ledningsägare 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 Exploatörerna. Exploatörerna förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i Fastigheterna.
- 6.3 Det kommunala organet Malmö stadsnät har till uppgift att säkerställa bredbandsutbyggnaden inom Malmö kommun. Genom att planera och samordna förläggning av IT-infrastruktur säkerställer Malmö stadsnät konkurrensneutrala och framtidssäkrade kommunikationsmöjligheter. För det fall det blir aktuellt för Malmö stadsnät att förlägga infrastruktur inom Fastigheterna åtar sig Exploatörerna att samverka med Malmö stadsnät gällande hantering av rörförläggning och kanalisation av optokablar etc.

7. Skyddsbestämmelser i Detaljplanen

- 7.1 Detaljplanen innehåller en skyddsbestämmelse i form av en "q"-markering. Exploatörerna avstår från ersättningskrav mot Malmö kommun med anledning av denna skyddsbestämmelse. Enligt 15 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900) gäller denna överenskommelse mot ny ägare av Fastigheterna.

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 redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.
- 8.3 Exploatörerna har rätt att vederlagsfritt nyttja Området för etablering enligt punkt 8.2 fram till den tidpunkt då Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska iordningställa Området för avsett ändamål. För etablering inom Området ska således avgift enligt nämnd taxa i punkt 8.2 inte utgå.

9. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

- 9.1 Exploatörerna svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Exploatörerna ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t.ex. med skyltning.
- 9.2 Om så krävs ska Exploatörerna tillhandahålla trafikanordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 9.3 Exploatörerna svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

10. Ekologisk hållbarhet

- 10.1 Exploatörerna har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera

energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver.

11. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

11.1 Exploatörerna 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.

12. Ställande av säkerhet

12.1 Exploatörerna ska till dess att åtagandena enligt detta avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av en moderbolagsborgen från Ikano Bostadsutveckling AB om 3 460 000 kronor.

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

12.3 Exploatörerna äger rätt att byta ställd säkerhet mot ny för resterande belopp i takt med arbetenas genomförande. Kommunen har rätt att behålla så stor del av säkerheten som svarar mot kostnaderna för att utföra återstående åtgärder. När samtliga åtaganden enligt detta avtal är slutligt reglerade ska ställd säkerhet återlämnas.

13. Överlåtelse av avtal eller Fastigheterna

13.1 Exploatörerna 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 motsvarande det belopp som anges i punkt 12.

13.3 Skulle Exploatörerna överlåta Fastigheterna utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatörerna kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

14. Ändringar och tillägg

- 14.1 Ändring av 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-
För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

**Malmö 2019-
Skjutsstallslyckan Fastighets AB**

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

**Malmö 2019-
Skjutsstallslyckan 18 Fastighets AB**

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

**Malmö 2019-
Ikano Bostad Öresund AB**

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

Madeline Strand

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Exploatörernas underskrifter bevittnas:

.....

.....