

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".
- B. HSB Mark Corcovado nr 1 i Malmö AB, org. nr 556788-3334, Box 8310, 104 20 Stockholm
- C. HSB Projekt i Malmö HB, org. Nr 969744-3183, Box 8310, 104 20 Stockholm

Part B. och C. benämns gemensamt "**Exploatören**" och ansvarar solidariskt för samtliga åtaganden enligt detta avtal.

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

Detaljplan

Dp 5544 - Detaljplan för del av fastigheten Limhamn 155:507 m.fl. i Limhamn i Malmö

1. Bakgrund

- 1.1 HSB Mark Corcovado nr 1 i Malmö AB äger fastigheten Malmö Limhamn 155:507, belägen norr om Limhamns kalkbrott, nedan kallad "**Fastigheten**".
- 1.2 Fastigheten berörs av förslag till detaljplan *Dp 5544 – detaljplan för del av fastigheten Limhamn 155:507 i Limhamn i Malmö* – nedan kallad "**Detaljplanen**", omfattande plankarta med bestämmelser (se **bilaga 1.2**), och planbeskrivning. Planområdet gränsar mot Kalkstensvägen och Snäckparken i

norr, mot Ledsnäcksgränd och HSB:s utbyggnadsetapp 1 i öster och mot ett grönområde längs kanten av Limhamns kalkbrott i söder.

- 1.3 Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus norr om Limhamns kalkbrott. Bostadsbebyggelsen är fördelad på två kvarter och bedöms kunna inrymma cirka 160 lägenheter. Förutom bostäder reglerar Detaljplanen att centrumändamål ska finnas i del av bottenvåningen på bebyggelsen i den nordöstra delen av planområdet och att naturmark ska finnas i den södra delen av planområdet.
- 1.4 För området norr om kalkbrottet upprättades mellan Kommunen och HSB Sundsfastigheter AB ("HSB") 2008-03-26 ett ramavtal ("**Ramavtalet**") i syfte att bland annat reglera kostnadsansvaret för anläggandet av blivande allmän platsmark inom HSB:s fastigheter i området samt kostnaderna för ombyggnation av Annetorpsvägen och Kalkbrottsgatan och anläggande av grönområde.
- 1.5 I syfte att ytterligare reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta exploateringsavtal.
- 1.6 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

2. Överlåtelse av allmän plats

- 2.1 HSB Mark Corcovado nr 1 i Malmö AB överlåter utan ersättning till Kommunen markområden omfattande totalt ca 1 635 m² av fastigheten Malmö Limhamn 155:507 ("**Område 1**"). Område 1 ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Område 1 ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Limhamn 150:384. Område 1 ska tillträdas av Kommunen den dag då dels Detaljplanen vunnit laga kraft, dels Område 1 ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål. Intill dess svarar Exploatören för, och bekostar, drift och skötsel av Område 1.
- 2.3 Område 1 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.

Område 1 ska vid samma tidpunkt även vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Område 1 i enlighet med Detaljplanen.

- 2.4 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Område 1 i enlighet med Detaljplanen, ska Exploatören bekosta erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.

3. Exploateringsbidrag

- 3.1 Enligt Ramavtalets punkt 4 och 5 ska Exploatören erlægga dels ett exploateringsbidrag om totalt 14 000 000 kr avseende Kommunens anläggande av grönområde vid Limhamns kalkbrott och dels ett exploateringsbidrag om totalt 28 500 000 kronor avseende Kommunens ombyggnation av Kalkbrottsgatan och Annetorpsvägen. Exploateringsbidragen ska enligt Ramavtalet uppräknas och erläggas i delposter i samband med att nya detaljplaner inom exploateringsområdet tas fram. Delposterna ska beräknas utifrån andel m² bruttoarea (BTA) i förhållande till hela exploateringsområdets m² BTA, vilken beräknats uppgå till 80 000 m² BTA.

- 3.2 I enlighet med Ramavtalet ska Exploatören i detta sammanhang nu erlægga exploateringsbidrag till Kommunen med en total delpost om 9 219 312 kronor ($17\,354 \text{ m}^2 \text{ BTA} / 80\,000 \text{ m}^2 \text{ BTA} \times (14\,000\,000 \text{ kr} + 28\,500\,000 \text{ kr})$). Beloppet, som ska erläggas till Kommunen mot faktura efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft, ska uppräknas med en faktor som motsvarar förändringen av medelindex av entreprenadindex E84 för vägentreprenader – grupperna 211, 231, 241 – för tidsperioden från den 1 februari 2008 till månaden när Detaljplanen vinner laga kraft.

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.

- 4.2 Exploatören ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("**Gatukostnaderna**") inom detaljplaneområdet som markerats på bilagda karta, **bilaga 4.2a**. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som de uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till 6 100 000 kronor i kostnadsläge 2018, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 4.2b**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp. Exploatören ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna etc. enligt punkt 15 nedan.
- 4.3 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 4.2 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 detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatören.

5. **Gemensamhetsanläggningar**

- 5.1 Exploatören 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. Exploatören har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggningarna övertagits av ordnad förvaltning, t.ex. föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

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. Tunnel

- 7.1 I Detaljplanen anges den s.k. Kalkbrottstunneln som "E₃". Tunneln som löper ca 45 meter under Fastighetens markyta, går mellan kalkbrottet och Limhamns hamn. Tunneln utgör en 3D-fastighet med beteckningen Malmö Limhamn 151:464 som urholkar Fastigheten och som ägs av Bonava Sverige AB. Fastigheten Malmö Limhamn 155:507 ("Fastigheten") belastas av servitut till förmån för Malmö Limhamn 151:464.

8. Stängsel

- 8.1 Inom detaljplaneområdet finns stängsel som förhindrar allmänhetens tillträde till kalkbrottet och förhindrar olycksfall. Fastigheten gränsar inte till stängslet men Exploatören åtar sig att samråda med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) om det kopplat till byggnationen uppkommer behov av att stängslet tillfälligt flyttas eller tas bort. Exploatören ska då svara för kostnaderna för nödvändiga förflyttningar, borttagande och återuppförande av befintligt eller nytt skyddsstängsel.

9. Skyddsåtgärder för pilgrimsfalken och övrigt störningskänsligt djurliv i Limhamns kalkbrott

- 9.1 I Limhamns kalkbrott finns flera djurarter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. En av dessa är pilgrimsfalken. Miljökonsekvensbeskrivningen till Detaljplanen, vilken bland annat reglerar byggnation vid kanten av kalkbrottet, anger skyddsåtgärder för pilgrimsfalken, vilka regleras i detta avtal.
- 9.2 Under pilgrimsfalkens häckningsperiod, från och med den 1 mars till och med den 1 augusti, får inget byggarbete bedrivas inom eller i anslutning till

detaljplaneområdet tiden mellan en halvtimme före solnedgång och en halvtimme efter soluppgång.

- 9.3 Innan byggarbete påbörjas ska en minst fem meter hög avskärmning uppföras som skydd för djurlivet, mellan byggarbetsplatsen och kalkbrottskanten ("**Avskärmningen**"). Avskärmningen får inte vara genomskinlig eller högre reflekterande och ska finnas kvar under hela den tid det pågår för djurlivet störande byggarbeten. Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska ha godkänt Avskärmningens placering och utformning innan byggarbeten får påbörjas och Exploatören ska samråda med fastighets- och gatukontoret innan Avskärmningen eller del därav avlägsnas.
- 9.4 Exploatören får *inte* under byggnationen använda sig av belysning i form av varierande ljussken, t.ex. roterande lampor på fordonstak, eller fasta ljussken riktade ut mot kalkbrottet och området för pilgrimsfalkarnas bon.
- 9.5 Efterlevnaden av ovanstående skyddsbestämmelser kommer att kontrolleras av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) genom stickprovsmässig tillsyn och kontroll.
- 9.6 Arbetsmoment som förorsakar höga ljudnivåer som utgör *kraftig störning* (vinkelslipning, bultning eller dylikt) och som utförs på en höjd över 5 meter, d.v.s. ovanför Avskärmningen, ska undvikas under pilgrimsfalkens häckningsperiod från och med den 1 mars till och med den 1 augusti. Enligt forskningen inom området kan plötsliga ljud med en ljudnivå om 60 dB(A) och däröver samt regelbundna eller återkommande ljud med en ljudnivå om 72 dB(A) och däröver, inom 100 meter i öppen miljö, betraktas som *kraftig störning* (Cutts m.fl. 2013).
- 9.7 Om individer av grönfläckig padda skulle påträffas inom planområdet under byggskedet, ska ekolog/naturvårdare på Kommunen omgående kontaktas.
- 9.8 Exploatören åtar sig att i möjligaste mån utforma utomhusbelysningen inom kvartersmark så att ljuset avskärmas och inte riktas direkt mot kalkbrottet.
- 9.9 Exploatören åtar sig att fullgöra punkterna 9.2 - 9.4 vid vite om 500 000 kronor. Om Exploatören vid överträdelse av ovan nämnda punkter, inte vidtar rättelse

efter Kommunens skriftliga begäran härom, är vitet förfallet till omedelbar betalning. Fortsätts eller upprepas överträdelse är Exploatören, för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Exploatören att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlägga vite med samma belopp som anges i föregående stycke.

10. Ledningar m.m.

10.1 Exploatören ska i samråd med respektive ledningsägare, vid behov svara för och bekosta borttagande eller flyttning av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark.

10.2 Exploatören 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 Exploatören. Exploatören förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i Fastigheten.

10.3 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 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 utanför planområdets kvartersmark för manskaps-, arbets- och redskapsbodars, 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 en trafikanordningsplan som kan 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 miljöbyggsprogram.

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 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 i form av en moderbolagsborgen om 6 100 000 kronor.

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

16. Överlåtelse

16.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

16.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 16.1 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 i enlighet med punkt 15.

16.3 Skulle Exploatören överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

16.4 Exploatören har dock rätt att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till annat bolag inom HSB-koncernen eller till nybildad bostadsrättsförening. Vid sådan överlåtelse – som utan dröjsmål skriftligen ska meddelas Kommunen (fastighets- och gatukontoret) - svarar Exploatören solidariskt med det andra bolaget/föreningen för samtliga förpliktelser enligt detta avtal gentemot Kommunen.

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 två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2020-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Barbro Yngveson

Kommunens underskrift bevittnas:

.....
.....

Malmö 2020-

**HSB Mark Corcovado nr 1
i Malmö AB, och
HSB Projekt i Malmö HB**

.....
Michael Carlsson

.....
Pär Hammarberg

Exploatörens underskrift bevittnas:

.....
.....