



## EXPLOATERINGSAVTAL

### Parter

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

**Exploatör:** Fastighets AB Fordonsskolan, org. nr 556691-2654, Box 24281, 104 51 Stockholm, nedan kallat "**Exploatören**".

Kommunen och Exploatören benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

### Detaljplan

Dp 5616 - *Detaljplan för kvarteret Virket i Innerstaden i Malmö*

#### 1. Bakgrund

1.1 Exploatören är lagfaren ägare till fastigheten Malmö Virket 8 som berörs av förslag till detaljplan Dp 5616 - *Detaljplan för kvarteret Virket i Innerstaden i Malmö* ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med bestämmelser, se **bilaga 1.1**, och planbeskrivning.

1.2 Planområdet ligger precis söder om Södervärns busstation. Planområdet omfattar hela fastigheten Malmö Virket 8 och en begränsad del av fastigheten Malmö Innerstaden 80:37. I planområdets västra och södra del finns två befintliga byggnader i vinkel. Bebyggelsen är i fyra respektive fem våningar och i rött och gult tegel och med sadeltak. Den södra delen, mot Sigtunagatan, inrymmer bostäder, som i dag hyrs ut via socialtjänsten. Den västra delen, mot Södra Förstadsgatan, inrymmer ett vandrarhem och i bottenvåningen finns en snabbmatsrestaurang och ett solarium. Planområdets norra del, mot Södervärns

busstation, är obebyggd. Här finns en grusad yta med bilparkering för cirka tio bilar.

- 1.3 Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra förtätning i kvarteret Virket i Malmö med blandad stadsbebyggelse genom att medge ny användning för befintliga byggnader och en bred användning för ny bebyggelse. Planförslagets stadsbyggnadsidé är att förtäta med offentlig och privat service i ett centralt och stationsnära läge intill Södervärns busstation. Planförslaget bidrar till ett effektivt markutnyttjande och en mer levande och estetisk tilltalande miljö intill Södervärns busstation. Planförslaget medger att byggnader kan sammanbyggas till en sluten kvartersstruktur med en skyddad innergård. Planförslaget medger vidare centrumändamål, gymnasie- och vuxenutbildning, patienthotell samt tillfällig vistelse.
- 1.4 Detaljplanen föreskriver att en grönytefaktor på 0,4 ska uppnås. Grönytefaktorn beräknas enligt *Riktlinjer för Grönytefaktor* (Malmö stad, 2014). Grönytefaktorn har satts utifrån lokal anpassning till den täta stadsbebyggelsen och förutsättningen att gårdsmiljön hamnar på bjälklag. Grönytefaktorn kan uppnås genom exempelvis gröna tak, klättrande och spaljerade växter, växtlighet på gården och uppsamling av regnvatten.
- 1.5 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Parterna har mot bakgrund av detta träffat detta exploateringsavtal som avser att säkerställa genomförandet av Detaljplanen. Exploatören förbinder sig således att genomföra exploatering i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar bl.a. utförandeansvar och kostnadsfördelning.
- 1.6 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen ("**Exploateringsområdet**") framgår av bilagda ritning, **bilaga 1.6**.

## 2. **Överlåtelse av kvartersmark (överskjutande byggnadsdel)**

- 2.1 Detaljplanen medger att en del, ca 120 m<sup>2</sup> BTA, av den totala byggrätten får nyttjas såsom en överskjutande byggnadsdel över markytan inom Kommunens fastighet Malmö Innerstaden 80:37.

- 2.2 Kommunen överlåter till Exploatören genom tredimensionell fastighetsbildning ett utrymme av fastigheten Malmö Innerstaden 80:37, omfattande 120 m<sup>2</sup> BTA utskjutande byggnadsdel med minst 8 meter fri höjd ovan gatunivå upp till högst 21 meter i nockhöjd på uppskattningsvis 4 våningar med en bottenyta som motsvarar ca 30 m<sup>2</sup> i enlighet med Detaljplanen ("**3D-utrymmet**"). 3D-utrymmets belägenhet har på bilagd karta markerats med blå färg, **bilaga 2.2**.
- 2.3 Tillträde till 3D-utrymmet ska ske 20 dagar efter den dag då dels Detaljplanen vunnit laga kraft, dels detta exploateringsavtal godkänts av tekniska nämnden ("**Tillträdesdagen**"). Köpeskillingen utgör femhundrafyratusen (504 000) kronor och ska vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen.
- 2.4 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.
- 2.5 3D-utrymmet ska tillförsäkras rätt genom tredimensionell fastighetsbildning. Exploatören ska svara för samtliga kostnader härför, se punkt 11 nedan.

### **3. Gatukostnader m.m.**

- 3.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom Exploateringsområdet. Projektering och anläggande av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatören.
- 3.2 Exploatören ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats avseende i) ombyggnation av Uppsalagången (för närvarande g/c-väg) till gångata öster om detaljplaneområdet med angöring till kvarteret, räddningsväg och handikapplatser i enlighet med krav i Detaljplanen. Området har markerats på bilagda karta, **bilaga 3.2a**; samt ii) flytt av befintliga cykelplatser uppställda på fastigheten Malmö Innerstaden 80:37 mot det befintliga planket på fastigheten Malmö Virket 8 inklusive återställande av marken och anläggning av de nya cykelplatserna och åtgärder för genomförandet. Områdena för de befintliga cykelplatserna samt ny anläggning/placering är markerade på bilagda karta, **bilaga 3.2b**.
- 3.3 Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till 1 750 000 kronor i kostnadsläge april 2020, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 3.3**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp. Gatukostnaderna ska erläggas mot

faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Exploatören ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna enligt punkt 12 nedan.

- 3.4 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 3.3 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 Exploatören.

#### **4. Gemensamhetsanläggningar**

- 4.1 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, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

#### **5. Dagvatten m.m.**

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

## **6. Ledningar m.m.**

- 6.1 Exploatören ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.
- 6.2 Exploatören medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Exploatören, 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.

## **7. Etableringsytor**

- 7.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 7.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för manskaps-, arbets- och redskapsbodur, 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. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan**

- 8.1 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.
- 8.2 Om så krävs ska Exploatören tillhandahålla trafikanordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 8.3 Exploatören svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

**9. Ansvar för skador under byggtiden**

- 9.1 Exploatören förbinder sig att svara för eventuella skador på grannfastigheter eller på Kommunens mark orsakade av exploateringen, d.v.s. förorsakade av Exploatören, eller av Exploatören utsedd byggherre eller entreprenör, leverantör, företag eller privatperson.
- 9.2 Exploatören ska omedelbart efter det att eventuell skada upptäckts kontakta Kommunen (fastighets- och gatukontoret) eller den som berörs av skadan. Innan eventuell skada åtgärdas ska besiktning göras och godkännande inhämtas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) eller den som berörs av skadan för att avgöra skadans karaktär och omfattning.

**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 med anledning av marköverföringar enligt detta exploateringsavtal. Ansökan ska biträdas av Exploatören.

**12. Ställande av säkerhet**

- 12.1 Exploatören ska till dess att åtagandena enligt detta avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av en moderbolagsborgen, som ska

vara såsom för egen skuld, från Hemsö Fastighets AB, org. nr 556779–8169, om 1 750 000 kronor.

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

12.3 Exploatören äger rätt att i takt med arbetenas genomförande växla ställd säkerhet mot ny säkerhet som Kommunen kan godta. Den nya säkerheten ska vid var tid uppgå till belopp motsvarande kostnaderna för Exploatörens kvarvarande åtaganden enligt detta avtal. Kommunen har rätt till godtagbar säkerhet till dess Exploatörens samtliga åtaganden enligt detta avtal har fullgjorts.

### **13. Överlåtelse av exploateringsavtalet eller Fastigheten**

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

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 exploateringsavtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet i enlighet med punkten 12.

13.3 Skulle Exploatören överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av Exploatörens förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

### **14. Ändringar och tillägg**

14.1 Ändringar av och tillägg till detta exploateringsavtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

### **15. 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**

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

---

*(underskriftssida följer)*

**Bilagor**

Bilaga 1.1 – Plankarta

Bilaga 1.6 – Exploateringsområdet

Bilaga 2.2 – 3D-utrymmet

Bilaga 3.2a – Ombyggnation av Uppsalagången

Bilaga 3.2b – Områden för de befintliga cykelplatserna samt ny placering

Bilaga 3.3 – Gatukostnadsberäkning



Detta exploateringsavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

**Malmö 2020-**

**För Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Susanna Sellberg

Kommunens underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Malmö 2020-**

**Fastighets AB Fordonsskolan**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Exploatörens underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_