

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Parter

- A** Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".
- B** Vasakronan Malmöfastigheter AB, 556376-7267, c/o Vasakronan AB, Box 30074, 104 25 Stockholm, nedan kallat "**Exploatören**".

**Detaljplan** Dp 5460

---

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

### 1. Bakgrund och syfte

- 1.1 För östra delen av kvarteret Smedjan har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan, Dp 5460 ("**Detaljplanen**"), **bilaga 1.1**. Planområdet omfattar fastigheterna Malmö Smedjan 8, 13 och 15. Smedjan 8 ägs av Fastighets AB Malmö Smedjan 8 (Arwidsro Fastighets AB) och Vasakronan Malmöfastigheter AB äger Smedjan 13 och 15. I september 2015 beställdes detaljplan för denna del av kvarteret Smedjan av ägarna till fastigheterna Malmö Smedjan 8, 13 och 15. Detaljplanen förväntas antas under sommaren/hösten 2020.
- 1.2 Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett förverkligande av intentionerna i "Planprogram för Norra Sorgenfri", Pp 6020, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2008-08-20. Detaljplanen möjliggör en omvandling av industrimark inom östra delen av kvarteret Smedjan till nya kvarter med ett finmaskigt nät av allmänna gator, torg och park. Målet är att få en ny kvartersstad med en blandning av gammalt och nytt, och en blandning av bostäder, förskola, kontor, handel och centrumfunktioner. Detaljplanen ger för-

utsättningar för ca 250-350 bostäder, en förskola för ca 80 barn och ca 10 000 m<sup>2</sup> kontors- och verksamhetsyta.

- 1.3 Detta exploateringsavtal berör fastigheterna Malmö Smedjan 13 och 15 (**"Fastigheterna"**).
- 1.4 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta exploateringsavtal.
- 1.5 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering i berörda delar i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

## **2. Överlåtelse av mark för allmän plats**

- 2.1 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 5 400 m<sup>2</sup> av Fastigheterna (**"Området"**), enligt svartskrafferad yta i **bilaga 2.1**, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats.
- 2.2 Området ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Innerstaden 4:3. Området ska tillträdas av Kommunen den dag efter Detaljplanen vunnit laga kraft som efter samråd med Exploatören bestäms utifrån när Området ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål, dock senast ett år efter beslut om fastighetsreglering vunnit laga kraft. Intill dess ansvarar Exploatören för Området och bekostar drift och skötsel av detsamma.
- 2.3 Området ska när Kommunen tar dem i anspråk vara fri från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta avtals ingående eller som framgår av detta avtal.
- 2.4 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.
- 2.5 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Området i enlighet med Detaljplanen, ombesörjer och bekostar Exploatören erforderliga åtgärder och

erforderlig sanering. Kommunen äger inte ställa högre krav på åtgärder för avhjälpande än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

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

- 3.1 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 av området för Detaljplanen erfordrar och ske i samråd med Exploatören. Standarden på i frågavarande anläggningar skall motsvara vad som gäller för jämförbara områden i Malmö.
- 3.2 Exploatören ska för Fastigheterna erlægga en s.k. gatukostnadsersättning om 19 800 000 kronor i prisnivå 2010-06-01 eller det lägre belopp som bestäms mot bakgrund av den bruttoarea (BTA) som erhålls för beviljande av bygglov multiplicerat med ettusen (1 000) kronor per m<sup>2</sup> BTA i prisnivå 2010-06-01 för nytillkommen BTA eller femhundra (500) kronor per m<sup>2</sup> BTA i samma prisnivå beträffande befintliga byggnader vilka ska konverteras till annan användning. Uppräkning av kostnaden ska ske med en faktor motsvarande förändringen av entreprenadindex E84 för vägentreprenader grupperna 211, 231, 233 och 241 för tidsperioden 2010-06-01 och betalningsdagen. Beloppet skall erläggas mot faktura senast 30 dagar efter det att lagakraftvunnet bygglov föreligger för hela eller delar av Fastigheterna. Faktura ska skickas till Vasakronan Malmöfastigheter AB, c/o Vasakronan AB, Box 30074, 104 25 Stockholm, eller den till vilken överlåtelse av avtalet har skett enligt punkt 14 nedan.
- 3.3 Exploatören svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna inom området för Detaljplanen, såsom till exempel kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el, gas och fjärrvärme, allt enligt gällande taxor och avgifter.
- 3.4 Beträffande kostnaderna enligt punkt 3.2 har inte beaktats kostnader för eventuell arkeologi, avhjälpande av markföroreningar, ledningsdragning eller ledningsflytt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att göra allmän plats inom berörda delar av Detaljplanen byggbar enligt Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatören.

3.5 Exploatören ska ställa säkerhet, som kan godtas av Kommunen, för sina förpliktelser enligt detta moment.

#### **4. Gemensamhetsanläggningar**

4.1 Exploatören ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av gemensamhetsanläggningar och ska i förekommande fall träffa överenskommelser med övriga fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna. Överenskommelsen ska reglera gemensamhetsanläggningarna 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 samfällighetsföreningar eller genom 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 de ledningar med tillhörande anordningar inom eller i anslutning till Fastigheterna i samråd med respektive ledningsägare.

6.2 Exploatören medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att – utan krav på ersättning – att inom Fastigheterna förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningarnas och anordningarnas 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 Fastigheterna. Exploatörens åtagande enligt denna punkt är begränsat till förläggande av ledningar och anordningar i samband med den exploatering som avses i detta exploateringsavtal.

- 6.3 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.

## **7. Etableringsytor**

- 7.1 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.
- 7.2 Exploatörens nyttjande av ännu inte utbyggd allmän plats ska även det regleras särskilt.

## **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 om skadorna orsakats av Exploatören eller dess entreprenör.

## **9. Gestaltningsprogram**

- 9.1 För kvarteret Smedjan har ett gestaltningsprogram tagits fram, se **bilaga 9.1**. Byggherrar inom Detaljplanen uppmanas att följa gestaltningsprogrammet för att kvarteret ska få en sammanhållen och god arkitektur.

## **10. Avfallsfrågor**

- 10.1 Avfallshanteringen ska lösas inom den egna fastigheten. I Detaljplanen finns områden utlagda för underjordsbehållare (UWS). Såvida ett system med UWS ska byggas ut inom Detaljplanen ska en dialog ske mellan Exploatören och VA SYD beträffande frågor knutna till systemet.

## **11. Ekologisk hållbarhet**

- 11.1 Exploatören har som ambition att vid nybyggnation inom Fastigheterna beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

## **12. Plan- och fastighetsbildningskostnader m. m.**

- 12.1 Exploatören ska svara för sin respektive del av samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen, såsom t.ex. plankostnader för Detaljplanen, samtliga fastighetsbildningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen.

## **13. Ställande av säkerhet**

- 13.1 Till säkerhet för erläggandet av gatukostnaderna i punkt 3 ska Exploatören senast före det denna handling undertecknas av tekniska nämnden, hos Kommunen ställa säkerhet som kan godtas av Kommunen för ett belopp motsvarande 19 800 000 kronor.
- 13.2 Exploatören 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.

## **14. Överlåtelse av avtalet eller Fastigheterna**

14.1 Exploatören och Fastighets AB Trianon, 556183-0281, har under planprocessen ingått avtal enligt vilket Fastighets AB Trianon indirekt förvärvar Fastigheterna genom att från Exploatören förvärva samtliga aktier i bolaget Ankarspik 115 AB, 559122-1519, vilket bolag i sin tur kommer att förvärva Fastigheten från Exploatören. Fastighets AB Trianon och bolaget kommer att tillträda aktierna respektive Fastigheten efter det Detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen medger att Exploatören överlåter samtliga rättigheter och skyldigheter i ifrågavarande exploateringsavtal till bolaget Ankarspik 115 AB eller Fastighets AB Trianon i samband med tillträdet, under förutsättning att Fastighets AB Trianon i samband med tillträdet ställer godtagbar säkerhet i enlighet med punkt 13.1 ovan.

14.2 Exploatören ska gentemot Kommunen kvarstå vid sina förpliktelser enligt detta avtal såvida ovan angiven transaktion inte fullföljs eller, vid överlåtelse till annan än bolag som avses i punkt 14.1 ovan, att Kommunens skriftliga medgivande att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal inte inhämtas.

14.3 En förutsättning för Kommunens medgivande beträffande ny part annan än bolag som avses i punkt 14.1 ovan, 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 13.1.

## **15. Ändringar och tillägg**

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

## **16. Avtalsförutsättning/Avtalets giltighet**

16.1 Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet och, om inte annat avtalats, utan rätt till ersättning av vad slag vara må för någondera Part, om inte Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

## 17. **Behandling av personuppgifter**

17.1 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 maskinbart 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 dataskyddsombud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

---

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och



utväxlade.

**Malmö 2020- -**

**Malmö 2020- -**

**För Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Vasakronan Malmöfastigheter AB**

Andreas Schönström

Göran Dahlander

Avtalet godkänns:

**Fastighets Aktiebolaget Trianon**

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörernas underskrifter bevittnas:

.....

.....

.....

.....

.....

.....