

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Parter

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

**B** Varvsstaden AB, 556975-7908, Box 808, 169 28 Solna, nedan kallat "**Exploatören**".

**Detaljplan** Dp 5640, beträffande del av fastigheten Malmö Hamnen 21:138 och del av fastigheten Malmö Hamnen 21:149.

---

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

### 1. Bakgrund och syfte

1.1 För del av *fastigheten Malmö Hamnen 21:138 och del av fastigheten Malmö Hamnen 21:149* har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan, Dp 5640 ("**Detaljplanen**"), **bilaga 1.1**. Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra för ett gång-, cykel-, och kollektivtrafikstråk (inklusive bro över kanalen) samt kaj mot Varvsbassängen. Genomförandet är en viktig del i Västra Hamnens utveckling från industri- och hamnområde till blandad stad.

1.2 Planområdet omfattar ca 14 500 m<sup>2</sup> tomtyta och består för närvarande av asfaltsytor och en tidigare industrilokal samt ett mindre vattenområde. Planområdet är beläget söder om i Stora Varvsgatan och i östra delen av Kockums tidigare industriområde, numera benämnt Varvsstaden. Fastigheten Malmö Hamnen 21:138 ägs av Kommunen där vattenområdet ingår och fastigheten

Malmö Hamnen 21:149 ägs av Varvsstaden AB. Detaljplaneförslaget innehåller inga byggrätter utan endast allmän plats, gata samt vattenområde.

- 1.3 Kommunen och Exploatören har träffat ett ramavtal ("**Ramavtalet**") 2017-01-17 beträffande förutsättningar och finansiering av byggnation och utbyggnad av Varvsstaden.
- 1.4 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta exploateringsavtal för ifrågavarande Detaljplan.
- 1.5 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att inom berörda fastigheter i de delar de berörs av Detaljplanen, genomföra exploatering i enlighet med Ramavtalet, Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

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

- 2.1 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 7 150 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Hamnen 21:149 ("**Området**"). Området ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartskiss, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Området ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Innerstaden 21:138. Området ska tillträdas av Kommunen efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft, detta avtal godkänts i tekniska nämnden och Exploatören utfört sanering och efterbehandling (avhjälpande) enligt punkt 3.1 nedan samt då Området ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål i enlighet med Detaljplanen. Intill dess svarar Exploatören för och bekostar drift och skötsel av Området.
- 2.3 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering för Området. Ansökan biträds av Exploatören genom detta avtal.
- 2.4 Området ska när Kommunen tar det 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.

2.5 Området ska när Kommunen tar det i anspråk även vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Området i enlighet med Detaljplanen.

### **3. Områdets skick m. m.**

3.1 Exploatören svarar för arbeten och kostnader för att sanera och efterbehandla (avhjälpande) marken inom Området och i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Saneringen och efterbehandlingen (avhjälpandet) ska ske enligt vid varje tidpunkt gällande lagar, föreskrifter och myndighetskrav.

3.2 Exploatören ansvarar för att det inom det överlåtna Området på tillträdesdagen inte föreligger arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de anläggningar som Kommunen avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen. Vid brist härvidlag ska Exploatören svara för nödvändiga kostnader för att åtgärda bristen.

3.3 Exploatören är skyldig att utan dröjsmål kontakta Kommunen och berörda myndigheter om arkeologiska förhållanden eller fynd upptäcks och med Kommunen överenskomma om erforderliga åtgärder. Kommunen kan inte ställa högre krav än vad berörd myndighet anger som sitt krav. Exploatören skall ombesörja utförandet av åtgärderna och göra erforderlig anmälan till berörda myndigheter.

### **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 samråd med Exploatören. Standarden på ifrågavarande anläggningar skall motsvara vad som gäller för jämförbara områden i Malmö.

4.2 Exploatören ska i överensstämmelse med Ramavtalet och detta avtal ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("Gatukostnaderna") inom och i anslutning till Detaljplanen i de delar som markerats på bilagda karta, **bilaga 4.2a** och som

belöper på Exploatören. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efterhand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till totalt 194 110 000 kronor, varav ca 137 955 000 kronor belöper på Exploatören, **bilaga 4.2b**. Faktura skall skickas till Varvsstaden AB, Box, 808, 169 28 Solna, med märkning Ref: 1180-8300337-129600-9512.

- 4.3 Enligt Ramavtalet ska Exploatören betala brobidrag för den s.k. Universitetsbron med 35 kr/m<sup>2</sup> bruttoarea ("**BTA**") för tillkommande byggrätter. Mot bakgrund av att Detaljplanen inte innehåller några byggrätter för Exploatören ska något brobidrag inte utgå för ifrågavarande Detaljplan.
- 4.4 I Detaljplanen läggs blå- och gulmarkerade områden i bilaga 4.2a ut som allmän plats. Kommunen bekostar utfyllnad av detta område och Exploatören bekostar kajkonstruktionen inom gulmarkerat område. I Ramavtalets punkt 4.7.1 anges att Kommunen har för avsikt att överlåta ifrågavarande utfyllnadsområde i samband med att ny detaljplan för bebyggelse tas fram för området. På grund av att utfyllnadsområdet i Detaljplanen planläggs som allmän plats kommer ingen överlåtelse av området ske i genomförandet av Detaljplanen. Parterna ska verka för att utfyllnadsområdet i framtiden planläggs som kvartersmark.
- 4.5 I enlighet med Ramavtalets punkt 4.8.1 är Parterna införstådda med att samordning av gestaltning, projektering m. m. ska ske fortlöpande och på ett för processen konstruktivt sätt. Detta innebär bl.a. att Exploatören ska ha möjlighet att erhålla löpande information och att få möjlighet att medverka.
- 4.6 Beträffande de kalkylerade kostnaderna enligt punkt 4.2, **bilaga 4b**, har inte beaktats kostnader för eventuell arkeologi, avhjälpan av markföreningar, ledningsdragning eller ledningsflytt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att anlägga allmän plats inom berörda delar av planområdet eller i anslutning till detta enligt Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska med beaktande av Exploatörens ansvar enligt detta moment betalas av Exploatören.
- 4.7 Exploatören ska ställa säkerhet, som kan godtas av Kommunen, för sina förpliktelser enligt detta moment.

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

- 5.1 Kommunen ska svara för plankostnaderna för Detaljplanen och Exploatören ska svara för övriga kostnader med anledning av Detaljplanen, t. ex. fastighetsbildningskostnader.

## **6. Ställande av säkerhet**

- 6.1 Till säkerhet för erläggandet av Gatukostnaderna m. m. enligt punkt 4 ska Exploatören senast före det denna handling undertecknas av tekniska nämnden, hos Kommunen ställa säkerhet som kan godtas av Kommunen för ett belopp motsvarande 137 955 000 kronor.
- 6.2 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.

## **7. Överlåtelse av avtalet eller Området**

- 7.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.
- 7.2 En förutsättning för Kommunens medgivande 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 punkterna 4.6 och 6.1.

## **8. Ändringar och tillägg**

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

## 9. Avtalsförutsättning/Avtalets giltighet

- 9.1 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.

## 10. Behandling av personuppgifter

- 10.1 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:

<b>Tekniska nämnden</b>	<b>Malmö</b>	<b>stads</b>	<b>dataskyddsombud</b>
August Palms plats 1	August	Palms	plats 1
205 80 Malmö	205	80	Malmö
e-post: tekniskanamnden@malmo.se	e-post: dataskyddsombud@malmo.se		

---

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och

utväxlade.

**Malmö 2020- -**

**Solna 2020- -**

**För Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Varvsstaden AB**

Andreas Schönström

Göran Dahlander