



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

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

B: Förstberg Ling AB, org. nr 559068-3750, Regementsgatan 20, 211 42 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**".

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

Objekt: Malmö Biljetten 1, del av

1. Bakgrund och syfte

1.1 Kommunen (fastighets- och gatukontoret) har tagit fram en utbyggnadsstrategi för den kommunägda marken inom Norra Sorgenfri-området.

1.2 För fastigheten gäller detaljplan, Dp 5102 ("**Detaljplanen**"), vilken vann laga kraft 2013-11-26. Syftet med Detaljplanen är i huvudsak att möjliggöra ny bebyggelse inom det gamla bussterminalområdet som avgränsas av Industriegatan, Nobelvägen och Celsiusgatan. Området kommer att utgöras av i huvudsak bostäder och lokaler med olika centrumfunktioner samt även stadsdelens lokala torg och park. Detaljplanen möjliggör omkring 900 lägenheter, ca 20-25 radhus, förskola, parkeringshus och ett bevarande av delar av det befintliga bussgaraget.

1.3 Byggnaderna som ska uppföras omfattar ca 12 radhus i en sammanhållen kvartersstruktur. Ytterligare en byggaktör kommer att uppföra ca 10 radhus i samma område. Bolaget och Kommunen har höga ambitioner inom arkitektur och hållbart stadsbyggande. Bolaget har därför hittills, och även framdeles, att föra regelbundna samtal med Kommunen och aktivt delta och ingå i en

samarbetsorganisation med Kommunen och andra byggherrar inom projektet Norra Sorgenfri. Syftet med samarbetsorganisationen är att gemensamt skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och andra verksamheter.

- 1.3 Bolaget avser att sedermera bilda ett separat nytt bolag vilket kommer att förvärva Området som anges i punkt 2.1 nedan.
- 1.4 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av radhus samt i övrigt vidta de åtgärder som anses nödvändiga för projektets genomförande.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget del av fastigheten Malmö Biljetten 1, ("Området"), som på bilagda karta markerats med grå färg och angivet som område 1, 3 och 5 jämte svartskrafferad yta vilken sedermera ska ingå i gemensamhetsanläggning, bilaga 2.1.
- 2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta avtals undertecknande till och med 2021-03-31 och enligt de villkor som anges i detta avtal. Kommunen och Bolaget ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om överlåtelse eller upplåtelse av tomträtt.
- 2.3 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller, om exploatering av det anvisade Området för uppförande av radhus. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

3. Detaljplanen m. m.

- 3.1 Området bedöms omfatta en tomtyta om totalt ca 1 850 m². Parterna är införstådda med att förändringar av byggrätten kan ske beroende på utformningen av byggnaderna samt efter anpassning och avgränsning kopplat till Detaljplanen.

u
bf

- 3.2 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen, anläggningar eller Området ska bekostas av Bolaget.

4. Byggnation/Exploatering

- 4.1 Avtalet om överlåtelse eller upplåtelse ska innehålla särskilda överenskommelser som bl. a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, tillgänglighet, energiförsörjning, VA-frågor, avfallshantering, grönytefaktorer, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet, gemensamhetsanläggning för lokalgator, etc.
- 4.2 Bolaget ska upprätta en genomförandeplan för Området. Genomförandeplanen ska avse planering av hela exploateringen, där plan- och bygglovsprocessen, uppförande av byggnader och genomförandet i övrigt ska redovisas med tidplan och även innefattande logistik och koordinering med övriga byggherrar inom aktuellt område.
- 4.3 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Området för förberedande markarbeten, såsom geotekniska- och miljöundersökningar, innan avtal om överlåtelse/upplåtelse träffats. Sker inte förvärv eller upplåtelse ska Bolaget på sin bekostnad återställa Området i den omfattning (fastighets- och gatukontoret) begär.

5. Ekologi, miljöhänsyn och miljöbyggstrategi

- 5.1 Bolaget har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Området genom att tillämpa lämpligt miljöbyggprogram el. dyl.
- 5.2 Bolaget förbinder sig att tillämpa källsortering i byggskedet. Bolaget ska i samråd med VA SYD utforma avfallshanteringen inom Området.
- 5.3 Bolaget förbinder sig att i möjligaste mån verka för att reducera energibehovet både under tiden för uppförande av byggnad och anläggning samt därefter under driftskedet.

- 5.4 Kommunen har tagit fram en miljöbyggstrategi för hållbart byggande som nås via kommunens hemsida. På hemsidan finns bland annat informationsguider, goda exempel och information om pågående projekt inom Malmö stad. Miljöbyggstrategin är öppen för allmänheten och deltagandet är frivilligt. Som en del i strategin ombeds byggaktörer att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att besvara aktuella enkäter i samband med byggnationen.

6. Social hållbarhet

- 6.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda till att Bolaget vid upprättandet av köpeavtal/tomträttsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som Bolaget åtar sig att utföra. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.
- 6.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder som anges i föregående punkt. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

7. Ekonomi

- 7.1 Bolaget ska svara för samtliga sina kostnader föranledda av detta avtal om inget annat sägs.
- 7.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och avhjälpandeåtgärder avseende eventuella mark- och grundvattenföroreningar och hinder i mark, arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning, en första fastighetsbildning och utbyggnad av allmän plats. Bolaget bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc.

- 7.3 Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på avhjälpandeåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav för att möjliggöra byggnationen enligt Detaljplanen.
- 7.4 Bolaget ska fr.o.m. dagen för tekniska nämndens beslut till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift motsvarande ett belopp om en halv (0,5) procent av köpeskillingen för Området enligt Detaljplanen för den byggrätt som tilldelats Bolaget enligt detta avtal. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunna köpeavtal eller tomrättsavtal föreligger och tillträdesdagen inträtt. Markanvisningsavgiften ska betalas i efterskott vid anfordran. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Beträffande dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.
- 7.5 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxa ska tillämpas.
- 7.6 Kommunen svarar för kostnaderna för egen personal.

8. Förvärv/Upplåtelse

- 8.1 Parterna är överens om att Bolaget ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området med tomträtt.
- 8.2 Skulle parterna inte kunna enas om villkoren, saknas förutsättningarna för upprättandet av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt detta avtal.
- 8.3 Köpeskillingen ska utgöra enmiljonfyrahundratusen (1 400 000) kronor eller enmiljonfemhundratusen (1 500 000) per radhustomt beroende på hur många radhus som avses uppföras inom respektive delområde 1, 3 och 5 inom Området. De angivna priserna avser prisnivån 2020-05-01 och gäller t.o.m. 2020-12-31. Om försäljning eller upplåtelse av tomträtt sker efter denna tidpunkt ska priserna räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen för lagfarna köp av småhus i Malmö kommun. Omräkningen ska baseras på vid tillfället aktuella köp med K/T=1,0-3,5, vid AFT18, d.v.s. köpeskillning dividerad med försäljningsvärde, varvid K/T för perioden 2020-02-01—2020-04-30 ska utgöra bas. Omräkning ska ske med hänsyn till

den prisutveckling som skett till den tremånadersperiod som ligger närmast före tidpunkten för upprättande av köpeavtal eller tomträttsavtal. Omräkningen kommer således att baseras på preliminära index. Priserna ska dock aldrig sättas lägre än det ovan angivna.

- 8.4 Vid upplåtelse av tomträtt ska avgälden vara sex procent av vid upplåtelsen aktuella priser beräknade enligt ovan. Såvida tomträttsupplåtelse blir aktuell kan denna komma att innehålla en klausul om ett bestämt friköpspris vilket kommer att gälla viss begränsad tid efter upplåtelsen.

9. Återtagande av markanvisning

- 9.1 Om detta avtal inte följs eller Bolaget i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 9.2 Om Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avsågs när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 9.3 Meddelande om återtagande av markanvisningen enligt detta avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 9.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.
- 9.5 Återtagen markanvisning ger inte Bolaget någon rätt till ny markanvisning.

10. Förlängning

- 10.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för.

11. Avbrutet projekt

- 11.1 Projekt som avbryts under detaljplansprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom Parternas kontroll eller återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ny markanvisning.

12. Ekonomisk risk/Kostnader

- 12.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering, program och andra åtgärder inför ramen för markanvisningen och detta avtal.
- 12.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning enligt detta avtal ger inte Bolaget någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av vad slag vara må.

13. Överlåtelse

- 13.1 Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande. Bolaget har dock rätt att använda ett av Bolaget helägt dotterbolag som köpare/tomträttshavare av Området, varvid sådant bolag ska vara part i det blivande upplåtelse- eller överlåtelseavtalet istället för Bolaget.
- 13.2 Kommunen äger en ovillkorlig rätt att säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om kontrollen av Bolaget ändras, varvid avses det direkta eller indirekta ägandet av femtio procent eller mer av aktiekapitalet eller rösterna.

14. Ändringar och tillägg

- 14.1 Avtalet återger fullständigt vad som avtalats mellan parterna. Muntliga överenskommelser om tillägg eller ändringar är inte giltiga och inte heller vad som kan ha diskuterats eller avtalats före undertecknandet av avtalet men inte intagits i detsamma. Tillägg eller ändringar av avtalet måste för att vara gällande ske skriftligen och undertecknas av parterna.

15. Giltighet

15.1 Detta avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om överlåtelse eller upplåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2021-03-31, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast den dag som tekniska nämnden beslutat.

15.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Området eller del därav, är Bolaget medvetet om att

- i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av överlåtelsen/upplåtelsen överstiger trettio (30) miljoner kronor, av kommunfullmäktige i Malmö.
- ii) beslut om att godkänna överlåtelse/upplåtelse av mark samt andra kommunala beslut i samband med detta avtal kan överklagas till förvaltningsdomstol.
- iii) Beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Beslut att anta detaljplan kan överprövas.
- iv) Detta avtal är inte bindande vid prövning av antagande av Detaljplanen.

15.3 Kommunen är inte ansvarig för skada av vad slag vara må förorsakat av detta avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder av Kommunen som omfattas av ansvar för fel och försummelse vid myndighetsutövning.

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 Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden
August Palms plats 1
205 80 Malmö
e-post: tekniskanamnden@malmoe.se

Malmö stads dataskyddsbud
August Palms plats 1
205 80 Malmö
e-post: dataskyddsbud@malmoe.se

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Malmö 2020- -


Malmö 2020- -

Malmö kommun,

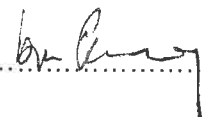
dess tekniska nämnd

Förstberg Ling AB

Andreas Schönström



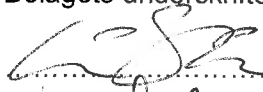
Göran Dahlander



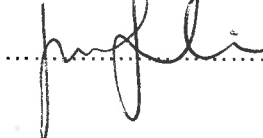
Kommunens underskrifter bevittnas:

.....
.....

Bolagets underskrifter bevittnas:



Lisa Sjöstén
781129-3328



MARIA FLORES
770705-4065

