

## MARKANVISINGSAVTAL

### Parter

- A** Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".
- B** Specialfastigheter Sverige AB, 556537-5945, Box 632, 581 07 Linköping, nedan kallat "**Bolaget**".

**Fastighet:** Malmö Energyda 1, nedan benämnd "**Fastigheten**".

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

Mellan parterna har följande avtal träffats.

### 1. Bakgrund och syfte

- 1.1 Bolagets uppdrag är att långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav. Med anledning av Polismyndighetens omorganisation har uppstått behov av ytterligare lokaler. Polismyndigheten har önskat etablering, inom Hyllie med omnejd och fastigheten Malmö Energyda 1 ("Fastigheten") har bedömts som lämplig för ändamålet. Etableringen väntas medföra 450 arbetsplatser.
- 1.2 För Fastigheten gäller idag *Dp 5212 Detaljplan för del av fastigheten Vintrie 20:1 m.fl.*, med den ändring som skett genom *Ädp 5418 Detaljplan för del av fastigheten Vintrie 17:2 m.fl.* ("**Detaljplanerna**"). Parterna är överens om att ytterligare en ändringsdetaljplan ska tas fram som anpassar Detaljplanerna efter Bolagets och Polismyndighetens behov. Den nya ändringsdetaljplanen benämns i det följande "**Ädp**".

- 1.3 Ädp beräknas att antas under 2021 och Bolagets förvärv av Fastigheten beräknas ske under 2022.
- 1.4 Bolaget har uppgett att avsikten är att bebygga Fastigheten med byggnad om ca 9 700 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) ovan mark och ca 4 900 m<sup>2</sup> BTA under mark.
- 1.5 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av en polisstation samt i övrigt vidta de åtgärder som befinnes nödvändiga för projektets genomförande.

## **2. Markanvisning och avtalsområdet/avtalsfastigheten**

- 2.1 Kommunen anvisar fastigheten Malmö Eneyda 1 till Bolaget.
- 2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta avtals undertecknande till och med 2022-06-30 och enligt de villkor som anges i detta avtal. Kommunen och Bolaget ska, innan Fastigheten får tas i anspråk för bebyggelse, ha i första hand träffat avtal om förvärv och i andra hand tomträttsupplåtelse avseende Fastigheten.
- 2.3 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller om exploatering och förvärv av den anvisade Fastigheten för uppförandet av en polisstation. Bolaget förbinder sig att, efter förvärvet av Fastigheten, tillse att det inom Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanerna, Ädp, beskrivningar, genomförandebeskrivningar, myndigheters anvisningar och beslut samt i enlighet med kommande avtal om förvärv.

## **3. Detaljplanerna och Ädp**

- 3.1 Bolaget ska verka för att bebyggelsen utformas i enlighet med Detaljplanerna och Ädp samt i enlighet med vad som sägs i detta avtal.
- 3.2 Projekteringsarbetet ska ske i nära samverkan mellan Parterna utifrån Detaljplanerna och Ädp för Fastigheten och dess omgivning.
- 3.3 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen, anläggningar eller Fastigheten ska bekostas av Bolaget.

#### **4. Byggnation**

- 4.1 Avtalet om överlåtelse ska innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, miljökrav, tillgänglighet, energiförsörjning, va-frågor, hållbarhetsöverenskommelse, tillgänglighet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet, eventuell återvinningsstation etc.
- 4.2 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Fastigheten för förberedande markarbeten, såsom geotekniska- och miljöundersökningar, innan avtal om överlåtelse träffats. Sådan tillfällig upplåtelse - om den varar längre än sammanlagt en arbetsvecka - utgör arrende och arrendeavgift uppgår årligen till sex procentenheter av köpeskillingen. Sker inte förvärv i enlighet med detta avtal ska Bolaget på sin bekostnad återställa Fastigheten i den omfattning Kommunen begär.

#### **5. Ekologi och miljöhänsyn**

- 5.1 Bolaget har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Fastigheten.
- 5.2 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 byggherrar att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 5.3 Bolaget åtar sig att i samband med undertecknandet av detta markanvisningsavtal besvara miljöbyggstrategins enkät 1.

## **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 eller tomträttsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som man 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. 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 kostnader föranledda av detta avtal om inget annat sägs.
- 7.2 Kommunen bekostar framtagandet av Ädp. Kommunen bekostar vidare i erforderlig omfattning, hantering och sanering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar och hinder i mark, arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning, 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 saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav för att möjliggöra byggnationen enligt Detaljplanerna och Ädp. Alla kostnader för grundläggning och rivning av befintliga byggnader och anläggningar ska bekostas av Bolaget.
- 7.4 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxa ska tillämpas.
- 7.5 Kommunen ansvarar för kostnaderna för egen personal.
- 7.6 Bolaget ska från och med dagen för tekniska nämndens beslut att godkänna ifrågavarande markanvisningsavtal till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift motsvarande ett belopp om 0,5 procent av priset per m<sup>2</sup>

BTA ovan mark om 4 500 kr multiplicerat med 9 700 (motsvarande m<sup>2</sup> BTA ovan mark för den byggnad som Bolaget avser att uppföra på Fastigheten). Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal föreligger och tillträdesdag inträtt. Bolaget ska betala markanvisningsavgiften till Kommunen vid anfordran mot faktura. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad som i lag stadgas.

## **8. Förvärv**

- 8.1 Parterna är överens om att Bolaget eller annan som meddelas av Bolaget och som Kommunen skäligen kan godta, ska förvärva Fastigheten. Avtal om förvärv ska träffas Parterna emellan innan Ädp antas av stadsbyggnadsnämnden, men villkoras av att så sker.
- 8.2 Skulle Bolaget behöva rådighet över Fastigheten innan Ädp är antagen, ska Bolaget erbjudas möjligheten att få Fastigheten upplåten med tomträtt.
- 8.3 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.
- 8.4 Köpeskillingen ska bestämmas av byggrätten beräknad med utgångspunkt i de byggrätter uttryckt i m<sup>2</sup> BTA ovan mark som Bolaget uppgett att de kommer att ta i anspråk, dvs. 9 700 m<sup>2</sup> BTA ovan mark, multiplicerat med ett pris om 4 500 kronor per m<sup>2</sup> BTA ovan mark.
- 8.5 Köpeskillingen ska uppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2020-08-31 och tillträdesdagen vid överlåtelse av Fastigheten. Priset (4 500 kronor per m<sup>2</sup> BTA ovan mark) kan aldrig bli lägre än det ovan angivna.
- 8.6 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger 9 700 m<sup>2</sup> BTA ovan mark ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskillning om 4 500 kr för varje överskjutande m<sup>2</sup> BTA ovan mark. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att beslut om bygglov föreligger, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex

för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2020-08-31 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillingen kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp.

- 8.7 Vid tomträttsupplåtelse ska den årliga tomträttsavgälden utgöra fyra (4) procent av avgäldsunderlaget, som motsvaras av köpeskillingen enligt ovan.

## **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 enligt upprättad genomförandeplan 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 genom rekommenderat brev och anses tre dagar efter avsändandet ha kommit Bolaget tillhanda.

- 9.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt har Kommunen rätt att genast anvisa Fastigheten 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. Parkeringsbehovet**

- 11.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 11.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanerna samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

**12. Avbrutet projekt**

- 12.1 Projekt som avbryts under Ädp-processen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom parternas kontroll eller återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ny markanvisning.

**13. Ekonomisk risk/Kostnader**

- 13.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering, program och andra åtgärder inför ramen för markanvisningen och detta avtal.
- 13.2 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.

**14. Byggnadsskyldighet**

- 14.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med ett bindande avtal om överlåtelse av Fastigheten ingås mellan parterna kommer att föreskriva att avsedd byggnation, vid äventyr av vite, ska uppföras inom viss bestämd tid.

**15. Överlåtelse**

- 15.1 Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

15.2 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 50 procent av aktiekapitalet eller rösterna.

## **16. Ändringar och tillägg**

16.1 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.

## **17. Ändrade förhållanden**

17.1 Skulle förutsättningarna väsentligen förändras varvid avtalsbestämmelserna i något hänseende behöver anpassas till rådande förhållanden ska parterna i goda avsikter uppta förhandlingar om att lösa frågan.

## **18. Giltighet**

18.1 Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om planarbetet för Ädp avbrutits eller om inte överenskommelse träffats om överlåtelse eller upplåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2022-06-30, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast den dag som tekniska nämnden beslutat om.

18.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Fastigheten eller del därav, är Bolaget medvetet om att

- i) beslut om att överlåta/upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet överstiger 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 kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och beredningsåtgärder. Bolaget är därför medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan överprövas.
- iv) detta avtal inte är bindande för Malmö kommuns organ vid prövning av förslag till detaljplan.

18.3 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. Denna friskrivning ska inte heller tillämpas på Kommunens förpliktelser enligt detta avtal. Kommunen svarar emellertid inte på något sätt för skador som har uppkommit till följd av att Kommunen inte kan efterkomma sina förpliktelser på grund av statliga eller kommunala myndighetsbeslut, force majeure eller andra händelser utanför Kommunens kontroll.

## **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

---

Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar, varav parterna tagit var sitt.

**Malmö 2020-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

**Linköping 2020-**

**Specialfastigheter Sverige AB**

.....  
Åsa Hedenberg

.....  
Cecilia Vestin

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....