

# TOMTRÄTTSAVTAL

<b>Upplåtare</b>	Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad " <b>Kommunen</b> "
<b>Tomträttshavare</b>	MKB Fastighets AB, org. nr 556049–1432, Box 50405, 202 14 Malmö, nedan kallad " <b>Tomträttshavaren</b> "
<b>Fastighet</b>	Malmö Diagnosen 1, nedan kallad " <b>Fastigheten</b> "

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

Detta tomträttsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

## 1. Bakgrund

1.1 I Kirseberg i östra Malmö låg tidigare Malmö Östra Sjukhus där det bedrevs psykiatrisk vård fram till 1995. Sjukhuset uppfördes på 1930-talet och de flesta av de befintliga byggnaderna är från den tiden. Då skapades också den parkmiljö som är karakteristisk för området. Sjukhusområdet med omgivningar ska omvandlas till ett område benämnt Sege Park, med blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentlig service. Den uppvuxna parken ska utvecklas och vara öppen och tillgänglig för alla. Området kommer att förtätas genom nybyggnation samtidigt som de gamla byggnaderna kommer att få en ny användning. Området beräknas omfatta cirka 1 100 nya bostäder. Sege Park ska genom satsningar på hållbara lösningar bli ett föregångsområde inom såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet.

1.2 Ett planprogram för Sege Park - Pp 6047 - godkändes i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Programmet tillsammans med en hållbarhetsstrategi har legat till grund för detaljplanen för Sege Park. Fastigheten ligger inom detaljplan Dp 5455 Detaljplan för del av fastigheten Östra Sjukhuset 2 m fl. (Sege Park) i Kirseberg

i Malmö ("**Detaljplanen**"). Detaljplanens syfte är att hitta en ny användning för det gamla sjukhusområdet och genom förtätning av området möta den stora efterfrågan på bostäder i Malmö. Detaljplanen vann laga kraft 2017-10-19.

- 1.3 I februari 2016 upprättade Kommunen (dåvarande fastighetskontoret) Markanvisningsprogram för Sege Park ("**Programmet**"), med en inbjudan att vara med och utveckla området genom att inge en intresseanmälan till Kommunen. I Programmet beskrevs de höga målsättningar som uppställs och strategier för att uppnå dessa.
- 1.4 Kommunen har arbetat fram en *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*, vilken baseras på målen för Sege Park. Hållbarhetsstrategin behandlar såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet. Det är viktigt att samtliga byggherrar i projektet har engagemang för hållbarhetsfrågor och har kompetens och erfarenhet att bidra med. Innovativ förmåga och vilja att bidra till utvecklingen är betydelsefull. Hållbarhetsstrategin är lagd som bilaga till Detaljplanen.
- 1.5 Tomträttshavaren inlämnade en intresseanmälan ("**Intresseanmälan**"), **Bilaga 1.5**. Kommunens utvärdering av intresseanmälningarna präglades av följande nyckelbegrepp; ambitioner inom ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, långsiktig förvaltning av hyresrätter, koppling till Nordic Built Cities Challenges fas 2, innovationsvilja, referensprojekt, Kommunens tidigare erfarenheter, förmåga till projektutveckling samt ekonomisk stabilitet. Vid fördelningen av byggrätterna har även följande aspekter vägts in; en lämplig blandning av "stora och små" samt "väletablerade och nya" byggherrar, en lämplig blandning av hyresrätter, bostadsrätter/ägarlägenheter och icke traditionella boendekoncept samt ett intresse för de befintliga byggnaderna.
- 1.6 Malmö stad, VA SYD och E.ON har under 2018 ingått en *Klimat- och kretsloppsöverenskommelse för Sege Park*. Överenskommelsen har tre fokusområden: energi, avfall samt vatten och avlopp. Syftet med överenskommelsen är att Malmö stad tillsammans med VA SYD och E.ON slår fast de gemensamma målsättningarna för Sege Park och verkar för att de kan uppnås i nära samarbete med byggherrarna och andra aktörer som gemensamt ska utveckla Sege Park till en ledande förebild för hållbar stadsutveckling.

- 1.7 En stor del av den befintliga bebyggelsen i området står idag tom eller innehåller verksamheter med tillfälliga bygglov.
- 1.8 Detta tomträttsavtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som tecknades 2017-05-30 mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Förlängning har därefter skett av markanvisningsavtalet på grund av att de förberedande markarbetena inom Sege Park har försenats, varför behov av förlängning förelåg. Markanvisningsavtalet beträffande Fastigheten har förlängts att gälla t.o.m. 2021-06-30.
- 1.9 Kommunen bedriver så kallad byggherredialog i Sege Park-projektet. Syftet är att deltagande byggherrar ska samarbeta, lära av varandra och tillsammans sträva för goda lösningar för att uppnå ett totalt slutresultat som höjer sig över mängden. Tomträttshavaren ingår och bidrar i denna samarbetsorganisation. Sedan markanvisningsavtalen tecknades har byggherrarna haft en löpande dialog och arbetat gemensamt för att uppnå målen med Sege Park-projektet.
- 1.10 Tomträttshavaren har uttryckt önskemål om att få Fastigheten upplåten med tomträtt. Tomträttshavaren är ett helägt bolag till Kommunen och är en stor aktör på hyresrättsmarknaden i Malmö. Tomträttshavaren ska uppföra flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt och Tomträttshavaren kommer bygga i enlighet med vad som anges i Detaljplanen.

## **2. Upplåtelse**

- 2.1 Kommunen upplåter härmed till Tomträttshavaren, med tomträtt, fastigheten Malmö Diagnosen 1 i dess nu befintliga skick. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i Avtalet, vad som i jordabalken och i övrigt i lag stadgas om tomträtt.
- 2.2 Upplåtelsen sker fr.o.m. 2021-01-01, ("**Upplåtelsedagen**").
- 2.3 Fastighetens markareal uppgår till 4 220 m<sup>2</sup>.

## **3. Ändamål m.m.**

- 3.1 Upplåtelsens ändamål är flerfamiljshus för bostäder.

- 3.2 På Fastigheten ska uppföras bebyggelse enligt Detaljplanen och beviljat bygglov om 12 203 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). Härutöver får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring vidtas av befintlig byggnad, om ändringen är bygglovspliktig, i annan mån än Kommunen medger.
- 3.3 Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska få ta del av samtliga ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov krävs, innan bygglov söks.
- 3.4 Uppförda byggnader får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas.
- 3.5 Tomträttshavaren ska vid uppförandet av bebyggelsen iaktta bestämmelser enligt Detaljplanen, planbeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter.
- 3.6 Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs i detta Avtal eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare och verksamheter. Ändring av ändamålet kan inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande genom tilläggsavtal.
- 3.7 Om Tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det Tomträttshavaren att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och ersätta skada i enlighet med 13 kap 8 § jordabalken.

#### **4. Avgäld**

- 4.1 Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms enmiljonsexhundrafyrtiotretusensjuhundrafyrtiofyra (1 643 744) kronor.
- 4.2 Tomträttsavgälden betalas halvårsvis i förskott senast sista vardagen före varje halvårs början. Dröjsmålsränta ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.
- 4.3 Har genom dom eller på annat sätt bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre belopp än förut, ska dröjsmålsränta enligt lag betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

## **5. Ändring av avgäld**

- 5.1 Enligt 13 kap 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio (10) år. Första perioden räknas från och med 2021-01-01 till och med 2030-12-31. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

## **6. Uppsägning av avtalet**

- 6.1 Kommunen kan säga upp tomträffen efter en första tidsperiod om sextio (60) år, räknat från och med den 2021-01-01 till och med den 2080-12-31 och därefter efter tidsperioder om vardera fyrtio (40) år räknat från utgången av närmast föregående period.
- 6.2 Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

## **7. Lösenskyldighet**

- 7.1 Ska tomträffen upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträffen om Tomträttshavaren under hela upplåtelse tiden nyttjat tomträffen för i Avtalet angivet ändamål och efterföljt föreskrifterna rörande Fastighetens användning och bebyggelse.
- 7.2 Löseskillingen ska vid lösentillfället motsvara egendomens värde av på Fastigheten uppförda och till tomträffen hörande byggnader och anläggningar. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från hela det värde av tomtens med byggnad och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning på allmänna marknaden, avdras tomtens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba Kommunen för att sätta byggnader och anläggningar i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd bostadsmark.
- 7.3 Lösenvärdet får dock inte sättas högre än kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnad och övriga till tomträffen hörande anläggningar av lika

utförande och storlek som de till lösen avsedda, med det avdrag, som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring ur byggnads- och industriteknisk synpunkt, samt med bortseende från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar. Beräkning av lösenvärdet enligt detta stycke ska ske efter produktionskostnadsmetoden.

## **8. Byggnadsskyldighet**

- 8.1 Det åligger Tomträttshavaren att senast 2023-01-01 inom Fastigheten ha uppfört tak och ytterväggar för bostadsbyggnader om totalt cirka 12 203 m<sup>2</sup> bruttoarea ("BTA"). Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 2 688 000 kronor.
- 8.2 Skulle byggnationen enligt punkten 8.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 134 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2023-01-01 och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 8.3 Viten enligt denna punkt 8 förfaller till betalning vid anfordran efter det att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 8 kan högst uppgå till 9 405 000 kronor.
- 8.4 Om Tomträttshavaren hindras att genomföra byggnationen enligt punkten 8.1 på grund av hinder utanför Tomträttshavarens kontroll, kan Tomträttshavaren få rätt till förlängning av tidsfrister i detta Avtal. Exempel på sådana situationer är försening som berör kommunalt beslut eller avtal, förseningar på grund av arkeologiska fynd enligt punkt 9.3 nedan, om Tomträttshavaren inte beviljas bygglov i enlighet med lagkraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Tomträttshavaren, eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Tomträttshavaren.
- 8.5 Om Tomträttshavaren medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Tomträttshavarens kontroll enligt ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 8.

8.6 Om Tomträttshavaren medges förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker ska Tomträttshavaren varje månad betala en avgift om 54 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfylld. Under sådan förlängning enligt denna punkt 8.6 ska inte något vite enligt punkterna 8.1 och 8.2 ovan utgå. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 8.

## **9. Fastighetens skick och friskrivning**

9.1 Fastigheten upplåts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter. Tomträttshavaren friskriver Kommunen, med undantag från vad som garanteras i punkterna 9.2 och 9.3 i detta Avtal, från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister inklusive alla eventuella miljörelaterade fel och brister. Kommunen befrias sålunda fr.o.m. Upplåtelsedagen från allt ansvar för Fastighetens fysiska och miljömässiga skick av vad slag vara må, med undantag för vad som anges i punkterna 9.2 och 9.3, och nämnda ansvar ska härvidlag till alla delar övergå på Tomträttshavaren. Skulle Kommunen ändå drabbas av kostnader härför ska Tomträttshavaren hålla Kommunen skadelös härför.

9.2 Kommunen garanterar att marken på Fastigheten på Upplåtelsedagen inte är förorenad i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldighet för Tomträttshavaren att utföra avhjälpandeåtgärder som är anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller att det inskränker Tomträttshavarens möjligheter bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen.

9.3 Kommunen garanterar att det på Fastigheten på Upplåtelsedagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Tomträttshavaren avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.

- 9.4 Vid brist i någon av garantierna i punkterna 9.2. eller 9.3 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Tomträttshavarens skäligena kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Tomträttshavaren kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.
- 9.5 Det är enligt 28 § förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta en avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada i ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning enligt 10 kap. miljöbalken, om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningarna och denna risk inte bedöms som ringa.
- 9.6 Vid schaktningsarbeten ska Tomträttshavaren vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 9.7 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller under den tid byggnadsskyldigheten består enligt punkten 8, dock längst till och med två år från Upplåtelsedagen. Därefter har Tomträttshavaren skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

## **10. Genomförandeplan m.m.**

- 10.1 Tomträttshavaren har upprättat en genomförandeplan ("Genomförandeplanen"), vilken löpande uppdateras. Genomförandeplanen avser planering av hela exploateringen, där bygglovsprocessen, uppförandet av nya byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt redovisas med tidplan.
- 10.2 Tomträttshavaren förbinder sig att tillse att det på Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, Intresseanmälan, Genomförandeplanen, Sege Park – Gestaltungsprinciper för utemiljöer och



byggnader på kvartersmark (rev. 180925), myndigheters anvisningar och beslut samt i enlighet med detta Avtal.

## **11. Ekologi och miljöhänsyn**

- 11.1 Tomträttshavaren har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 11.2 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. Tomträttshavaren ska besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik och goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 11.3 Tomträttshavaren ska arbeta för att målen för Sege Park uppnås. Tomträttshavaren ska i övrigt beakta framtagna *Hållbarhetsstrategi för Sege Park* och *Klimat- och kretsloppsöverenskommelse för Sege Park*. Tomträttshavaren ska därtill följa och genomföra sådant som Tomträttshavaren har åtagit sig i dialogprocessen med övriga byggherrar i projektet.
- 11.4 Tomträttshavaren ska även svara på en enkät inom ramen för "Individuella hållbarhetssamtal". Tomträttshavaren åtar sig att genomföra de åtgärder inom ekologi, energi och annan miljöhänsyn som Tomträttshavaren i enkäten uppger att Tomträttshavaren ska genomföra.

## **12. Social hållbarhet**

- 12.1 Med markanvisningsavtalet mellan Parterna följer, som framgår ovan, *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*, som utgör en plattform för Parternas gemensamma arbete med social hållbarhet i projektet. Parterna har under markanvisningstiden fortsatt det gemensamma arbetet med sociala hållbarhetsfrågor och Tomträttshavaren arbetar aktivt med åtgärder för social hållbarhet.

### **13. Hållbarhetssamordning**

- 13.1 Tomträttshavaren och övriga byggherrar i Sege Park-projektet ska svara gemensamt för hållbarhetssamordningen för samtliga hållbarhetsaspekter. Samordningen kan utföras av en enskild byggherre, av en arbetsgrupp eller av en konsult. Samordnarens roll är att vara stöd i processerna, att ta fram underlag, beräkningar och sammanställningar, men också att kontrollera att utlovad prestanda och åtaganden med mera levereras i projekten. Samordningen ska bekostas av Tomträttshavaren och övriga byggherrar gemensamt.

### **14. Mark- och grundläggningsåtgärder m.m.**

- 14.1 Tomträttshavaren har tagit del av översiktliga geotekniska undersökningar för Sege Park.
- 14.2 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Tomträttshavaren har att själv svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder till exempel förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförandet av planerad bebyggelse på Fastigheten. Kostnader för sådana åtgärder ska Tomträttshavaren svara för. Tomträttshavaren äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att i förtid innan upplåtelsen till Fastigheten sker få tillträde till Fastigheten för undersökningar, förberedande markarbeten såsom geotekniska- och miljöundersökningar etc. Sker inte upplåtelse enligt detta Avtal ska Tomträttshavaren på egen bekostnad återställa Fastigheten i den skäligen omfattning Kommunen begär.
- 14.3 Skulle hinder påträffas i marken bestående av till exempel betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Tomträttshavaren svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder, som Tomträttshavaren vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas av Tomträttshavaren. Sådan överenskommelse ska träffas inom tio (10)

arbetsdagar från det att Tomträttshavaren kontaktat behörig företrädare på Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Om överenskommelse inte träffats inom tio (10) arbetsdagar har Tomträttshavaren rätt att vidta erforderliga och skäligen åtgärder för borttagandet av sammanhängande betongkonstruktioner på Kommunens bekostnad.

- 14.4 Tomträttshavaren är skyldig att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret. Tomträttshavaren är medveten om att mottagningsanläggning kan kräva klassning av massorna.

## **15. Särskilt avseende skyddsrum**

- 15.1 I det gamla sjukhusområdet fanns 11 skyddsrum, varav sex skyddsrum behövde avvecklas och rivas för att Detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunen har utfört och bekostat avvecklingen och rivningen av de sex skyddsrummen. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ställer krav på att de skyddsrum som avvecklas, ersätts med nya skyddsrum inom Sege Park. Tomträttshavaren ska tillsammans med övriga byggherrar ansvara för att, tillsammans med Kommunen, planera och finansiera inrättandet av dessa ersättningsskyddsrum och särskild överenskommelse avseende ersättningsskyddsrummen ska träffas mellan Tomträttshavaren och övriga byggherrar tillsammans med Kommunen vid sidan av detta Avtal.
- 15.2 Tomträttshavaren åtar sig att bygga två ersättningsskyddsrum, med 120 platser per skyddsrum, på Fastigheten.

## **16. Byggtrafik m.m.**

- 16.1 Byggnationen i Sege Park kommer att pågå på flera fastigheter samtidigt. Byggherrarna ska gemensamt ansvara för byggsamordningen i området.
- 16.2 Tomträttshavaren ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Tomträttshavaren ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten

med skyltar inom Fastigheten om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.

- 16.3 Tomträttshavaren är skyldig att om det krävs tillhandahålla trafikordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

## **17. Etableringsytor**

- 17.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

- 17.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för t.ex. manskaps-, arbets-, och redskapsbodars, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Avtalet ska reglera etableringsytornas storlek, inhägnad, tidsomfattning och avgift m.m. Etableringsytor utanför detaljplaneområdet upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

- 17.3 Parkering för Tomträttshavarens personal kan mot avgift under byggtiden erbjudas av Kommunen via Malmö kommuns Parkerings AB inom av Kommunen anvisat område.

## **18. Nyttjanderätter, servitut, ledningar m.m.**

- 18.1 Tomträttshavaren får inte utan Kommunens skriftliga medgivande i tomträtten upplåta ledningsrätt, servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, annan nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta Avtal.

- 18.2 Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Inom Fastigheten får inte vidtagas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna

anordningar. Tomträttshavaren förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter. Ledningars och anordningars placering ska ske i samråd med Tomträttshavaren.

18.3 Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning av ledningshavaren för eventuell skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

18.4 Inom Fastigheten finns ledningar belägna. Nyttjandet av marken för teleledning tillhörande Tele2 Sverige AB, org. nr 556267–5164 ("**Tele2**"), ska regleras genom nyttjanderätt i enlighet med punkt 19 nedan. Resterande ledningar, skyddas istället genom servitut i enlighet med punkterna 20–21 nedan.

## **19. Nyttjanderätt teleledning**

19.1 Tele 2 berättigas, utan att ersättning härför ska utgå, att, i det på bifogad karta med gul färg markerade området, **Bilaga 19.1**, tillsvidare bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Tomträttshavaren.

19.2 Gulmarkerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

19.3 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, det vill säga Tele 2, på egen bekostnad återställa markplanet.

## **20. Servitut för gas**

20.1 Till förmån för fastigheten Laholm Trulstorp 1:115 (härskande fastighet) läggs på tomträtten till fastigheten Malmö Diagnosen 1 (tjänande fastighet) följande servitut.

20.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 20.2**, bibehålla

befintliga anordningar med tillhörande ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Tomträttshavaren.

- 20.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i tomträtten i den tjänande fastigheten Malmö Diagnosen 1. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 20.4 Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledning med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 20.5 Efter nedläggandet av ledning, efter slutförandet av omläggnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

## **21. Servitut för fiber**

- 21.1 Till förmån för fastigheten Malmö Förrådet 6 (härskande fastighet) läggs på tomträtten till fastigheten Malmö Diagnosen 1 (tjänande fastighet) följande servitut.
- 21.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 21.2**, bibehålla befintliga anordningar med tillhörande ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Tomträttshavaren.
- 21.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i tomträtten i den tjänande fastigheten Malmö Diagnosen 1. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 21.4 Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledning med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

21.5 Efter nedläggandet av ledning, efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

## **22. Gemensamhetsanläggning**

22.1 För det fall att Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning svarar Tomträttshavaren för samtliga förpliktelser såsom om denne varit Fastighetens ägare. Detta innebär bland annat att Tomträttshavaren blir skyldig att bekosta förrättningskostnader och Fastighetens andelar av anläggande och drift och underhåll av anläggningarna. Tomträttshavaren förbinder sig att medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

## **23. Kvartersmark och allmän plats**

23.1 Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark, med undantag för vad som framgår av detta Avtal.

23.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Färdigställandet av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.

23.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med Tomträttshavarens byggnation, ska av Tomträttshavaren återställas i det skick de befann sig i innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

## **24. Tekniska anläggningar**

24.1 Tomträttshavaren förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat anges i detta Avtal.

24.2 Det åligger Tomträttshavaren att själv överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Tomträttshavaren ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägare.

24.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

## **25. Parkeringsbehovet**

25.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det tomträttshavarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.

25.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm. Tomträttshavarens uppskattade parkeringsbehov redovisas i Mobilitetsplan Sege Park som Tomträttshavaren har upprättat tillsammans med övriga byggherrar. Behovet av bilparkering i enlighet med Mobilitetsplanen kan lösas genom parkeringsköp i fastigheten Malmö Farboret 1.

## **26. Avgifter, kostnader m.m.**

26.1 Tomträttshavaren ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta Avtal om inget annat anges.

26.2 Tomträttshavaren svarar från och med Upplåtelsedagen för samtliga avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift, som utgår för Fastigheten och tomträtten.

26.3 Tomträttshavaren ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning. Tomträttshavaren ska även betala anslutningsavgifter till övriga ledningsägare vars anläggningar/ledningar Fastigheten ska ansluta till. Om inte annat framgår av detta Avtal ska Tomträttshavaren betala för samtliga ledningsomläggningar.



- 26.4 Kommunen svarar för kostnaderna som har samband med planprogrammet, Detaljplanen och Programmet. Kommunen står även för kostnaden för nybyggnadskarta vid ett tillfälle. Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnation eller Fastigheten samt kostnader för bygglov med mera ska bekostas av Tomträttshavaren.
- 26.5 Tomträttshavaren ska betala intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.
- 26.6 Tomträttshavaren ska enligt punkten 4.1 i markanvisningsavtalet och enligt tillägg till markanvisningsavtalet (se punkt 1.8 ovan) betala en årlig markanvisningsavgift till Kommunen om en viss procentandel av det pris som kan framräknas med stöd av punkterna 7.3 - 7.5 i markanvisningsavtalet för den byggrätt som tilldelas Tomträttshavaren;
- 0,5 % för tiden 2020-01-01 – 2020-12-31, och
- 0,75 % för tiden 2021-01-01 till och med Upplåtelsedagen 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. Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.
- 26.7 Tomträttshavaren svarar från och med Upplåtelsedagen även för betalning av skadestånd, vite och rättegångskostnad etc. samt för kostnad för åtgärd till undvikande av skada såsom om denne varit Fastighetens ägare.

## **27. Underhåll m.m.**

- 27.1 Tomträttshavaren ska underhålla byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar. Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.
- 27.2 Om byggnader och anläggningar förstörs eller skadas vid brand eller på annat sätt, ska dessa inom skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats, såvida inte annan skriftlig överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren.

## **28. Buller och vibrationer**

28.1 Tomträttshavaren är införstådd med att ljud, vibrationer och andra störningar förekommer inom området för Detaljplanen och intill blivande byggnader. Tomträttshavaren svarar därför själv för och bekostar anpassningar av bebyggelsen till befintliga miljöförhållanden och för utförandet av erforderliga skyddsåtgärder.

## **29. Kontroll och tillsyn**

29.1 För kontroll av detta Avtals tillämpning och tillsyn är Tomträttshavaren skyldig att lämna Kommunen nödvändiga upplysningar och tillfälle till besiktning.

## **30. Avtalsåtaganden**

30.1 Tomträttshavaren utfäster sig att fullgöra alla i detta Avtal angivna åtaganden. Skulle Tomträttshavaren brista i fullgörelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i Avtalet och inte vidtar rättelse inom trettio (30) dagar från Kommunens skriftliga begäran härom ska, där vite inte redan är föreskrivet, vite utgå med 300 000 kronor. Vitet förfaller till betalning vid Kommunens anfordran efter att Tomträttshavaren är i dröjsmål med rättelse enligt denna punkt 30.1.

30.2 Vid Tomträttshavarens fortsatta eller upprepade överträdelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i Avtalet där Kommunen tidigare begärt och Tomträttshavaren inte vidtagit rättelse och vite utgått enligt punkt 30.1 ovan ska, om Tomträttshavaren inte vidtar rättelse inom trettio (30) dagar från Kommunens nya skriftliga begäran därom, nytt vite om 300 000 kronor utgå för varje gång Kommunen utan resultat skriftligen uppmanat Tomträttshavaren att vidta rättelse. Vitet förfaller till betalning vid Kommunens anfordran efter att Tomträttshavaren är i dröjsmål med rättelse enligt denna punkt 30.2.

## **31. Inskrivning**

31.1 Kommunen ska söka inskrivning av detta Avtal. Samtliga kostnader för inskrivningen ska betalas av Tomträttshavaren.

## **32. Jordabalken**

32.1 För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i detta Avtal, vad i jordabalken (1970:994) eller annars i lag stadgas om tomträtt.

## **33. Överlåtelse**

33.1 Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att överta Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal jämte eventuella tillägg till detsamma.

33.2 Vid överlåtelse ska Tomträttshavaren omedelbart anmäla överlåtelsen till Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

## **34. Ändringar och tillägg**

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

## **35. Behandling av personuppgifter**

35.1 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**

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

**Malmö stads dataskyddsombud**

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

---

## **BILAGEFÖRTECKNING**

Bilaga 1.5 Intresseanmälan

Bilaga 19.1 Karta nyttjanderätt teleledningar

Bilaga 20.2 Servitutskarta gasledningar

Bilaga 21.2 Servitutskarta fiberledningar

*(underskriftssida följer)*

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Tomträttshavaren tagit var sitt.

**Malmö 2020-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

**Malmö 2020-**

**MKB Fastighets AB**

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

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

Tomträttshavarens underskrift  
bevittnas:

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