

## 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 5554, beträffande 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 21:149 ("**Fastigheten**") har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan, Dp 5554 ("**Detaljplanen**"), **bilaga 1.1**. Planförslaget möjliggör bostäder, centrumverksamhet och parkeringshus i befintlig byggnad och tillskapande av två parker samt ger förutsättningar för bryggor och en gång- och cykelbro över hamnbassängen. Genomförandet är en viktig del i Västra Hamnens utveckling från industri- och hamnområde till blandad stad.
- 1.2 Planområdet omfattar ca 24 175 m<sup>2</sup> tomtyta och består för närvarande av tomställda industrilokaler och asfaltsytor. Därutöver ingår ett vattenområde om ca 1 925 m<sup>2</sup>. Planområdet är beläget söder om i Stora Varvsgatan och således i östra delen av Kockums tidigare industriområde, numera benämnt Varvsstaden. Fastigheten ägs av Varvsstaden AB och intilliggande vattenområden ägs av Kommunen. Detaljplaneförslaget möjliggör en byggnation om ca 47 544 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA), varav ca 16 168 m<sup>2</sup> BTA kan utgöra bostäder.

För Planområdet har ett kvalitetsprogram tagits fram och detta utgör ett vägledande dokument för exploateringen.

- 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 12 400 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 kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Området ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Innerstaden 21:138. Området ska tillräddas 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 den takt och omfattning som exploateringen av området för Detaljplanen erfordrar och 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 för Området 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**. 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 94 500 000 kronor, se **bilaga 4.2b**. Faktura skall skickas till Varvsstaden AB, Box, 808, 169 28 Solna, med märkning Ref: 1180-8300337-129600-9512.

- 4.3 Exploatören ska betala brobidrag enligt Ramavtalet punkt 4.3.1. För den s.k. Universitetsbron gäller att Exploatören ska utge ett exploateringsbidrag med 35 kr/m<sup>2</sup> bruttoarea ("BTA") för tillkommande byggrätter. Betalningen ska erläggas vid den tidpunkt då lagakraftvunnen Detaljplan föreligger. Exploateringsbidraget ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) fr.o.m. 2002-01-01 och t.o.m. dagen för lagakraftvunnen Detaljplan, eller om betalning sker senare än trettio (30) dagar därefter, den dag betalning ska erläggas. Uppskattad tillkommande BTA för Detaljplanen är 16 244 BTA, vilket ger ett bidrag för Exploatören att utge till Kommunen om ca 568 500 kronor exklusive uppräkningskostnader för byggrätter inom Detaljplanen.
- 4.4 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.
- 4.5 Exploatören svarar i överensstämmelse med Ramavtalet för övriga kostnader för Fastigheten inom Detaljplanen, såsom till exempel kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el, gas och fjärrvärme, allt enligt gällande taxor och avgifter.
- 4.6 Beträffande de kalkylerade kostnaderna enligt punkt 4.2, **bilaga 4.2**, har inte beaktats kostnader för eventuell arkeologi, avhjälpan av markföroreningar, 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. Gemensamhetsanläggningar**

5.1 Exploatören ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark och ska i förekommande fall träffa överenskommelser med övriga fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna. Överenskommelsen ska reglera gemensamhetsanläggningarnas 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.

## **6. Dagvatten m. m.**

6.1 Exploatören förbinder sig att följa Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

## **7. Ledningar m. m.**

7.1 Exploatören ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av de ledningar med tillhörande anordningar inom eller i anslutning till Fastigheten i samråd med respektive ledningsägare.

7.2 Exploatören medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att – utan krav på ersättning – att inom Fastigheten 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 Fastigheten.

7.3 Det kommunala organet Malmö stadsnät har till uppgift att säkerställa bredbandsutbyggnaden inom Malmö kommun. Genom att planera och samordna och förläggning av IT-infrastruktur säkerställer Malmö stadsnät

framtidssäkrade kommunikationsmöjligheter. Malmö stadsnät utför och bekostar därvid rörförläggning och kanalisation av optokablar m.m. och Exploatören förbinder sig att medverka till sådan rörförläggning och kanalisation.

## **8. Etableringsytor**

- 8.1 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för manskaps-, arbets- och redskapsbodan, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.
- 8.2 Beträffande Exploatörens nyttjande av ännu inte utbyggd allmän plats som överlåtit enligt punkt 2.1 och 2.2, ska ingen avgift utgå så länge Kommunen (fastighets- och gatukontoret) inte tagit Området i anspråk.

## **9. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan**

- 9.1 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.
- 9.2 Om så krävs ska Exploatören tillhandahålla trafikanordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 9.3 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.

## **10. Skydds- och varsamhetsbestämmelser i Detaljplanen**

- 10.1 Exploatören – tillika fastighetsägare – godkänner att Detaljplanen antas och har inga ersättningskrav mot Kommunen med anledning av Detaljplanen. Exploatören är väl medveten om att Detaljplanen innebär skydds- och varsamhetsbestämmelser. Enligt 15 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900) gäller denna överenskommelse mot nya ägare av Fastigheten.

## **11. Avfallsfrågor**

- 11.1 Avfallshanteringen ska lösas inom den egna Fastigheten och följa VA SYD:s riktlinjer.

## **12. Ekologisk hållbarhet**

- 12.1 Exploatören 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.

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

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

## **14. Ställande av säkerhet**

- 14.1 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 94 500 000 kronor.
- 14.2 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.

## **15. Överlåtelse av avtalet eller Fastigheten**

- 15.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.
- 15.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkt 15.1 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 4.2 och 14.1.

- 15.3 Skulle Exploatören överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

## **16. Ändringar och tillägg**

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

## **17. Avtalsförutsättning/Avtalets giltighet**

- 17.1 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.

## **18. Behandling av personuppgifter**

- 18.1 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@malmö.se](mailto:tekniskanamnden@malmö.se)

**Malmö stads dataskyddsbud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: [dataskyddsbud@malmö.se](mailto:dataskyddsbud@malmö.se)

---

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

**Malmö 202 - -**

**Solna 202 - -**

**För Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Varvsstaden AB**

Andreas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörens underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....