

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan benämnd "**Kommunen**".
- B. MPH i Malmö AB, org. nr 556965-0749, Föreningsgatan 22, 211 52, Malmö, nedan benämnd "**Exploatör 1**".
- C. Franshill Vattnet 13 AB, org. nr 559061-1157, Södra Bulltoftavägen 46, 212 22 Malmö, nedan benämnd "**Exploatör 2**".

Exploatör 1 och Exploatör 2 benämns nedan gemensamt för "**Exploatörerna**". Kommunen och Exploatörerna benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**". Detta exploateringsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

Detaljplan

Dp 5637 - *Detaljplan för fastigheten Vattnet 3 m.fl. i Sibbarp i Malmö*

1. Bakgrund

- 1.1 Exploatör 1 äger fastigheten Malmö Vattnet 3 ("**Fastigheten Malmö Vattnet 3**") och fastigheten Malmö Vattnet 19 ("**Fastigheten Malmö Vattnet 19**"). Exploatör 2 äger fastigheten Malmö Vattnet 13 ("**Fastigheten Malmö Vattnet 13**"). Fastigheten Malmö Vattnet 3, Fastigheten Malmö Vattnet 19 och Fastigheten Malmö Vattnet 13 benämns gemensamt som "**Fastigheterna**". Fastigheterna berörs av förslag till detaljplan Dp 5637 - *Detaljplan för fastigheten Vattnet 3 m.fl. i Sibbarp i Malmö* ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med bestämmelser, **bilaga 1.1** och planbeskrivning. Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att

bebygga kvarteret med blandad stadsbebyggelse, främst bostäder i en tät och låg skala samt att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detaljplanen möjliggör ca 50 bostäder i flerbostadshus och radhus. Verksamheter/småindustri ersätts med bostäder. Villavägen förlängs med genom planområdet i form av allmän plats. Centrumverksamhet möjliggörs i delar av detaljplaneområdet.

- 1.2 Detta Avtal träffas i syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc.
- 1.3 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatörerna förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal.
- 1.4 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen ("**Exploateringsområdet**") framgår av bilagda ritning, **bilaga 1.4**.

2. Överlåtelse av allmän plats

- 2.1 Exploatör 1 överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde omfattande ca 443 m² av Fastigheten Malmö Vattnet 3 ("**Område 1**") samt ett markområde omfattande ca 59 m² av Fastigheten Malmö Vattnet 19 ("**Område 2**"). Område 1 och Område 2 ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Exploatör 2 överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde omfattande ca 164 m² av Fastigheten Malmö Vattnet 13 ("**Område 3**"). Område 3 ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.2**.
- 2.3 Område 1, Område 2 och Område 3 ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Limhamn 152:218. Tillträde till Område 1, Område 2 och Område 3 ska ske den dag då dels Detaljplanen vunnit laga kraft, dels detta Avtal godkänts av tekniska nämnden och dels erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft. Intill dess att Område 1, Område 2 och Område 3 ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål, svarar Exploatör 1 och Exploatör 2 för, och bekostar, drift och skötsel av Område 1 och Område 2 respektive Område 3.

- 2.4 Område 1, Område 2 och Område 3 ska när Kommunen tar det i anspråk vara fria 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 Område 1, Område 2 och Område 3 ska när Kommunen tar dem i anspråk vara fria från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Område 1, Område 2 och Område 3 i enlighet med Detaljplanen.
- 2.6 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Område 1, Område 2 och Område 3 i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatör 1 respektive Exploatör 2 erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.
- 3. Gatukostnader m.m.**
- 3.1 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 erfordrar och i samråd med Exploatörerna.
- 3.2 Exploatörerna ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats innefattande nybyggnad av lokalgata ("**Område A**") och justering av infart från Gustavsgatan ("**Område B**") ("**Gatukostnaderna**") inom områden som markerats på bilagda karta, **bilaga 3.2**.
- 3.3 Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till 1 910 000 kronor i kostnadsläge 2020, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 3.3**. Gatukostnaderna ska fördelas mellan Exploatörerna. Område A som avser nybyggnad av lokalgata ska bekostas av Exploatör 1 med 40 procent av kostnaderna, uppgående till 764 000 kronor och av Exploatör 2 med 60 procent av kostnaderna, uppgående till 1 146 000 kronor. Område B som avser justering av infart från Gustavsgatan ska bekostas av Exploatör 1 med 100 procent av kostnaderna, uppgående till 100 000 kronor.

- 3.4 Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Kostnaderna är beräknade utifrån att allmän plats anläggs i en etapp. Exploatörerna ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna enligt punkt 12 nedan.
- 3.5 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 3.3 har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom och i anslutning till detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatörerna i enlighet med fördelningen i punkten 3.3.

4. Gemensamhetsanläggningar

- 4.1 Exploatörerna ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av gemensamhetsanläggningar och ska i förekommande fall träffa överenskommelser med fastighetsägarna 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. Exploatörerna har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggningarna övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

5. Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i Detaljplanen

- 5.1 Exploatörerna är medvetna om att Detaljplanen innehåller rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser med beteckningarna r₁, k₁, k₂, k₃, k₄ och k₅, se bilaga 1.1.
- 5.2 Exploatörerna, tillika fastighetsägare, godkänner att Detaljplanen antas och har inga ersättningskrav mot Kommunen med anledning av Detaljplanen. Enligt 15 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) gäller denna överenskommelse mot ny/nya ägare av Fastigheterna.

6. Dagvatten m.m.

- 6.1 Exploatörerna förbinder sig att följa Detaljplanens och VA SYD:s anvisningar avseende dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

7. Ledningar m.m.

- 7.1 Exploatörerna ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.
- 7.2 Exploatörerna medger Kommunen eller annan ledningshavare, att där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Exploatörerna, utan krav på ersättning, inom detaljplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Exploatören. Exploatörerna förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i Fastigheterna.

8. Etableringsytor

- 8.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 8.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför detaljplaneområdets kvartersmark för manskaps-, arbets- och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.

9. Byggtrafik, skyltar och trafikordningsplan

- 9.1 Exploatörerna svarar för att byggtrafiken till och från detaljplaneområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Exploatörerna ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t.ex. med skyltning.

9.2 Om så krävs ska Exploatörerna tillhandahålla trafikordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

9.3 Exploatörerna svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

10. Ekologisk hållbarhet

10.1 Exploatörerna har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

11. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

11.1 Exploatörerna ska svara för sina respektive delar av samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighetsbildnings- och förrättningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen.

11.2 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning/fastighetsreglering med anledning av marköverföringar enligt detta Avtal. Ansökan biträds av Exploatörerna genom undertecknande av detta Avtal.

12. Ställande av säkerhet

12.1 Exploatörerna ska till dess att åtagandena enligt detta Avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet för sina respektive förpliktelser i form av bankgarantier om totalt 1 910 000 kronor. Exploatör 1 ska ställa en bankgaranti till Kommunen om 864 000 kronor och Exploatör 2 ska ställa en bankgaranti till Kommunen om 1 146 000 kronor, vilket motsvarar den fördelning som anges i punkten 3.3 ovan.

12.2 Bankgarantierna i original ska vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast sju dagar innan detta Avtal behandlas i tekniska nämnden.

13. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheterna

- 13.1 Exploatörerna äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.
- 13.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 13.1 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 punkt 12.
- 13.3 Skulle Exploatörerna överlåta Fastigheterna utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska Exploatörerna kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

14. Ändringar och tillägg

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

15. Avtalets giltighet

- 15.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Part om inte Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

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@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Bilagor

Bilaga 1.1 – Plankarta

Bilaga 1.4 – Exploateringsområdet

Bilaga 2.1 – Område 1 och Område 2

Bilaga 2.2 – Område 3

Bilaga 3.2 – Sammanställning Gatukostnader, områden

Bilaga 3.3 – Sammanställning Gatukostnader, kostnadsberäkning

Av detta Avtal är tre likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2021-

Malmö 2021-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

MPH i Malmö AB

Andreas Schönström

Namnförtydligande

Susanna Sellberg

Namnförtydligande

Franshill Vattnet 13 AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörernas underskrifter bevittnas:

