



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. BoKlok Housing AB, 556673-3829, Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Objekt Malmö Rosengård 131:49, del av

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

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

1. Bakgrund och syfte

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Malmö Rosengård 131:49. Del av fastigheten berörs av förslag till detaljplan Dp 5636 – Detaljplan för fastigheten Almgården 4 m.fl. i Rosengård i Malmö ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 25 november 2021 men har därefter överklagats till mark- och miljödomstolen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av bostadsområdet Almgården med fler bostäder, detaljhandel, kontor och service i form av förskola och äldrevård.
- 1.2 Bolaget arbetar med ett boendekoncept utvecklat av Skanska och IKEA. Bolaget utvecklar och bygger hållbara bostäder med god design, funktion och kvalitet till ett lågt pris. BoKlok ansvarar för hela värdekedjan, från produktutveckling, projektutveckling och tillverkning i fabrik till byggnation, försäljning och kundrelationerna efter inflyttning.
- 1.3 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av radhus på del av fastigheten Malmö

Rosengård 131:49 samt i övrigt vidta de åtgärder som befinner nödvändiga för projektets genomförande.

2. Markanvisning

2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande del av fastigheten Malmö Rosengård 131:49 omfattande cirka 4 070 m², nedan kallat "**Området**", som på bilagda karta markerats med blå färg, **bilaga 2.1**, med anpassning och avgränsning kopplat till Detaljplanen.

2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta Avtals undertecknande till och med 2025-03-29 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 förvärv 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 uppförandet av radhus för bostadsändamål. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om förvärv eller upplåtelse.

3. Detaljplanen m.m.

3.1 Detaljplanen för Området kommer uppskattningsvis omfatta en byggrätt för ca 20 st. radhus. Parterna är införstådda med att förändringar av byggrätten kan ske beroende på utformningen av byggnaderna samt efter anpassning och avgränsning kopplat till Detaljplanen.

3.2 Kommunen och Bolaget ska gemensamt verka för att Detaljplanen upprättas och antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta Avtal och med möjligheter att uppföra byggnader och anläggningar inom Området.

3.3 Kommunen ska svara för alla kostnader som har samband med framtagande av Detaljplan såvitt avser Området. Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen, anläggningar eller Området ska bekostas av Bolaget.

4. Byggnation

- 4.1 Avtalet om överlåtelse eller upplåtelse kan innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, miljökrav, tillgänglighet, energiförsörjning, va-frågor, grönytefaktor, hållbarhet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 4.2 Bolaget ska upprätta en genomförandeplan. 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 eller upplåtelse träffats. Sådan tillfällig upplåtelse utgör arrende och arrendeavgift utgår. Sker inte överlåtelse eller upplåtelse i enlighet med detta Avtal ska Bolaget på sin bekostnad återställa Området i den omfattning Kommunen begär.

5. Ekologi och miljöhänsyn

- 5.1 Bolaget har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Området.
- 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 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 Detaljplanen.
- 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.

8. Markanvisningsavgift

- 8.1 Bolaget ska fr.o.m. det att Detaljplanen vunnit laga kraft till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om 0,5 procent av det i punkt 9.2 angivna priset. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal eller tomträttsavtal föreligger och tillträdes- alternativt upplåtelsedag inträder. 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. För dröjsmålsränta gäller vad vid varje punkt i lag stadgas.

8.2 Upplupen markanvisningsavgift avräknas eller återbetalas aldrig.

9. Förvärv/Upplåtelse

9.1 Parterna är överens om att Bolaget ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området med tomträtt till Bolaget.

9.2 Priset/avgäldsunderlaget för radhustomterna har fastställts till 800 000 kronor/tomt i prisnivån oktober 2021. Priset gäller till och med 2025-03-29. Vid överlåtelse eller upplåtelse efter denna tidpunkt ska ny värdering göras. Priset ska indexuppräknas fr.o.m. dag för undertecknande av detta Avtal 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 FFT18, varvid K/T för perioden 2022-01-01 – 2022-03-31 ska utgöra bas. Omräkning ska ske med hänsyn till den prisutveckling som skett till den tremånadersperiod som ligger närmast tidpunkten för upprättande av avtal om upplåtelse eller överlåtelse. Priset per tomt kan dock aldrig bli lägre än det ovan angivna.

9.3 Om upplåtelse av tomträtt sker och under förutsättning att Bolaget förbinder sig att på Området uppföra radhustomter att upplåtas med *bostadsrätt*, erhåller Bolaget en reduktion av tomträttsavgälden under den *första* avgäldsperioden som är tio (10) år, vilket innebär att den årliga avgälden för bostäder upplåtna med bostadsrätt uppgår till 20 800 kronor/radhustomt jämte indexuppräkning enligt punkten 9.2.

9.4 Om Området överläts eller upplåts till Bolaget utan att Kommunen dessförinnan utfört grovtterrassering av marken ska avdrag göras från det i punkten 9.2 angivna priset/avgäldsunderlaget för av Kommunen bedömd kostnad för grovtterrassering av Området.

9.5 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.

10. Återtagande av markanvisning

- 10.1 Om detta Avtal inte följs av Bolaget eller Bolaget i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta Avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 10.2 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.
- 10.3 Meddelande om återtagande av markanvisningen enligt detta Avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 10.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

11. Förlängning

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

12. Parkeringsbehovet

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

13. Bostadssocial verksamhet

- 13.1 För det fall hyreslägenheter i stället för bostadsrättslägenheter uppförs på anvisad mark ska Bolaget, efter avrop från Kommunens sida, tillhandahålla Kommunen minst tio (10) procent av det totala antalet hyresrätter inom Området eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö, för vidareupplåtelse i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala

verksamhet. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio år räknat från dagen då upplåtelse av lägenheter på Fastigheten sker för första gången.

14. Lägenhetsförmedling

14.1 För det fall hyreslägenheter i stället för bostadsrättslägenheter uppförs på anvisad mark ska minst tio (10) procent av det totala antalet hyresrätter inom Området, via bostadsförmedlingen Boplats Syd tillgängliggöras för Malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd.

14.2 Ytterligare minst femtio (50) procent av det totala antalet hyresrätter inom Området, ska förmedlas via Boplats Syd eller annat transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering.

15. Byggnadsskyldighet

15.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med att bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av Fastigheten ingås mellan Parterna kan komma att föreskriva om skyldighet att uppföra planerad bebyggelse inom viss tid vid äventyr av vite.

16. Avbrutet projekt

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

17. Ekonomisk risk/Kostnader

17.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering, program och andra åtgärder inför ramen för markanvisningen och detta Avtal.

17.2 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.

18. Överlåtelse

18.1 Detta Avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande. Överlåtelse till av Bolaget helägt dotterbolag är dock tillåtet.

18.2 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 eller mer av aktierna eller rösterna.

19. Ändringar och tillägg

19.1 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.

20. Ändrade förhållanden

20.1 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.

21. Giltighet

21.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om överlåtelse eller upplåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2025-03-29, eller om förlängning medgetts, senast det datum tekniska nämnden beslutat.

21.2 Beträffande överlåtelse eller 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 eller upplåtelsen överstiger 30 miljoner kronor, av kommunfullmäktige i Malmö.

(ii) beslut om att godkänna överlåtelse eller 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.

(iv) detta Avtal inte är bindande för Malmö kommuns organ vid prövning av antagande av Detaljplanen.

21.3 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.

22. Behandling av personuppgifter

22.1 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

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Bilagor

Bilaga 2.1 – karta över Området

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Malmö 2022-03-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Tove Nilsson

Kommunens underskrift bevittnas:

Malmö 2022-03-

BoKlok Housing AB

Köparens underskrift bevittnas:
