



## MARKANVISNINGSAVTAL

### Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Granitor Property Development AB, org. nr 556319-4249, Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

**Fastighet:** Malmö Hyllie 165:61, 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**".

Mellan Parterna har följande Avtal träffats.

### 1. Bakgrund och syfte

- 1.1 Inom område för detaljplan Dp 5530 - *Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 (öster om Mässan) i Hyllie i Malmö ("Detaljplanen")* möjliggörs uppförande av kontors- och bostadshus.
- 1.2 Hyllie utgör ett av Malmö kommuns stora exploateringsområden och kommer att utgöra en andra stadskärna med tät och blandad stadsbebyggelse. Grönska är ett ledord vid utbyggnaden av stadsdelen. Stadsdelen är ett attraktivt alternativ vid företagsetableringar med sitt stationsnära läge och även för privatpersoner vid val av bostad och arbetsplats. Vidare ska Hyllie, ur ett lokalt perspektiv, sammanfoga Holma, Kroksbäck och Lindeborg och på så sätt binda samman staden.
- 1.3 Inom Detaljplanen ligger bland annat utvecklingsprojektet Mallbo, som står för Malmö Allemansrätt Boende, där Hyllie är först ut. Mallbo är ett partnerskap mellan Malmö Stad och vissa av bostadsmarknadens aktörer där nya metoder prövas för nyproduktion av flerbostadshus till en lägre hyresnivå i kombination med en större satsning på social hållbarhet genom sociala mervärden och fokus på delaktighet. Byggaktörer som inte ingår i Mallbo men som ska uppföra kontor med Mallbo som

bostadsgranne ska utgå från ett koncept som är väl anpassat till områdets läge och förutsättningar. Kontorsbyggnader ska ha särskilt fokus på social hållbarhet, samarbete och gemensamma nyttor med Mallbo. Som exempel kan nämnas aktiva bottenplan och en fysisk utemiljö, som bidrar till folkliv som präglas av gemenskap och umgänge.

- 1.4 Kommunen (tekniska nämnden) beslutade 2016-05-25 om att tilldela Bolaget markreservation avseende del av fastigheten Malmö Hyllie 165:61 för etablering av kontor. Markreservationen gick ut 2017-05-30. Kommunen påbörjade därefter detaljplaneläggning av området. Kommunen (tekniska nämnden) beslutade 2017-12-12 om markanvisning av det reserverade området om cirka 3000 m<sup>2</sup>, till och med 2019-05-31. Utformningen av Detaljplanen ändrades vilket medförde ytterligare utredningar samt en omplacering av byggrätten. Detta har inneburit att Detaljplanen fördröjdes och antogs 2022-01-27. Eftersom den tidigare markanvisningen har löpt ut finns det behov av ny markanvisning, varför detta Avtal Parterna emellan upprättas.
- 1.5 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av kontorsbyggnation samt i övrigt vidta de åtgärder som anses nödvändiga för projektets genomförande.

## 2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande ca 3000 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Hyllie 165:61, nedan kallat "**Området**", som på bilagda karta markerats med svart 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 2024-12-31 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. Det antecknas att Parternas avsikt är att Området ska förvärvas via köp.
- 2.3 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid detta Avtal gäller om exploatering av Området för uppförandet av kontorslokaler. Om Bolaget förvärvar Området förbinder sig Bolaget att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med

Detaljplanen, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med Avtal om förvärv eller upplåtelse.

- 2.4 Fastigheten kan komma att beröras av servitut för akviferanläggning och/eller annan rättighet. Kommunen förbehåller sig genom detta Avtal och blivande servitut rätten till akviferanläggning och/eller annan rättighet. Servitutet säkerställs i samband med avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

### **3. Detaljplanen m.m.**

- 3.1 Området bedöms för närvarande omfatta en byggrätt om ca 8 000 m<sup>2</sup> bruttoarea ("BTA"). 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 Bolaget ska under markanvisningstiden hålla Kommunen informerad om Bolagets tidplan och grovplanering av projektet.

### **4. Byggnation**

- 4.1 Avtalet om upplåtelse/överlåtelse kan komma att innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, miljökrav, tillgänglighet, energiförsörjning, va-frågor, avfallshantering, grönytefaktor, hållbarhet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 4.2 Samtliga byggherrar med projekt inom Detaljplanen ska gemensamt ansvara för byggherremöten och Kommunen kommer vid behov att närvara vid dessa möten. Vid dessa byggherremöten ska bl.a. frågor om byggsamordning, logistik och koordinering behandlas. Därutöver ska Bolaget tillsammans med Kommunen och andra byggaktörer inom ramen för Mallbo delta aktivt i dialogprocesser med representanter från Malmö Stad, med öppenhet, kreativitet och engagemang.
- 4.3 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 området för Detaljplanen.

- 4.4 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 upplåtelse/överlåtelse träffats. Sådan tillfällig upplåtelse utgör arrende och arrendeavgift utgår. Sker inte förvärv 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 Miljöprogram Hyllie ska följas i dialog med Kommunen. Bolaget har ett högt miljömedvetande och högt ställda krav på miljömässig hållbarhet och ska verka för att byggnationen sker på sådant sätt. Miljöprogrammet finns i sin helhet på [www.hyllie.com](http://www.hyllie.com).
- 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 byggaktörer att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöbyggprogram Hyllie, med specifikt framtagna enkäter för Hyllie. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att besvara aktuella enkäter i samband med byggnationen.
- 5.3 Hyllies utvecklingsområde ska i möjligaste mån ta hänsyn till resurseffektiva strukturer för transporter, energi och mark. Klimatkontraktet, som är ett samarbetsavtal mellan VA SYD, E.ON och Kommunen, för Hyllie är ett led i utvecklingen med energilösningar som stöds av kretslopp, hög självförsörjandegrad och en positiv energibalans (energiproduktionen överstiger energianvändningen). Uppföljande arbete för Klimatkontraktet är påbörjat under år 2021. Målet för Hyllie är att energiförsörjningen i Hyllie ska bestå till etthundra procent av förnybar eller återvunnen energi, att utveckla smart integrerade infrastruktursystem för el, gas, värme och kyla med fokus på ett samspel mellan central och lokal produktion, att bygga effektivt och energisnålt för att utnyttja de övergripande smarta systemens möjligheter, att försörja energibehovet genom lokalt producerad förnybar energi, t.ex. sol- och vindenergi, att skapa goda

förutsättningar för kollektivt resande och etablera smarta lösningar för gas- och elfordon och att stimulera en klimatsmart livsstil. Klimatkontraktet finns tillgängligt på [www.malmo.se](http://www.malmo.se). Bolaget förbinder sig att i sitt projekt verka för att Klimatkontraktets ambitionsnivå uppnås.

## **6. Social hållbarhet**

- 6.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt och innovativt arbete inom social hållbarhet med fokus på Mallbokkonceptet. Arbetet ska leda till att Bolaget vid upprättandet av köpeavtal/tomträttsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som Bolaget åtar sig att utföra. I anslutning till Mallbokkonceptet handlar det t.ex. om att livs- och kontorsmiljön ska präglas av gemenskap och umgänge genom mötesplatser både inom- och utomhus, möjliggöra till möten genom gestaltningen av den fysiska utemiljön och skapa nytänkande insatser som ska bidra till sociala mervärden som bidrar till delaktighet och blir en del i ett längre förvaltningsperspektiv med avstamp i Malmökommissionen.
- 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 anges.
- 7.2 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen eller Området ska bekostas av Bolaget.
- 7.3 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och sanering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar och hantering av större sammanhängande 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.
- 7.4 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 byggnation enligt Detaljplanen.

7.5 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxor ska tillämpas.

## **8. Markanvisningsavgift**

8.1 Bolaget ska fr.o.m. dagen för detta Avtals tecknande, till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen för den byggrätt om 8000 m<sup>2</sup> BTA som tilldelas Bolaget enligt detta Avtal. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal och/eller tomträttsavtal föreligger och tillträdesdag alternativt upplåtelsedag 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. För dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.

8.2 Upplupen markanvisningsavgift kan aldrig avräknas eller återbetalas.

## **9. Förvärv/Upplåtelse**

9.1 Parterna är överens om att Bolaget eller annan som Bolaget anvisar och Kommunen godtar ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området med tomträtt.

9.2 Skulle Parterna inte kunna enas om villkoren för förvärvet av Området saknas förutsättningar för ingående av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen i så fall äger rätt att återta markanvisningen enligt detta Avtal.

9.3 Köpeskillingen ska bestämmas utifrån den högsta av i) den preliminärt beräknade byggrätten enligt Detaljplanen och ii) den faktiska byggrätt för vilken bygglov beviljats och utgöra 5300 kronor/m<sup>2</sup> BTA, i prisnivån juni 2021. Priset gäller t.o.m. 2024-12-31 med indexuppräknning från 2022-06-01, se punkt 9.4. Vid en eventuell förlängning av markanvisningen ska en översyn av priset ske, se punkt 11.2.

9.4 Köpeskillingen i punkt 9.3 ska dock från och med 2022-06-01 uppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 fram till tillträdesdagen alternativt upplåtelsedagen vid överlåtelse/upplåtelse av Området. Priset kan aldrig bli lägre än det ovan angivna. Motsvarande ska gälla vid upplåtelse av tomträtt varvid

avgäldsunderlaget utgörs av köpeskillingen och tomträttsavgälden uppgår varje år till sex procent av avgäldsunderlaget.

- 9.5 Eventuella merkostnader som uppkommer i samband med uppförandet av kontorsbyggnationen för grundförbättringsåtgärder, till exempel förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse regleras mellan Kommunen och Bolaget i samband med att köpeavtal upprättas. Det är Bolagets ansvar att för Kommunen utförligt presentera och redovisa sådana eventuella merkostnader.

## **10. Återtagande av markanvisning**

- 10.1 Om detta Avtal inte följs av Bolaget eller om Bolaget i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta Avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 10.2 Om Bolaget inte avser att eller förmår genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avses med denna markanvisning eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta Avtal, har Kommunen rätt att återta markanvisningen. Kommunen kan dock vid sin bedömning beakta väsentliga förändringar i marknadsläget.
- 10.3 Meddelande om återtagande av markanvisningen enligt detta Avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande per post eller e-post till [peter.syrén@granitor.se](mailto:peter.syrén@granitor.se) och [maria.ekstrom@granitor.se](mailto:maria.ekstrom@granitor.se) ha kommit Bolaget tillhanda.
- 10.4 Markanvisningen får inte återtas om Bolaget vidtar rättelse eller når en överenskommelse med Kommunen inom 30 dagar räknat från dagen då Kommunen påtalade bristen genom avsändande av meddelande. Om Bolaget förfarit svikligen eller på annat sätt vilselett Kommunen, får återtagandet av markanvisningen ske genast.
- 10.5 Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.
- 10.6 Återtagen markanvisning ger inte Bolaget någon rätt till ny markanvisning.

**11. Förlängning**

- 11.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att de försenande omständigheterna inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för.
- 11.2 Vid en eventuell förlängning av markanvisningen ska översyn av priset ske.

**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. Byggnadsskyldighet**

- 13.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med ett bindande Avtal om överlåtelse eller upplåtelse av Området ingås mellan Parterna kan komma att föreskriva om skyldighet att uppföra planerad bebyggelse inom viss tid vid äventyr av vite (dock att byggnadsskyldighet ej ska föreligga före tillträdesdagen).

**14. Avbrutet projekt**

- 14.1 Projekt som avbryts under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom Parternas kontroll ger inte Bolaget rätt till ny markanvisning.

**15. Ekonomisk risk/Kostnader**

- 15.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering och andra åtgärder inom ramen för markanvisningen och detta Avtal.
- 15.2 Återtagna markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning enligt detta Avtal ger inte Bolaget någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av något slag.



## **16. Överlåtelse**

- 16.1 Bolaget får efter skriftlig underrättelse till Kommunen överlåta detta Avtal till helägt/helägda bolag inom koncern vari Bolaget ingår. I övrigt får detta Avtal inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.
- 16.2 Kommunen äger en ovillkorlig rätt att säga upp detta Avtal till omedelbart upphörande om kontrollen av Bolaget eller det helägda bolag detta Avtal eventuellt överlåtes till ändras, varvid avses det direkta eller indirekta ägandet av 50 procent eller mer av aktierna eller rösterna.

## **17. Ändringar och tillägg**

- 17.1 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.

## **18. Ändrade förhållanden**

- 18.1 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.

## **19. Giltighet**

- 19.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2024-12-31 eller, om förlängning medgetts enligt detta Avtal, senast den dagen tekniska nämndens beslutat.
- 19.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Området eller del därav mellan Kommunen och Bolaget, är Bolaget medvetet om att
- (i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av överlåtelse/upplåtelse 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.

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

19.3 Kommunen är inte ansvarig för skada av något slag 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.

## 20. Behandling av personuppgifter

20.1 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](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsombud**  
205 80 Malmö  
e-post: [dataskyddsombud@malmo.se](mailto:dataskyddsombud@malmo.se)

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

**Malmö 2022-**

**Malmö 2022-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Granitor Property Development AB**

Andreas Schönström

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

Susanna Sellberg

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande: