

## MARKANVISINGSAVTAL

### Parter

**A:** Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".

**B:** Region Skåne, genom Regionfastigheter, org.nr 232100-0255, 291 89 Kristianstad, nedan kallat "**Regionen**".

**Området:** Malmö Lockarp 27:19 och 27:20 samt del av Malmö Lockarp 27:15 och 31:1

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

Mellan parterna har följande avtal träffats.

### 1. Bakgrund och syfte

1.1 Regionfastigheter ansvarar för ägande och utveckling av Region Skånes fastigheter och för de externa förhyrningarna där Region Skåne är hyresgäst.

1.2 Med anledning av den utökade kollektivtrafiken i Malmö bland annat i och med det så kallade Storstadspaketet, som är del i Sverigeförhandlingen, har Kommunen och Regionen enats om att det finns behov av att etablera två nya bussdepåer i Malmö, varav en med placering i anslutning till trafikplats Lockarp. För ändamålet tillgängligt markområde omfattar ca 71 500 kvm av fastigheterna Malmö Lockarp 27:19 och 27:20 samt del av Malmö Lockarp 27:15 och 31:1.

1.3 Kommunen genom stadsbyggnadskontoret har påbörjat detaljpaneläggningsen av området – *Dp 5644 Detaljplan för fastigheterna Lockarp 31:1 och 27:15* - nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen planeras att antas under fjärde kvartalet 2022.

- 1.4 Syftet med markanvisningen är att klargöra förutsättningarna för det fortsatta arbetet för Kommunen och Regionen samt att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av bussdepå samt i övrigt vidta de åtgärder som befinnes nödvändiga för projektets genomförande.

## **2. Markanvisning**

- 2.1 Kommunen anvisar till Regionen ett markområde omfattande fastigheterna Malmö Lockarp 27:19 och 27:20 samt del av fastigheterna Malmö Lockarp 27:15 och 31:1 ("**Området**"), som på bilagda karta markerats med svart kantfärg, **bilaga 2.1**. Allt med anpassning och avgränsning kopplat till Detaljplanen.
- 2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta avtals undertecknande till och med 2023-12-31 och enligt de villkor som anges i detta avtal. Kommunen och Regionen 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 Regionen att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller om exploatering av det anvisade Området för uppförandet av bussdepå för Region Skånes verksamhet. Regionens avsikt är att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, intentioner i planbeskrivning, och genomförandebeskrivning, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om förvärv eller upplåtelse.

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

- 3.1 Kommunen och Regionen ska gemensamt verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta avtal och med möjligheten att uppföra anläggningen inom Området.
- 3.2 Kommunen ska stå för alla kostnader som har samband med framtagande av Detaljplanen, såsom arkeologiska undersökningar, markundersökningar och planavgift. Regionen ska stå för alla kostnader som är kopplade till den verksamhet som ska drivas på Området.

#### **4. Byggnation/Exploatering**

- 4.1 Kommande avtal om upplåtelse eller överlåtelse kan innehålla särskilda överenskommelser som bl.a. reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltnings- och kvalitetsprogram, miljökrav, tillgänglighet, energiförsörjning, VA-frågor, grönytefaktor, hållbarhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet, eventuell återvinningstation etc.
- 4.2 Regionen 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 eventuella andra byggherrar inom aktuellt område.
- 4.3 Regionen äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Området för förberedande markarbeten och etablering innan avtal om upplåtelse eller överlåtelse träffats. Sådan tillfällig upplåtelse utgör arrende och arrendavgift utgår. Tillträde till Området för markundersökningar kan dock ske avgiftsfritt. Sker inte förvärv eller upplåtelse i enlighet med detta avtal ska Regionen på sin bekostnad återställa Området i den omfattning Kommunen begär.

#### **5. Rättigheter**

- 5.1 Området berörs av vissa icke inskrivna rättigheter - elledning för E.ON, fiberledning för Skanova samt spill- och vattenledningar för VA SYD. Dessa ledningar kommer att säkerställas i samband med avtal om överlåtelse/upplåtelse.
- 5.2 I Områdets närhet finns inskrivna rättigheter för gasledning inklusive väg till denna samt trädsäkring i anslutning till järnvägen.
- 5.3 Inom Området finns brunnar och dränering tillhörande Trafikverket. Trafikverket har vidare rätt att använda väg till spårområde.

## **6. Ekologi och miljöhänsyn**

- 6.1 Regionen har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Området genom att tillämpa lämpligt miljöprogram eller dylikt.
- 6.2 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.
- 6.3 Regionen åtar sig att i samband med undertecknandet av detta markanvisningsavtal besvara miljöbyggstrategins enkät 1.

## **7. Social hållbarhet**

- 7.1 Regionen förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda till att Regionen vid upprättandet av köpeavtal/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.
- 7.2 Regionen ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Regionen ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

## **8. Ekonomi**

- 8.1 Regionen ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta avtal om inget annat sägs.
- 8.2 Kommunen bekostar inom detaljplaneområdet 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. Kommunen bekostar vidare åtgärder för begränsning av buller från allmän väg genom t.ex. bullervall. Regionen svarar för och bekostar åtgärder för bullerbegränsning avseende buller från det anvisade Områdets kvartersmark.

- 8.3 Regionen 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.
- 8.4 Kommunen bekostar och utför markundersökningar samt borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc.
- 8.5 Regionen åtar sig att själv svara för terrassering av Området för att göra marken byggklar. Regionen ska därför erhålla en reduktion av priset – se punkt 9.3 nedan.
- 8.6 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxa ska tillämpas.
- 8.7 Regionen ska fr.o.m. den dag Detaljplanen vunnit laga kraft till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift med ett belopp motsvarande 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal/tomträttsavtal föreligger och tillträdes-/upplåtelsedag inträtt. Regionen 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. Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje punkt i lag stadgas.

## **9. Överlåtelse/Upplåtelse**

- 9.1 Parterna är överens om att Regionen eller annan som Kommunen godtar ska förvärva Området alternativt ska Kommunen upplåta Området med tomträtt.
- 9.2 Skulle Parterna inte kunna enas om villkoren för överlåtelse/upplåtelse saknas förutsättningarna för upprättandet av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt detta avtal.
- 9.3 Priset för Området ska beräknats med utgångspunkt i tomtytan och utgöra 1 450 kronor/m<sup>2</sup> tomtyta (ty). Avseende ca 15 700 m<sup>2</sup> av tomtytan ska dock priset

p.g.a. restriktioner med anledning av närhet till befintlig gasledning, i stället utgöra 1 160 kronor/m<sup>2</sup> ty. Priserna avser prisnivån november 2021. Priserna ska vidare reducerats med 100 kronor/m<sup>2</sup> ty – se ovan under punkt 8.5 – varför priset i stället för 1 450 kronor/m<sup>2</sup> ty ska utgöra 1 350 kronor/m<sup>2</sup> ty, respektive 1 060 kronor/m<sup>2</sup> ty i stället för 1 160 kronor/m<sup>2</sup> ty.

- 9.4 Priset, beräknat utifrån punkt 9.3 ovan, gäller t.o.m. december månad 2022. Priset ska fr.o.m. 2023-01-01 t.o.m. tidpunkten för tecknande av köpeavtal alternativt tomträttsavtal, uppräknas med Malmös markprisindex bestående av tre olika index från SCB - avlästa vid senast möjliga avläsningstillfälle - Fastighetsprisindex (FastPI – småhus för permanentboende i Stor-Malmö) till 50 %, Faktorsprisindex för byggnader inkl. löneglidning (FPI – totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 9.4**. Priset kan aldrig bli lägre än det i punkt 9.3 angivna. Vid upplåtelse av tomträtt ska priset, beräknat enligt punkt 9.3 med ovan angiven indexuppräkning, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till sex (6) procentenheter av avgäldsunderlaget.

## **10. Återtagande av markanvisning**

- 10.1 Om detta avtal inte följs eller Regionen i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 10.2 Om Regionen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avsågs när markanvisningen gavs 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 Regionen tillhanda.
- 10.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.
- 10.5 Återtagen markanvisning ger inte Regionen automatiskt rätt till ny markanvisning.

**11. Förlängning**

- 11.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Regionen eller på någon som Regionen svarar för, t.ex. att Detaljplanen utan Regionens förskyllan försenas eller överklagas eller andra hinder utom Regionens kontroll.

**12. Avbrutet projekt**

- 12.1 Projekt som avbryts under detaljplansprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom parternas kontroll ger inte Regionen automatiskt rätt till ny markanvisning.

**13. Ekonomisk risk**

- 13.1 Regionen står själv för all ekonomisk risk avseende egen planering och projektering samt för alla kostnader som är kopplade till den verksamhet som ska drivas på Området.
- 13.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning enligt detta avtal ger inte Regionen någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av något slag.

**14. Överlåtelse**

- 14.1 Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

**15. Byggnadsskyldighet**

- 15.1 Regionen är införstådd med att Kommunen i samband med ett bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av Området ingås mellan Parterna kan komma att föreskriva byggnadsskyldighet inom viss tid vid äventyr av vite.

## **16. Ändringar och tillägg**

16.1 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.

## **17. Giltighet**

17.1 Detta avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Regionen senast 2023-12-31, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast den dag som tekniska nämnden beslutat om förlängning till.

17.2 Beträffande överlåtelse eller upplåtelse av Området, är Regionen medveten om att

- i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av överlåtelsen/upplåtelsen överstiger trettio (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 i vissa fall kommunfullmäktige. Beslut att anta detaljplan kan överklagas.
- iv) detta avtal är inte bindande vid prövning av antagande av Detaljplanen.

17.3 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.



Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar, varav parterna tagit var sitt.

**Malmö 2022-**

**Malmö kommun,**

**dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Barbro Yngveson

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

**Malmö 2022-**

**Regionfastigheter**

.....

.....

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande

Region Skånes underskrift bevittnas:

.....

.....

#### **Behandling av personuppgifter**

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