

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Parter

- A** Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**".
- B** MKB Heliotropen 6 AB, org. nr 559140-3943, c/o MKB Fastighets AB, Box 50405, 202 14 Malmö, nedan kallad "**Exploatören**".

---

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

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

### Detaljplan

Dp 5664 - *Detaljplan för fastigheten Heliotropen 6 m.fl. i Johanneslust i Malmö*

#### 1. Bakgrund och syfte

- 1.1 Exploatören äger fastigheten Malmö Heliotropen 6 ("**Fastigheten**"). Fastigheten och fastigheterna Malmö Heliotropen 4 och 7, vilka ägs av Lifra Fastigheter i Malmö AB, samt delar av de kommunägda fastigheterna Kirseberg 30:293 och Rosengård 4:72, ingår i stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan, Dp 5664 ("**Detaljplanen**"), **bilaga 1.1**.
- 1.2 Planområdet är beläget i Johanneslust i östra Malmö och omfattar ca 30 650 m<sup>2</sup> tomtyta och är idag huvudsakligen planlagt för industriändamål och allmän plats. Området är delvis bebyggt och befintlig byggnad inom Fastigheten bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull. Planförslaget möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter utmed Sallerupsvägen i Johanneslust. I kvarteren ut mot Sallerupsvägen föreslås en blandning av bostäder och verksamheter i tre till

fem våningar, och i de inre kvarteren föreslås bostäder i två till fem våningar. En allmän park placeras centralt i området för att möjliggöra lokal fördröjning av dagvatten, men också en gemensam yta för samvaro och lek inom kvarteret. I planförslaget föreslås även en ny lokalgata som ansluter till Sallerupsvägen samt en ny lokalgata genom det nya området, båda med plats för trädplanteringar och separerad gångbana. Vidare möjliggörs en ombyggnad av Sallerupsvägens norra sida med gångbana, cykelbana och en s.k. flexzon med plats för trädplantering, busshållplats och korttidsangöring. Ett parkeringshus föreslås i utkanten av området i anslutning till den nya infarten ifrån Sallerupsvägen för att minimera genomfartstrafik och bidra till ett effektivt markutnyttjande inom området.

- 1.3 Planförslaget medger totalt ca 46 900 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA), varav ca 33 500 m<sup>2</sup> BTA kan nyttjas för bostadsändamål motsvarande ca 340 bostäder. Av byggrätterna för bostadsändamål kan ca 12 000 m<sup>2</sup> BTA även utnyttjas för centrumändamål. Härutöver finns byggrätter om ca 13 350 m<sup>2</sup> BTA som kan användas för parkerings- eller centrumändamål.
- 1.4 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta exploateringsavtal för ifrågavarande Detaljplan. Även mellan Kommunen och den andra exploatören inom Detaljplanen, Lifra Fastigheter i Malmö AB (Lifra), kommer ett exploateringsavtal att träffas.
- 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 Detaljplanen och detta Avtal.

## 2. Överlåtelse av mark för allmän plats

- 2.1 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 110 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Heliotropen 6 ("**Område 1**"), se rödmarkerad yta i **bilaga 2.1**, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats (lokalgata).
- 2.2 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 1 170 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Heliotropen 6 ("**Område 2**"), se rödmarkerad yta i **bilaga 2.1**, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats (lokalgata).

- 2.3 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 2 516 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Heliotropen 6 ("**Område 3**"), se rödmarkerad yta i **bilaga 2.1**, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats (park).
- 2.4 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 115 m<sup>2</sup> av fastigheten Malmö Heliotropen 6 ("**Område 4**"), se rödmarkerad yta i **bilaga 2.1**, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats (gångväg).
- 2.5 Områdena 1 - 4 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägda fastigheten Malmö Kirseberg 30:293 eller annan lämplig kommunägd fastighet. Tillträde för Kommunen till respektive område inom Områdena 1 – 4 ska ske efter att Detaljplanen vunnit laga kraft när Områdena 1 - 4 ska iordningställas av Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål och efter samråd med Exploatören. Intill dess ansvarar Exploatören för Områdena 1 - 4 och bekostar drift och skötsel av desamma.
- 2.6 Områdena 1 - 4 ska, när Kommunen tar dem 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.
- 2.7 Såvida Parterna inte överenskommit annat, ska Områdena 1 - 4, när Kommunen tar dem i anspråk, vara fria från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Områdena 1 - 4, i enlighet med Detaljplanen.
- 2.8 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering för Områdena 1 - 4. Ansökningen biträds av Exploatören genom detta Avtal.
- 2.9 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Områdena 1 - 4 i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatören erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav. Kommunen är skyldig att utan dröjsmål kontakta Exploatören om arkeologiska förhållanden eller fynd upptäcks och göra en erforderlig anmälan till berörda myndigheter.

### **3. Överlåtelse av mark till Exploatören**

- 3.1 Kommunen överlåter utan ersättning till Exploatören ett markområde om ca 24 m<sup>2</sup> av Malmö Kirseberg 30:293 ("**Område 5**"). Område 5 ska enligt Detaljplanen utgöra kvartersmark och är utmärkt med blå färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 3.2 Område 5 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Malmö Heliotropen 6. Område 5 ska tillträdas av Exploatören den dag efter Detaljplanen vunnit laga kraft och som efter samråd mellan Parterna bestäms utifrån när Område 5 ska iordningställas för avsett ändamål ("**Tillträdesdagen**").
- 3.3 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering för Område 5. Ansökan biträds av Exploatören genom detta Avtal.
- 3.4 Område 5 ska när Exploatören tar det i anspråk vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta Avtals ingående eller som framgår av detta Avtal.
- 3.5 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Exploatörens möjligheter att använda Område 5 i enlighet med Detaljplanen, ombesörjer och bekostar Kommunen erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Exploatören äger inte ställa högre krav på åtgärder för avhjälpande än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav. Exploatören är skyldig att utan dröjsmål kontakta Kommunen om arkeologiska förhållanden eller fynd upptäcks och göra en 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 Exploateringsområdet. Projektering och anläggning av allmän platsmark 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 ska motsvara vad som gäller för jämförbara områden i Malmö.

4.2 Exploatören ska tillsammans med den andra exploatören, Lifra, inom Detaljplanen för Fastigheten ersätta Kommunen för 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 4.2**. Exploatören ska svara för 43,3 procent och Lifra ska svara för 56,7 procent av Gatukostnaderna. Med anledning av att Exploatören i förhållande till fördelningen ovan avstår en högre andel mark till allmän plats än Lifra, har en justering av totalbeloppet/andelsprocenten för respektive exploatör gjorts. Justeringen har baserats på ett markvärde av 1 400 kronor per kvadratmeter tomtyta och uppgår till 1 908 906 kronor, vilket har subtraherats från det totala belopp som Exploatören ska erlägga.

Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till 25 770 000 kronor, **bilaga 4.2b**.

Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efterhand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen. Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören alla Gatukostnader till dess att Exploatörens angivna andel om 43,3 procent av de preliminärt beräknade totala Gatukostnaderna är uppnådd. Därefter ska Kommunen fakturera Lifra i enlighet med exploateringsavtal mellan Kommunen och Lifra. Avstämning av de totala Gatukostnaderna ska ske när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och besiktigade. Därvid ska eventuellt återstående Gatukostnader fördelas mellan Exploatören och Lifra enligt vad som anges ovan i första stycket samt uppräknig ske av vad Exploatören erlagt med en faktor motsvarande förändringen av entreprenadindex E84 för vägentreprenader grupperna 211, 231, 233 och 241 för tidsperioden mellan faktureringsstillfällena och slutregleringsdagen. Kommunen ansvarar för att upprätta en sammanställning av slutliga kostnader, dess fördelning och hur de ska regleras. Fakturor ska skickas till MKB Heliotropen 6 AB, c/o MKB Fastighets AB, Box 50405, 202 14 Malmö.

4.3 I de preliminärt beräknade Gatukostnaderna enligt punkt 4.2 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 i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt

tillkommande kostnader ska betalas av Exploatören och Lifra i enlighet med fördelningssatserna angivna i punkt 4.2.

- 4.4 Exploatören svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten inom området för Detaljplanen, såsom till exempel kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el, gas och fjärrvärme, allt enligt gällande taxor och avgifter.

## **5. Gemensamhetsanläggningar**

- 5.1 Exploatören förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuella gemensamhetsanläggningar inom Fastigheten samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta innebär bland annat att exploatörerna blir skyldiga att bekosta sin andel av utförandet av anläggning, drift och underhåll. Exploatörerna har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

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

- 6.1 Exploatören förbinder sig att följa Detaljplanens 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 ledningar med tillhörande anordningar på kvartersmark vilka tillhör Fastigheten inom detaljplaneområdet, i samråd med respektive ledningsägare.
- 7.2 Exploatören medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, utan krav på ersättning, där sådant kan ske utan nämnvärd olägenhet för Exploatören, inom detaljplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och

anordningars 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 all förläggning av IT-infrastruktur säkerställer Malmö stadsnät konkurrensneutrala och framtidssäkrade kommunikationsmöjligheter. Exploatören förbinder sig att tillsammans med Malmö stadsnät hantera rörförläggning och kanalisation av optokablar samt andra därtill hörande åtgärder. Det står dock Exploatören fritt att efter särskild överenskommelse med Kommunen istället samarbeta med MKB Net AB för hantering av rörläggning och kanalisation av optokablar och andra därtill hörande åtgärder.

## **8. Etableringsytor**

- 8.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (Fastighets- och gatukontoret).
- 8.2 Parterna ska träffa separata avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för manskaps-, arbets- och redskapsbodas, men även för annat behov i samband med byggnationen. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.
- 8.3 Beträffande Exploatörens nyttjande av ännu inte utbyggd allmän plats som överlåtits enligt punkt 2 ovan ska ingen avgift utgå så länge Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) inte tagit Områdena i anspråk som allmän plats.

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

- 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 trafikordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (Fastighets- och gatukontoret).

## **10. Ansvar för skador under byggtiden**

- 10.1 Exploatören förbinder sig att svara för eventuella skador på grannfastigheter eller på Kommunens mark orsakade av exploateringen, d.v.s. förorsakade av Exploatören, eller av Exploatören utsedd/anlitad byggherre eller entreprenör, leverantör, företag eller privatperson.
- 10.2 Exploatören ska inom skälig tid efter det att eventuell skada upptäckts kontakta Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) eller den som berörs av skadan. Innan eventuell skada åtgärdas ska besiktning göras och godkännande inhämtas av Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) eller den som berörs av skadan för att avgöra skadans karaktär och omfattning.

## **11. Ekologisk hållbarhet**

- 11.1 Exploatören har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifierings-system eller miljöbyggprogram.

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

- 12.1 Exploatören ska, i enlighet med fördelning i förhållande till Lifra angiven i punkt 4.2 ovan, svara för samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, fastighetsbildnings- och förrättningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen.

**13. Skydds- och varsamhetsbestämmelser i Detaljplanen**

- 13.1 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.

**14. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheten**

- 14.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal. Exploatören har dock rätt att överlåta Fastigheten till Exploatörens moderbolag, MKB Fastighets AB, eller annat helägt dotterbolag inom moderbolagets bolagsstruktur, varvid sådant bolag ska vara part i Avtalet istället för Exploatören.
- 14.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkt 14.1 är att den nya parten skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta Avtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet för ej erlagda gatukostnader m. m. angivna i punkt 4 ovan.
- 14.3 Skulle Exploatören överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta Avtal i enlighet med punkt 14.1, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

**15. Ändringar och tillägg**

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

**16. Avtalets giltighet**

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

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

**Malmö 2022- -**

**Malmö 2022- -**

**För Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**MKB Heliotropen 6 AB**

Andreas Schönström

Susanna Sellberg

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörens 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.

#### **Tekniska nämnden**

August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[tekniskanamnden@malmo.se](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

#### **Malmö stads dataskyddsombud**

August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[dataskyddsombud@malmo.se](mailto:dataskyddsombud@malmo.se)