



BYTESAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Culture Casbah Östra Fastighets AB, org. nr 559085-4500, Box 8076, 200 41 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastigheter

Del av Malmö Landskamreraren 5 och del av Malmö Landskamreraren 6

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

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

1. Bakgrund

- 1.1 Fastigheterna berörs av förslag till detaljplan Dp 5750 – Detaljplan för Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 i Örtagården i Malmö ("**Detaljplanen**"). Syftet med Detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en förskola inom fastigheten Malmö Landskamreraren 5 med plats för ca 80 barn. Planförslaget medger en ny förskolebyggnad i två våningar plus takvåning i den sydvästra delen av detaljplaneområde, samt bekräftar befintligt miljöhus för bostäder.
- 1.2 Detaljplaneområdet, som omfattas av hela fastigheten Malmö Landskamreraren 5 och del av fastigheten Malmö Landskamreraren 6, ligger i Örtagården som började byggas ut år 1967. Fastigheten Malmö Landskamreraren 5 används som bostadsgård. Bolaget arrenderar fastigheten Malmö Landskamreraren 5 samt del av fastigheten Malmö Landskamreraren 2 av Kommunen fram till och med 2023-12-31, objektnummer 4463-001. Inom detaljplaneområdet finns ett miljöhus som försörjer omkringliggande flerbostadshus, sittplatser, en bollplan och många uppväxta träd. I detaljplaneområdets södra del finns en dubbel trädrad av klotlönnar vilken omfattas av biotopskydd för allé.

- 1.3 Fastigheten Malmö Landskamreraren 5 ska, för att skapa tillräcklig yta för förskoleändamål samt förbättra förutsättningarna för befintliga träd i relation till fastighetsgräns, från fastigheten Malmö Landskamreraren 6 erhålla ca 445 m² mark. Fastigheten Malmö Landskamreraren 6 ska, för att behålla befintligt miljöhus, från fastigheten Malmö Landskamreraren 5 erhålla ca 420 m² mark. Överlåtelse av de aktuella markområdena sker genom överlåtelse genom byte i detta Avtal.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget del av fastigheten Malmö Landskamreraren 5, omfattande ett markområde om ca 420 m² som markerats med blå färg på bifogade karta, **bilaga 2.1 ("Markområde 1")**. Markområde 1 ska genom fastighetsreglering överföras till den av Bolaget ägda fastigheten Malmö Landskamreraren 6.
- 2.2 Bolaget överlåter till Kommunen del av fastigheten Malmö Landskamreraren 6, omfattande ett markområde om ca 445 m² som markerats med röd färg på bifogade karta, **bilaga 2.2 ("Markområde 2")**. Markområde 2 ska genom fastighetsreglering överföras till den av Kommunen ägda fastigheten Malmö Landskamreraren 5.
- 2.3 Markområde 1 och Markområde 2 benämns nedan gemensamt som **"Markområdena"**.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

- 3.1 Kommunen respektive Bolaget ska tillträda Markområdena enligt punkt 2 ovan den dag fastighetsregleringarna enligt punkterna 2.1-2.2 har vunnit laga kraft ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Markområdena övergår till Kommunen respektive Bolaget på Tillträdesdagen.

4. Mellangift

- 4.1 Del av fastigheten Malmö Landskamreraren 5, Markområde 1 och del av fastigheten Malmö Landskamreraren 6, Markområde 2, är likvärdiga. Ingen mellangift ska utgå.

5. Markområdenas skick och garantier

5.1 En historisk inventering (utförd av Malmö Stad, 2017-09-04) har konstaterat att det inte förväntas några direkta föroreningskällor inom detaljplaneområdet men att det bör utföras stickprov för att se om det finns tillförda, förorenade massor. Eftersom angränsade fastigheter har haft PCB-fog som har sanerats rekommenderas provtagning för att säkerställa att saneringen inte har orsakat spridning av PCB. Inventeringen menar också att det med hänsyn till föreslagen markanvändning är nödvändigt att säkerställa en korrekt masshanteringen av de överskottsmassor som förväntas uppkomma vid byggnationen.

5.2 Provtagning har därmed genomförts av mark och grundvatten inom detaljplaneområdet (utförd av AFRY, 2022-03-15). I översta sandlagret inom grusplanen har halter av zink påträffats marginellt över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Zink förekommer naturligt i miljön och skulle kunna förekomma naturligt i sanden. I en provpunkt i planområdets sydöstra del har halter av metallerna barium och zink, PCB samt arsenik överstigande riktvärden för känslig markanvändning påträffats. De uppmätta halterna av metallerna bedöms inte utgöra någon oacceptabel hälsorisk för de som vistas på området. Vad gäller den förhöjda halten av arsenik i grundvattnet bedöms föroreningen inte utgöra en hälsorisk. Utredningen rekommenderar att föroreningen i sydöst avgränsas och riskbedöms med hänsyn till påträffad PCB inför eller i samband med planerat entreprenadarbete. I övrigt bedöms att marken kan göras lämplig för sitt ändamål utan större åtgärder. Vid genomförd avgränsning och riskbedömning för den konstaterat förorenade punkten i den sydöstra delen av detaljplaneområdet provtogs även ett tidigare ostuderat område norr om befintligt miljöhus (utförd av AFRY, 2022-06-28). Även där påträffades PCB. Dock visar utredningen att utbredningen av föroreningen är begränsad i både djup- och sidled.

5.3 Markområde 1 är en del av det markområde som Bolaget arrenderat, nyttjat och som Bolaget har ett befintligt miljöhus på. Markområde 1 överförs i befintligt skick.

5.4 Markområde 2 överförs i befintligt skick.

6. Äganderätt, inteckningar, nyttjanderätter m.m.

6.1 Kommunen garanterar att Kommunen på Avtalsdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Malmö Landskamreraren 5. Bolaget garanterar att Bolaget på

Avtalsdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Malmö Landskamreraren 6.

- 6.2 Parterna garanterar att Markområdena på Tillträdesdagen inte är belastade med inteckningar, servitut, nyttjanderätter eller andra belastningar utöver vad som särskilt anges i detta Avtal eller av fastighetsregistret.
- 6.3 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för samt i samförstånd med Bolaget och utan att medföra merkostnader vid eventuell byggnationen i eller över Markområde 1 anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar och belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Inom Markområde 1 får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

7. Servitut för in- och utfartsväg för PRH-plats

- 7.1 Till förmån för Kommunen tillhöriga fastigheten Malmö Landskamreraren 5 ("**Härskande Fastighet**") läggs på Bolagets fastigheten Malmö Landskamreraren 6 ("**Tjänande Fastighet**") följande servitut.
- 7.2 Ägare av Härskande Fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå - att på den Tjänande Fastigheten, inom det gulmarkerade området, se **bilaga 8.2**, nyttja in- och utfartsväg, endast för att nå och lämna PRH-plats på Härskande Fastighet.
- 7.3 Till säkerhet för beståndet av nämnda servitut skall inskrivning ske i den Tjänande Fastigheten. Det åligger ägare av Härskande Fastighet att ombesörja sagda inskrivning.
- 7.4 Det åligger ägare av den Tjänande Fastigheten att ombesörja drift, underhåll och reparation av vägen inom det gulmarkerade området.

8. Fördelning av kostnader och intäkter m.m.

- 8.1 Eventuella kostnader för och/eller intäkter från Markområde 1 ska för tiden före Tillträdesdagen belasta respektive tillkomma Kommunen. Eventuella kostnader för

och/eller intäkter från Markområde 1 ska för tiden därefter belasta respektive tillkomma Bolaget.

- 8.2 Eventuella kostnader för och/eller intäkter från Markområde 2 ska för tiden före Tillträdesdagen belasta respektive tillkomma Bolaget. Eventuella kostnader för och/eller intäkter från Markområde 2 ska för tiden därefter belasta respektive tillkomma Kommunen.

9. Lagfarts-, intecknings- och förrättningskostnader

- 9.1 Vardera Part ska stå för eventuella lagfarts-, intecknings- och förrättningskostnader i anledning av detta Avtal.

- 9.2 Kommunen avser att genom ansökan om fastighetsreglering överföra Markområde 2 till fastigheten Malmö Landskamreraren 5 eller till annan lämplig av Kommunen ägd fastighet. Kommunen svarar för samtliga eventuella förrättningskostnader med anledning av sådant förfarande.

- 9.3 Bolaget avser att genom ansökan om fastighetsreglering överföra Markområde 1 till fastigheten Malmö Landskamreraren 6. Bolaget svarar för samtliga eventuella förrättningskostnader med anledning av sådant förfarande.

- 9.4 Kommunen ska, senast sex månader från upprättandet av detta Avtal, ansöka om all fastighetsreglering enligt detta Avtal. Bolaget biträder genom undertecknande av detta Avtal denna ansökan.

10. Jordabalken

- 10.1 För avtalet gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om köp och byte av fast egendom.

11. Överlåtelse

- 11.1 Ingendera Part får utan den andres skriftliga medgivande helt eller delvis överlåta sina rättigheter respektive skyldigheter enligt detta Avtal till annan part.

12. Ändringar och tillägg

- 12.1 Ändringar av eller tillägg till Avtalet ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara behörigen undertecknade av Parterna.

13. Villkor m.m.

- 13.1 Avtalet förutsätter och är för sin giltighet villkorat av att erforderlig fastighetsreglering medges för överlåtelseerna enligt Avtalet, genom beslut från lantmäterimyndigheten som vinner laga kraft.
- 13.2 För det fall villkoret enligt punkt 13.1 inte uppfylls har vardera Part rätt att med omedelbar verkan frånträda Avtalet genom skriftligt meddelande till den andra Parten.
- 13.3 För det fall att Avtalet inte skulle bli bindande, oavsett orsak, är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- eller skadeståndsanspråk för någondera Part.

Bilagor

Bilaga 2.1 – Markområde 1

Bilaga 2.2 – Markområde 2

Bilaga 8.2 – Servitut för in- och utfartsväg för PRH-plats

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

Malmö 2023-

Malmö 2023-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Culture Casbah Östra Fastighets AB

Andreas Schönström

Namnförtydligande:

Susanna Sellberg

Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande

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

Malmö stads dataskyddsombud

August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmo.se