

# MARKANVISNINGSAVTAL

## Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, org. nr 556191-3095, Box 60018, 216 10 Limhamn, nedan kallat "**Bolaget**"

**Fastighet** Del av fastigheten Malmö Hyllie 165:61

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 För området gäller detaljplan DP 5530 – Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 (öster om Mässan) i Hyllie i Malmö ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med bestämmelser och planbeskrivning. Detaljplanen vann laga kraft 2022-02-24. Detaljplanen utgör en del av utvecklingen av Malmös största utbyggnadsområde Hyllie, som ska bli en egen stadskärna i södra Malmö som kopplar samman och styrker omgivande stadsdelsområden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tät, blandad och stadsmässig bebyggelse med bostäder, kontor, förskola och parkeringshus samt att säkerställa det gröna stråk som finns utpekad i Kommunens översiktsplan. Inom parkstråket ska det göras plats för rekreation, en dagvattendam och en områdeslekplats.
- 1.2 Inom Detaljplanen ligger utvecklingsprojektet Mallbo, som står för Malmö Allemansrätt Boende. Mallbo är ett partnerskap mellan Malmö Stad och några 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 parkerings- och mobilitetsanläggning med Mallbo som bostadsgranne ska i möjligaste mån genom anpassning förankra sitt koncept till Områdets läge och speciella förutsättningar.

1.3 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av parkerings- och mobilitetsanläggning samt i övrigt vidta de åtgärder som befinner sig nödvändiga för projektets genomförande.

1.4 Detta markanvisningsavtal har föregåtts av en markreservation beslutad av tekniska nämnden 2020-04-21, vilken förlängts genom beslut av tekniska nämnden 2021-12-14.

## **2. Markanvisning**

2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande del av fastigheten Malmö Hyllie 165:61, nedan kallat ("**Området**"), som på bilagda karta markerats med grå färg, **bilaga 2.1**.

2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta Avtals undertecknande till och med 2024-11-30 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 parkerings- och mobilitetsanläggning. Bolaget förbinder sig 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.

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

3.1 Detaljplan för Området omfattar en byggrätt om ca 12 000 m<sup>2</sup> bruttoarea ("**BTA**"). Bolaget ska verka för att bebyggelsen utformas i enlighet med Detaljplanen och i enlighet med vad som sägs i detta Avtal.

3.2 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen, anläggningar eller Området ska bekostas av Bolaget.

#### **4. Byggnation**

- 4.1 Avtalet om upplåtelse/överlåtelse kan komma att innehålla särskilda överenskommelser som reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, miljöhänsyn, ambitioner avseende energiförsörjning, VA-frågor, grönytefaktor, hållbarhet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 4.2 Samtliga byggaktörer med projekt inom Detaljplanen ingår i en samarbetsorganisation och ska gemensamt närvara vid, av Kommunen sammankallande, möten för bl.a. etableringssamordning. Därutöver ska Bolaget tillsammans med Kommunen och andra byggaktörer inom ramen för en byggaktörsdialog delta aktivt i dialogprocesser med representanter från Malmö Stad, med öppenhet, kreativitet och engagemang.
- 4.3 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Området för förberedande markarbeten, till exempel geotekniska undersökningar eller liknande, 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 Malmö stads 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. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöprogram 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 arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda till att Bolaget vid upprättandet av köpeavtal/tomträttsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som Bolaget 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 anges.

7.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och sanering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar och 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.

- 7.3 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 taxor ska tillämpas.

## **8. Markanvisningsavgift**

- 8.1 Bolaget ska fr.o.m. den dag då detta Avtal godkänts av tekniska nämnden, till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen för den byggrätt som tilldelas Bolaget enligt detta Avtal. 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 som vid varje tidpunkt i lag stadgas.
- 8.2 Upplupen markanvisningsavgift ska aldrig avräknas eller återbetalas.

## **9. Förvärv/Upplåtelse**

- 9.1 Parterna är överens om att Bolaget eller annan som Kommunen godtar, antingen ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området med tomträtt till Bolaget.
- 9.2 Skulle Parterna inte kunna enas om villkoren, saknas förutsättningar för upprättandet av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt detta Avtal.
- 9.3 Priset för Området ska bestämmas utifrån den högsta av i) den preliminärt beräknade byggrätten enligt Detaljplanen och ii) den faktiska byggrätten för vilken bygglov beviljats och ska utgöra 1 590 kronor/m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA), i prisnivån december 2022. Priset gäller t.o.m. 2024-11-30. Därefter ska Kommunen utföra en ny värdering.

- 9.4 Priset ska dock fr.o.m. dagen för detta markanvisningsavtals tecknande 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 %, Byggbkostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI – totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 9.4**. Priset kan aldrig bli lägre än det ovan angivna.
- 9.5 Vid upplåtelse av tomträtt ska köpeskillingen, beräknad enligt punkt 9.3 med i punkt 9.4 angiven indexuppräknning, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till sex (6) procentenheter av avgäldsunderlaget.

## **10. Återtagande av markanvisning**

- 10.1 Om Bolaget inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta Avtal, har Kommunen rätt att återta markanvisningen.
- 10.2 Om Bolaget inte avser eller förmår att 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.
- 10.3 Meddelande om återtagande av markanvisning enligt detta Avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 10.4 Om Kommunen återtar markanvisningen, 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 de försenande omständigheterna inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för. Vid förlängning av markanvisningen ska Kommunen utföra en ny värdering.

## **12. Byggnadsskyldighet**

- 12.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med att bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av Området ingås mellan Parterna kommer att föreskriva om skyldighet att uppföra planerad bebyggelse inom viss tid vid äventyr av vite.

**13. Ekonomisk risk/Kostnader**

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

**14. Överlåtelse**

- 14.1 Detta Avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.
- 14.2 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.

**15. Ändringar och tillägg**

- 15.1 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.

**16. Ändrade förhållanden**

- 16.1 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.

**17. Giltighet**

- 17.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2024-11-30, eller om förlängning medgetts, senast det datum tekniska nämnden beslutat.
- 17.2 Beträffande överlåtelse/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 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.

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.



---

**Bilagor****Bilaga 2.1 – Karta över Området****Bilaga 9.4 – Malmös markprisindex**

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

**Malmö 2023-****Malmö 2023-****Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd****Malmö kommuns parkeringsaktiebolag**

Andréas Schönström

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

Tove Rosengren

\_\_\_\_\_  
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](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsbud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

[dataskyddsbud@malmo.se](mailto:dataskyddsbud@malmo.se)