



Malmö stad
Fastighets- och gatukontoret

Datum

2022-02-

Vår referens

Marianne Schmitzer

Direkttelefon

040-34 13 49

Darienummer

TN-2021-2446

Utopia Arkitekter AB

Birger Jarlsgatan 41 A

111 45 Stockholm

Markanvisningsavtal

Härmed översändes det för Er avsedda originalexemplaret av markanvisningsavtal för del av fastigheten Hyllie 165:61, Hyllie 165:63 samt 156:64.

Med vänlig hälsning

Malmö Stad

Fastighets- och gatukontoret

Fastighetsavdelningen

Marianne Schmitzer



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Södra Holmastan Fastighets AB, org nr 559340-1689, c/o Utopia Arkitekter AB, Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Delar av Malmö Hyllie 165:61, Malmö Hyllie 165:63 och Malmö Hyllie 165:64

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

1. Bakgrund och syfte

- 1.1 För området gäller detaljplan *Dp 5546 - Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl. (södra delen av Holmastan) i Hyllie i Malmö ("Detaljplanen")*, omfattande plankarta med bestämmelser och planbeskrivning. Detaljplanen vann laga kraft 2021-08-11. Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra för tät, blandad och stadsmässig bebyggelse med ca 650-700 bostäder i flerbostadshus och radhus, publika bottenvåningar, parkeringshus, kontor och förskola. Detaljplanen utgör en del av utvecklingen av Holma som syftar till att möjliggöra ett stort antal bostäder med ett utökat utbud av olika upplåtelseformer i en tät funktionsblandad stad och till att förbättra utbudet av förskoleplatser, skola och service i närmiljön. Detaljplanen utgör även ett första steg i att bygga samman stadsdelarna Holma och Kulladal för att därigenom få en mer sammanhängande och integrerad stad.
- 1.2 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av byggnad för bostäder och lokaler samt i övrigt vidta de åtgärder som befinnes nödvändiga för projektets genomförande.
- 1.3 Detta markanvisningsavtal har föregåtts av en markreservation vars senaste förlängning beslutades av tekniska nämnden 2020-11-24.

- 1.4 Kommunen är vid detta avtals tecknande inte ensam ägare av området som omfattas markanvisningen då MKB Fastighets AB äger fastigheterna Malmö Hyllie 165:63 och Malmö Hyllie 165:64. En förutsättning för att ett kommande överlåtelse- eller upplåtelseavtal ska kunna upprättas i enlighet med detta avtal är att MKB Fastighets AB avstår fastigheten Malmö Hyllie 165:63 och del av fastigheten Malmö Hyllie 165:64 till Kommunen. Ett sådant avstående har skett inom ramen för ett markbyte mellan Kommunen och MKB Fastighets AB vilket regleras i ramavtal (TN-2019-1546) och exploateringsavtal (TN-2020-2582). Kommunen har ansökt om nödvändig lantmäteriförrättning i enlighet med ovan ramavtal och exploateringsavtal, MKB Fastighets AB har biträtt ansökan.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande delar av fastigheterna Malmö Hyllie 165:61, Malmö Hyllie 165:63 och Malmö Hyllie 165:64, nedan kallat "Området", och markerat med blå färg på bilagda karta, bilaga 2.1.
- 2.2 Markanvisningen gäller för tiden från och med den dag då detta avtal godkänts av tekniska nämnden till och med 2023-11-30 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 uppförande av bostäder och lokaler. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, myndigheters anvisningar och beslut samt i enlighet med kommande avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

3. Detaljplanen m.m.

- 3.1 Detaljplanen för Området omfattar en byggrätt om ca 6 750 m² bruttoarea ("BTA").
- 3.2 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnation, anläggningar eller Området ska bekostas av Bolaget.

4. U-område – vattenledning m.m.

4.1 Området berörs av ett u-område utgörandes markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och i Detaljplanen utmärkt med "u₁". U-området skyddar bl.a. en huvudvattenledning som har ett sammanlagt säkerhetsavstånd om 22 meter. Utformning av kvartersmark inom u-området måste ske i samråd med VA-Syd. Större och djupare fundament får inte placeras direkt ovanför vattenledningen. I samband med byggnation av kvartersmark inom u-området ska säkerhetsåtgärder vidtas i samråd med VA-Syd. Inom u-området är även elkablar och en optokabel belägna.

4.2 Rättighet till de i punkten 4.1 nämnda ledningarna kommer att säkerställas i samband med kommande avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

5. Byggnation

5.1 Avtalet om överlåtelse/upplåtelse ska 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.

5.2 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 byggaktörer inom aktuellt område.

5.3 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.



6. Ekologi och miljöhänsyn

- 6.1 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.
- 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 byggaktörer 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.

7. Social hållbarhet

- 7.1 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.
- 7.2 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.

8. Ekonomi

- 8.1 Bolaget ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta avtal om inget annat anges.
- 8.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och sanering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar och hinder i mark, arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning, fastighetsbildning som är nödvändig för att Området ska kunna bebyggas i enlighet med Detaljplanen samt utbyggnad av



allmän plats. Bolaget bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc.

- 8.3 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.
- 8.4 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxa ska tillämpas.
- 8.5 Kommunen svarar för kostnaderna för egen personal.

9. Markanvisningsavgift

- 9.1 Bolaget ska fr.o.m. den dag då detta avtal godkänts av tekniska nämnden till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift motsvarande ett belopp om en halv (0,5) procent av köpeskillingen per maximal m² BTA enligt Detaljplanen för den byggrätt som tilldelats Bolaget enligt detta avtal. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal eller tomträttsavtal föreligger och tillträdesdag alternativt upplåtelsedag inträtt. Markanvisningsavgiften ska betalas i efterskott vid anfordran. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Beträffande dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.
- 9.2 Upplupen markanvisningsavgift avräknas eller återbetalas aldrig.

10. Överlåtelse/Upplåtelse

- 10.1 Parterna är överens om att Bolaget antingen ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området till Bolaget med tomträtt.
- 10.2 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.
- 10.3 Köpeskillingen ska utgöra 3 500 kronor/m² BTA i prisnivån november 2021 för bostäder och gäller t.o.m. 2022-12-31. Bolaget ska erlägga tilläggsköpeskillning för det fall den slutliga byggnationen överstiger angiven byggrätt enligt punkt 3.1. Tilläggsköpeskillning förfaller till betalning när bygglov föreligger och utgår då med 3 500 kronor för varje överskjutande m² BTA för aktuell bebyggelse. Köpeskillingen



och tilläggsköpeskillingen ska efter 2022-12-31 räknas om med hänsyn till förändringen i entreprenadindex, undergrupperna 211, 231, 241 och 251, från januari 2023 till senast kända index vid tidpunkten för upprättande av köpe- eller tomträttsavtal. Priset per m² BTA ska dock aldrig sättas lägre än det ovan angivna.

- 10.4 Vid upplåtelse av tomträtt ska köpeskillingen, beräknad enligt punkten 10.3 ovan, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till sex (6) procentenheter av avgäldsunderlaget. För tomträttsupplåtelse avseende bostäder upplåtna med hyresrätt finns en rabatteringsmodell där avgälden under en första avgäldsperiod om 10 år enligt sidoavtal uppgår till 99 kronor/m² BTA. Det reducerade priset gäller t.o.m. 2022-12-31 och ska därefter uppräknas i enlighet med index angivet i punkt 10.3 ovan. Om lägenheterna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter under den första 10-årsperioden ska avgälden enligt huvudavtalet omedelbart gälla.

11. Återtagande av markanvisning

- 11.1 Om detta avtal inte följs eller om Bolaget i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.
- 11.2 Om Bolaget 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.
- 11.3 Meddelande om återtagande av markanvisningen ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 11.4 Om Kommunen återtar markanvisningen enligt denna punkt 11 har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.
- 11.5 Återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ny markanvisning.

12. Förlängning

- 12.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Bolaget eller på någon som Bolaget svarar för.



13. Parkeringsbehovet

- 13.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 13.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

14. Särskilda villkor hyresrätt

- 14.1 För det fall att hyreslägenheter avses uppföras på anvisad mark ska Bolaget, efter avrop från Kommunens sida, tillhandahålla Kommunen minst tio (10) procent av det totala antalet hyresrätter inom Området eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö, för vidareupplåtelse i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio år räknat från dagen då upplåtelse av lägenheter på Området sker för första gången.
- 14.2 Minst tio (10) procent av det totala antalet hyresrätter inom Området ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för Malmöbor som uppbär ekonomiskt bistånd.
- 14.3 Ytterligare minst femtio (50) procent av det totala antalet hyresrätter inom Området ska förmedlas via Boplats Syd eller annat transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering.

15. Byggnadsskyldighet

- 15.1 Bolaget är införstått med att Kommunen, i samband med ett 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.

16. Kostnader

- 16.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering, program och andra åtgärder inom ramen för markanvisningen och detta avtal.






16.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning enligt detta avtal ger inte Bolaget någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av något slag.

17. Överlåtelse

17.1 Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

17.2 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 femtio (50) procent eller mer av aktiekapitalet eller rösterna.

18. Ändringar och tillägg

18.1 Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

19. Giltighet

19.1 Detta avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2023-11-30, eller om förlängning medgetts enligt detta avtal, senast den dag tekniska nämnden beslutat.

19.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Området, är Bolaget medvetet om att

(i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av överlåtelsen/upplåtelsen 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.

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

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud

August Palms plats 1

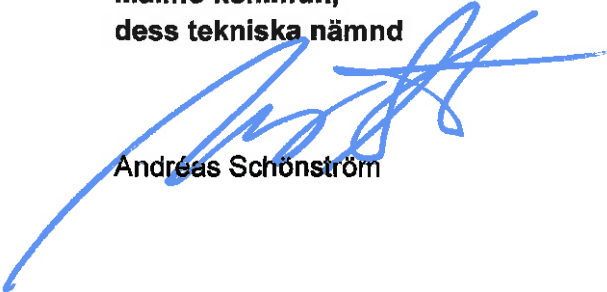
205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och

utväxlande.

Malmö 2022-02-17
Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

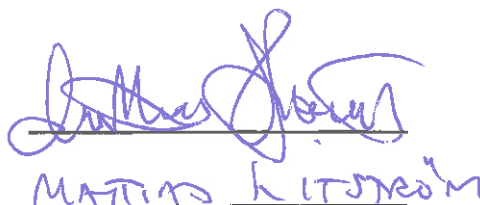


Andreas Schönström



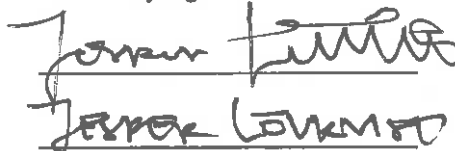
Madelene Strand

Malmö 2022-
Södra Holmastan Fastighets AB



MATTIAS LITONJELM

Namnförtydligande



JONATAN LINDER

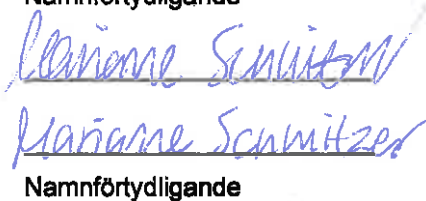
Namnförtydligande

Kommunens underskrift bevittnas:



TOVE NILSSON

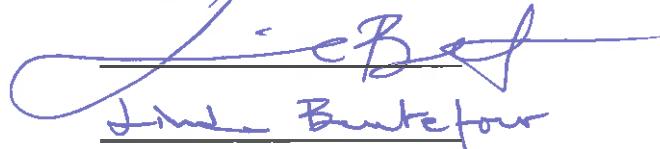
Namnförtydligande



MARIANNE SCHMITZER

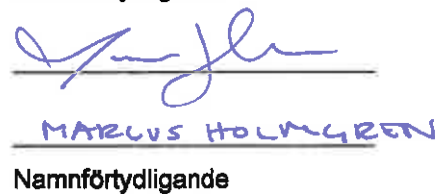
Namnförtydligande

Bolagets underskrift bevittnas:



LINDA BUNKETOW

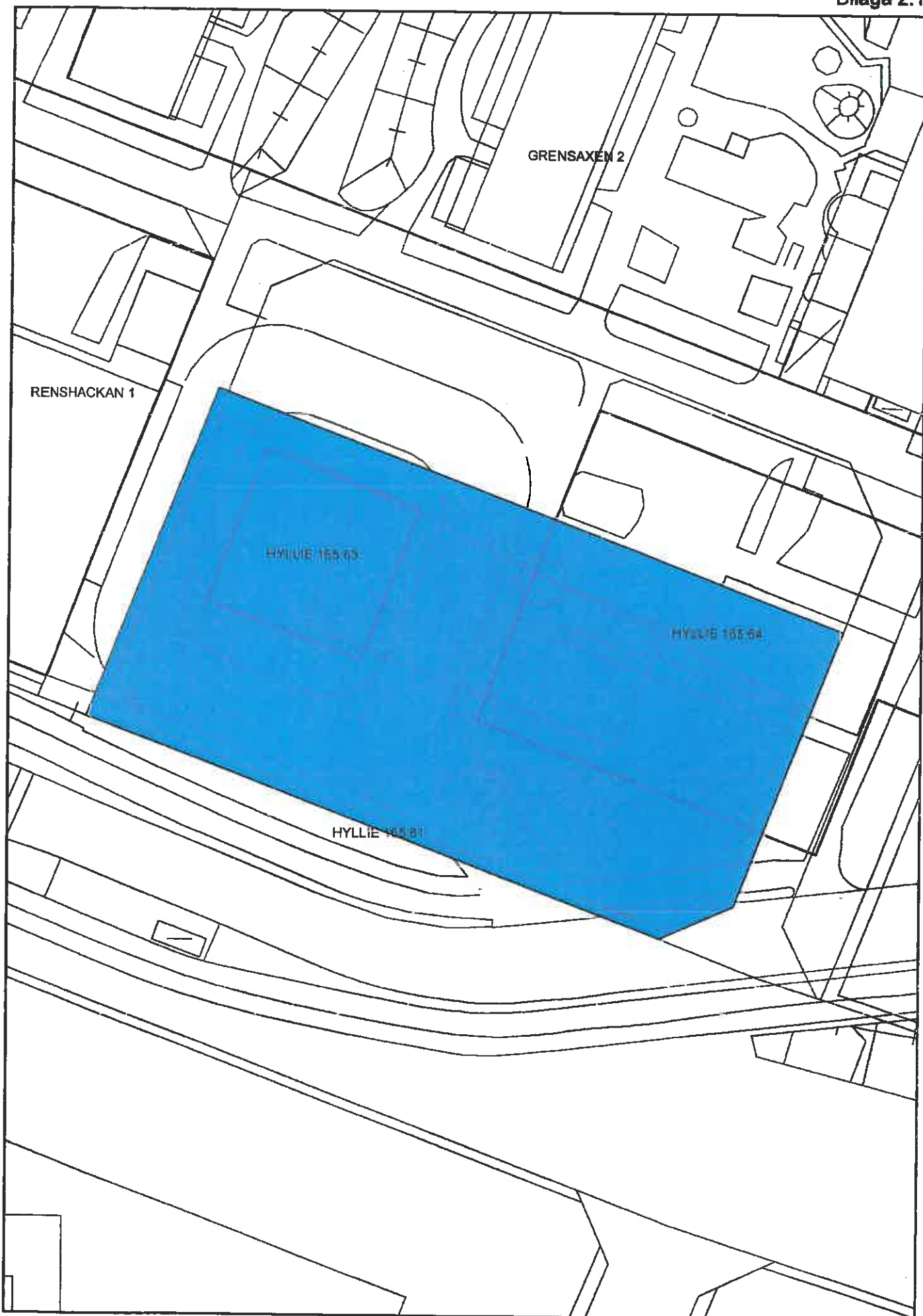
Namnförtydligande



MARCUS HOLMGREN

Namnförtydligande

22
24



Handwritten signature and initials in blue ink.

