



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. MKB Fastighets AB, org. nr 556049–1432, Box 50405, 202 14 Malmö, nedan kallad "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Badankan 1, del av

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 Inom område för detaljplan Söder om Badhuset i Hyllie, Dp 5533 ("**Detaljplanen**") möjliggörs ca 350–400 bostäder genom uppförande av bebyggelse avseende flerbostads-, par- och radhus samt butikslokaler, förskola, kontor och parkeringshus.
- 1.2 Hyllie utgör ett av Malmö kommuns stora exploateringsområden och kommer att utgöra en andra stadskärna med tät och blandad stadsbebyggelse. Grönska är ett ledord vid utbyggnaden av stadsdelen. Stadsdelen är ett attraktivt alternativ vid företagsetableringar med sitt stationsnära läge och även för privatpersoner vid val av bostad och arbetsplats. Ifrågavarande detaljplan ska bidra till att Hyllie knyts närmare centrala Malmö och Hyllies närområden i norr. Därutöver möjliggörs att öka bredden på Hyllie Boulevard så att den kan utformas till ett mer attraktivt gaturum med träd och högkvalitativ kollektivtrafik. Även Hyllievångsvägen breddas för att ge plats för träd.
- 1.3 På Malmö Badankan 1 avses en förskola uppföras av Malmö kommun genom Stadsfastigheter. Bolaget avser att på del av fastigheten Malmö Badankan 1 (ovanpå förskolebyggnaden) uppföra flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt. Det ska i detta syfte bildas en 3D-fastighet genom fastighetsreglering från Malmö

Badankan 1. 3D-fastigheten kommer att bildas ovanpå förskolebyggnaden. Bolaget och Stadsfastigheter behöver samarbeta för att kunna genomföra respektive byggnation. Bolaget planerar att uppföra 32 lägenheter på fastigheten. Bolaget har, sedan 2016, innehaft en markreservation för del av fastigheten Badankan 1. Denna markreservation löper ut 2023-12-31.

- 1.4 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av byggnader för bostäder samt i övrigt vidta de åtgärder som anses nödvändiga för projektets genomförande.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett område av fastigheten Malmö Badankan 1, nedan kallat ("**Området**"), som på bilagda karta markerats med grå färg, **bilaga 2.1**. Området ska bilda en 3D-fastighet ovanpå förskolan. Byggnadsvolymen för bostäderna är baserad på en bottenyta BYA om ca 429 kvm där Detaljplanen medger en stor flexibilitet avseende volymen i höjddled om ca 3–5 våningar bostäder, beroende på bostädernas våningshöjd samt på volym för förskolans byggrätt under bostadsdelen.
- 2.2 Områdets gränser är inte fastställda, utan kan komma att justeras under markanvisningstiden samt i samband med fastighetsbildningen.
- 2.3 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta Avtals undertecknande till och med 2025-11-30 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. Kommunen kommer att ansöka om och bekosta fastighetsbildningen av Området.
- 2.4 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 bostäder. 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.
- 2.5 Området kan komma att beröras av servitut för akviferanläggning. Kommunen förbehåller sig genom detta Avtal och blivande servitut rätten till akviferanläggning. Servitutet säkerställs i samband med avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

3. Detaljplanen m.m.

- 3.1 Detaljplan för Området omfattar en byggrätt om ca 2 145 m² 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 eller 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 Bolaget ska upprätta en tidplan för exploateringen som även innefattar logistik och koordinering med övriga byggherrar inom aktuellt område. Bolaget ska även delta aktivt i byggherremöten.
- 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 eller 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 till ursprungligt skick som Området hade innan den tillfälliga upplåtelsen skedde.

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.
- 5.2 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, Miljöbyggprogram 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). 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. 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 till exempel 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.
- 6.3 Bolaget har varit del av arbetet inom området Söder om badhusets byggaktörsgrupp med målsättning att skapa ett socialt hållbart område genom möjliggörandet av gemensamma funktioner och mötesplatser såsom

gemensamhetslokaler, odlingsmöjligheter och mobilitetslösningar. Bolaget åtar sig under tiden som markanvisningen gäller att delta och bidra i detta arbete (i den mån gruppen är aktiv) och vid upplåtelse/överlåtelse av Området även följa gruppens gemensamma överenskommelser, se **bilaga 6.3**.

7. Ekonomi

- 7.1 Bolaget ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta Avtal om inget annat anges.
- 7.2 Kommunen bekostar, i den mån det är aktuellt, 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, ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området med tomträtt.
- 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 utgöra 5 000 kronor/m² bruttoarea (BTA), i prinsnivån november 2023. Priset gäller t.o.m. 2025-11-30. 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 senaste möjliga avläsningstillfälle - Fastighetsprisindex (FastPI – småhus för permanentboende i Stor-Malmö) till 50 %, Byggekostnadsindex 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 indexuppräkning, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till sex (6) procentenheter av avgäldsunderlaget.
- 9.6 Avgälden kan dock för den första avgäldsperioden om 10 år, under vissa förutsättningar komma att reduceras.

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.

10.5 Återtagen markanvisning ger inte Bolaget någon rätt till ny markanvisning.

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. Parkeringsbehovet

12.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Detsamma gäller för tomträttshavare. Kommunen har ingen skyldighet att ordna sådan parkering.

12.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

13. Särskilda villkor vid uppförande av hyresrätter

13.1 För det fall att hyreslägenheter avses uppföras på Området, ska Bolaget, efter avrop från Kommunens sida, tillhandahålla Kommunen minst tio 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.

13.2 Minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom Området ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd.

13.3 Ytterligare minst femtio 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.

14. Byggnadsskyldighet

- 14.1 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.

15. Avbrutet projekt

- 15.1 Projekt som avbryts under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller åtgärder utom Parternas kontroll, ger inte Bolaget per automatik rätt till ny markanvisning.

16. Ekonomisk risk/Kostnader

- 16.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering och andra åtgärder inom ramen för markanvisningen och detta Avtal.
- 16.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning, 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 procent eller mer av aktierna eller rösterna.

18. Ändringar och tillägg

- 18.1 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.

19. Ändrade förhållanden

19.1 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.

20. Giltighet

20.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2025-11-30, eller om förlängning medgetts, senast det datum tekniska nämnden beslutat.

20.2 Beträffande överlåtelse eller 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.

20.3 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.

(underskriftssida följer)

Bilagor**Bilaga 2.1 – karta****Bilaga 6.3 – gemensam överenskommelse om social hållbarhet****Bilaga 9.4 - index**

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

Malmö 2023- -**Malmö 2023- -****Malmö kommun,
dess tekniska nämnd****MKB Fastighets AB**

Andréas Schönström

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens 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 dataskyddsbud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

dataskyddsbud@malmo.se