



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 kallat "**Bolaget**"

Fastighet Del av Malmö Hyllie 165:61

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 byggnation i enlighet med Detaljplanen

samt i övrigt vidta de åtgärder som befinner sig nödvändiga för projektets genomförande.

- 1.3 Detta markanvisningsavtal har föregåtts av ett mellan Parterna träffat ramavtal (TN-2019-1546) och ett mellan Parterna träffat exploateringsavtal (TN-2020-2582). Detta markanvisningsavtal har även föregåtts av en markreservation beslutad av tekniska nämnden 2020-03-24.

2. Markanvisning

- 2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande del av fastigheten Hyllie 165:61, 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 godkänns av tekniska nämnden till och med 2025-11-30 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 byggnation i enlighet med Detaljplanen. 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 10 926 m² bruttoarea ("**BTA**") och möjliggör bl.a. bebyggelse för bostäder och lokaler.
- 3.2 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnation och anläggningar ska bekostas av Bolaget. Bolaget ska inte bekosta eventuella utredningar hänförliga till anläggandet av servicevägen i punkt 4.1.

4. U-område – infiltrationsbrunn och vattenledning

- 4.1 Området berörs av ett u-område utgörandes markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och i Detaljplanen utmärkt med "u₁". Inom u-området är en infiltrationsbrunn tillhörandes Trafikverket belägen. Trafikverket kommer även att

inom u-området anlägga en vattenledning utgörandes del av Trafikverkets infiltrationsanläggning. Rättigheten till ovan nämnda infiltrationsbrunn och vattenledning kommer att säkerställas i samband med kommande avtal om överlåtelse eller upplåtelse. Rättigheten till ovan nämnda infiltrationsbrunn och vattenledning kommer även innebära en rätt för Trafikverket att säkerställa tillgängligheten till nämnda anläggningar genom anläggande av en serviceväg. Bolaget kommer inte att påföras kostnader för anläggandet av servicevägen eller för härtill hörande utredningar. För ifrågavarande belastning på fastigheten ska Bolaget ersättas med 255 000 kronor.

5. Byggnation

- 5.1 Avtalet om överlåtelse/upplåtelse kan 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 för Området. Genomförandeplanen ska avse planering av hela exploateringen, där 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 och undersökningar, till exempel för 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 till det skick som förelåg när Bolaget tillträdde Området för förberedande markarbeten.

6. Ekologi och miljöhänsyn

- 6.1 Miljöprogram Hyllie, i den vid detta avtals tecknande gällande versionen från 2015, ska i möjligaste mån 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, 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.

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 sina kostnader föranledda av detta avtal om inget annat anges.
- 8.2 Enligt mellan Parterna gällande exploateringsavtal (TN-2020-2582) ska Kommunen svara för alla arbeten beträffande iordningställande av Området inför nybyggnation (grovterrassering, rivning, sanering m. m.) i den omfattning som krävs för att Området ska kunna användas i enlighet med ändamålen i Detaljplanen. Parterna är överens om att Kommunens kostnader för iordningställande av Området ingår i "Projektkostnaderna" i enlighet med exploateringsavtalet punkterna 11.2 och 11.3 och ska fördelas mellan Parterna i enlighet med kostnadsfördelning i exploateringsavtalet punkterna 5 och 1.

Kommunen kommer inte att ta ut någon ytterligare gatukostnadsersättning för denna byggrätt.

- 8.2 Anslutningspunkter för vatten/avlopp, fjärrvärme och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxa ska tillämpas.

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 beräknad utifrån en maximal byggrätt om ca 10 926 m² BTA i enlighet med punkten 3.1 ovan. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal eller tomträttsavtal föreligger. 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 4 400 kronor/m² BTA i prisnivån november 2021 för bostäder och gäller t.o.m. 2022-12-31. Bolaget ska erlagga tilläggsköpeskillning för det fall den slutliga byggnationen överstiger angiven byggrätt enligt punkten 3.1. Tilläggsköpeskillning förfaller till betalning när bygglov föreligger och utgår då med 4 400 kronor för varje överskjutande m² BTA för aktuell bebyggelse. Köpeskillingen och tilläggsköpeskillingen ska räknas upp fr.o.m. 2023-01-01 till och med tidpunkten för tecknande av köpeavtal alternativt tomträttsavtal, 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 procent), Byggekostnadsindex för byggnader inklusive

löneglidning (BKI – totalt exklusive mervärdeskatt) till 30 procent och Konsumentprisindex (KPI) till 20 procent, se **bilaga 10.3**. 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 115 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 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 Tio (10) procent av det totala antalet hyresrätter inom Området ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för Malmöbor som uppstår 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 den ekonomiska risken för alla sina nedlagda kostnader 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 2025-11-30 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.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och

utväxlade.

Malmö 2023- -
Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

Andréas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrift bevittnas:

Malmö 2023- -

MKB Fastighets AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bolagets 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@malmö.se

Malmö stads dataskyddsombud
August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmö.se