

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, "**Kommunen**"
- B. Hyllie Park Äldreboende Aktiebolag, 556465-3839, Elinelundsvägen 55 F, 216 23, Malmö, "**Exploator B**"
- C. Hyllie Park Samverkan AB, 559058-7548 Elinelundsvägen 55 F, 216 23 Malmö, "**Exploator C**"
- D. Hyllie Park Diakoni Aktiebolag, 556461-7933, Elinelundsvägen 55 F, 216 23 Malmö, "**Exploator D**"

Exploatorerna B, C och D benämns nedan gemensamt som "**Exploatorerna**". Kommunen och Exploatorerna benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**". Detta exploateringsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

Detaljplan

Dp 5748 – Detaljplan för fastigheten Holmastycket 1 m.fl. i Elinelund i Malmö

1. Bakgrund

- 1.1 Exploator B äger fastigheten Malmö Holmastycket 1, Exploator C äger fastigheten Malmö Holmastycket 2 och Exploator D äger fastigheterna Malmö Holmastycket 3 och Malmö Holmastycket 4, gemensamt benämnda "**Fastigheterna**", belägna i Elinelund i Malmö. Exploatorerna B och D ingår i samma koncern med den ideella föreningen Hyllie Park Kyrkan, org. nr. 846000-3844, som moder. Exploator C är ett samägt bolag, som ägs av Hyllie Park Kyrkan, den ideella föreningen Hyllie Park Folkhögskolan, org. nr. 846003-2835, och Exploator D med en tredjedel var. Kommunen äger fastigheterna Malmö Limhamn 156:48, Malmö Limhamn 154:344

och Malmö Holmastycket 5. Fastigheterna, fastigheten Malmö Limhamn 156:48, fastigheten Malmö Limhamn 154:344 och fastigheten Holmastycket 5 berörs av förslag till detaljplan *Dp 5748 – Detaljplan för fastigheten Holmastycket 1 m.fl. i Elinelund i Malmö, "Detaljplanen"*, omfattande plankarta med bestämmelser, **bilaga 1.1**, och planbeskrivning. Idag är planområdet bebyggt med samlingslokal, kontor, skola, förskola och vårdboende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med blandad stadsbebyggelse inom planområdet samt att upphäva fastighetsindelingsbestämmelser som gäller för fastigheterna inom planområdet samt för fastigheten Holmastycket 5 som ligger öster om planområdet.

- 1.2 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta Avtal.
- 1.3 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatörerna förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal.
- 1.4 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen "**Exploateringsområdet**", framgår av bilagda ritning, **bilaga 1.4**.

2. Överenskommelse om fastighetsreglering - kvartersmark

- 2.1 Kommunen överlåter till Exploatör D ett markområde omfattande ca 337 m² av fastigheten Malmö Limhamn 156:48, ("**Område 1**"). Område 1 ska enligt Detaljplanen utgöra kvartersmark och är utmärkt med blå färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Område 1 överlåts i befintligt skick och ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheterna Malmö Holmastycket 3 och 4. Tillträde till Område 1 ska ske den dag detta Avtal godkänns av tekniska nämnden, Detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft. Ersättningen utgör 3 573 200 kr kronor och ska betalas i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut. Dröjsmålsränta enligt lag ska betalas på belopp som förfallit till betalning.
- 2.3 Område 1 ska när Exploatör D tillträder det vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta Avtals ingående eller som framgår av detta Avtal.

- 2.4 Område 1 ska, om inte annat framgår av detta Avtal, när Exploatör D tillträder det vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Exploatörernas möjligheter att iordningställa Område 1 i enlighet med Detaljplanen.
- 2.5 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Exploatör D:s möjligheter att använda Område 1 i enlighet med Detaljplanen, ombesörjer och bekostar Kommunen erforderliga åtgärder och erforderlig sanering under förutsättning att åtgärderna står i rimlig proportion till ersättningen för Område 1. Någon ersättning för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och bostadsrättshavare/hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation ska inte utgå. Exploatör D äger inte ställa högre krav på åtgärder för avhjälpande än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.
- 2.6 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering med anledning av marköverföringar enligt denna punkt 2. Parterna är överens om ovanstående villkor för fastighetsregleringen och Exploatörerna biträder genom underskrift av detta Avtal ansökan.

3. Överenskommelse om fastighetsreglering - allmän plats

- 3.1 Exploatör D överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde omfattande ca 85 m² av fastigheten Holmastycket 4 ("**Område 2**"). Område 2 ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 3.1**.
- 3.2 Område 2 ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastigheter Malmö Limhamn 156:48 och Malmö Limhamn 154:344. Område 2 ska tillträdas av Kommunen den dag då detta Avtal godkänts av tekniska nämnden, Detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft.
- 3.3 Intill dess att Område 2 ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål, svarar Exploatör D för, och bekostar, drift och skötsel av Område 2.
- 3.4 Område 2 ska när Kommunen tillträder det vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta Avtals ingående eller som framgår av detta Avtal.

- 3.5 Område 2 ska när Kommunen tillträder det vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Område 2 i enlighet med Detaljplanen.
- 3.6 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Område 2 i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatör D erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.
- 3.7 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering med anledning av marköverföringar enligt denna punkt 3. Genom Exploatörernas underskrift av detta Avtal biträds ansökan och Parterna är överens om ovanstående villkor för fastighetsregleringen.

4. Gatukostnader m.m.

- 4.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Projektering och anläggning av allmän plats kan komma att ske före den tidpunkt då exploatering ska äga rum, vilket Exploatörerna är medvetna om och godkänner. Exploatörerna är införstådda med och godkänner att detta kan medföra ytterligare kostnader för Exploatörerna, bl.a. för att återställa den allmänna platsen efter exploatering. Exploatörerna ska löpande hålla Kommunen uppdaterad om tidsplanen för exploateringen.
- 4.2 Exploatörerna ska ersätta Kommunen 65 procent av dess faktiska kostnader, inklusive intern tid, för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("Gatukostnaderna") inom områden som markerats på bilagda karta, **bilaga 4.2**.
- 4.3 Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Den andel av Gatukostnaderna som ska erläggas av Exploatörerna har preliminärt beräknats till 4 680 000 kronor i kostnadsläge 2024, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 4.3**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp. Exploatörerna ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna etc. enligt punkt 12 nedan.
- 4.4 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 4.3 har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats

inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatörerna.

5. Gemensamhetsanläggningar

- 5.1 Exploatörerna ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av gemensamhetsanläggningar och ska i förekommande fall träffa överenskommelser med fastighetsägarna till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna. Överenskommelsen ska reglera gemensamhetsanläggningarnas läge och utformning, utrymmen som behöver tas i anspråk, ersättningar som ska utges samt formen för förvaltningen. Exploatörerna har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggningarna övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

6. Dagvatten m.m.

- 6.1 Exploatörerna förbinder sig att följa Detaljplanens och VA SYD:s anvisningar avseende dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

7. Ledningar m.m.

- 7.1 Exploatörerna ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.
- 7.2 Exploatörerna medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Exploatörerna, utan krav på ersättning, inom detaljplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Exploatörerna. Exploatörerna förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i fastigheter inom detaljplaneområdets kvartersmark.

8. Etableringsytor

- 8.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

- 8.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för man-skaps-, arbets-och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.

9. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

- 9.1 Exploatörerna svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Exploatörerna ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t.ex. med skyltning.
- 9.2 Om så krävs ska Exploatörerna tillhandahålla trafikanordningsplan, för godkännande av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 9.3 Exploatörerna svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

10. Ekologisk hållbarhet

- 10.1 Exploatörerna har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energi-behovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

11. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

- 11.1 Exploatörerna ska svara för sina respektive delar av samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighets-bildnings- och förrättningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detalj-planen.

12. Ställande av säkerhet

- 12.1 Exploatörerna ska till dess att åtagandena enligt detta Avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av en bankgaranti om 4 680 000 kronor.
- 12.2 Bankgarantin i original ska vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta Avtal behandlas i tekniska nämnden.

13. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheterna

- 13.1 Exploatörerna äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.
- 13.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 13.1 är att Kommunen skäligen kan nöja sig med den nya parten, att denne skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta Avtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet i enlighet med punkt 13.
- 13.3 Skulle Exploatörerna överlåta Fastigheterna utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska Exploatörerna kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

14. Ändringar och tillägg

- 14.1 Ändring av och tillägg till detta Avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

15. Avtalets giltighet

- 15.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Part om inte Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

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

(underskriftssida följer)

Malmö 2026-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Tove Rosengren

Kommunens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Malmö 2026-

Hyllie Park Äldreboende Aktiebolag

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Hyllie Park Samverkan AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Hyllie Park Diakoni Aktiebolag

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Exploatörernas underskrift bevittnas:

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

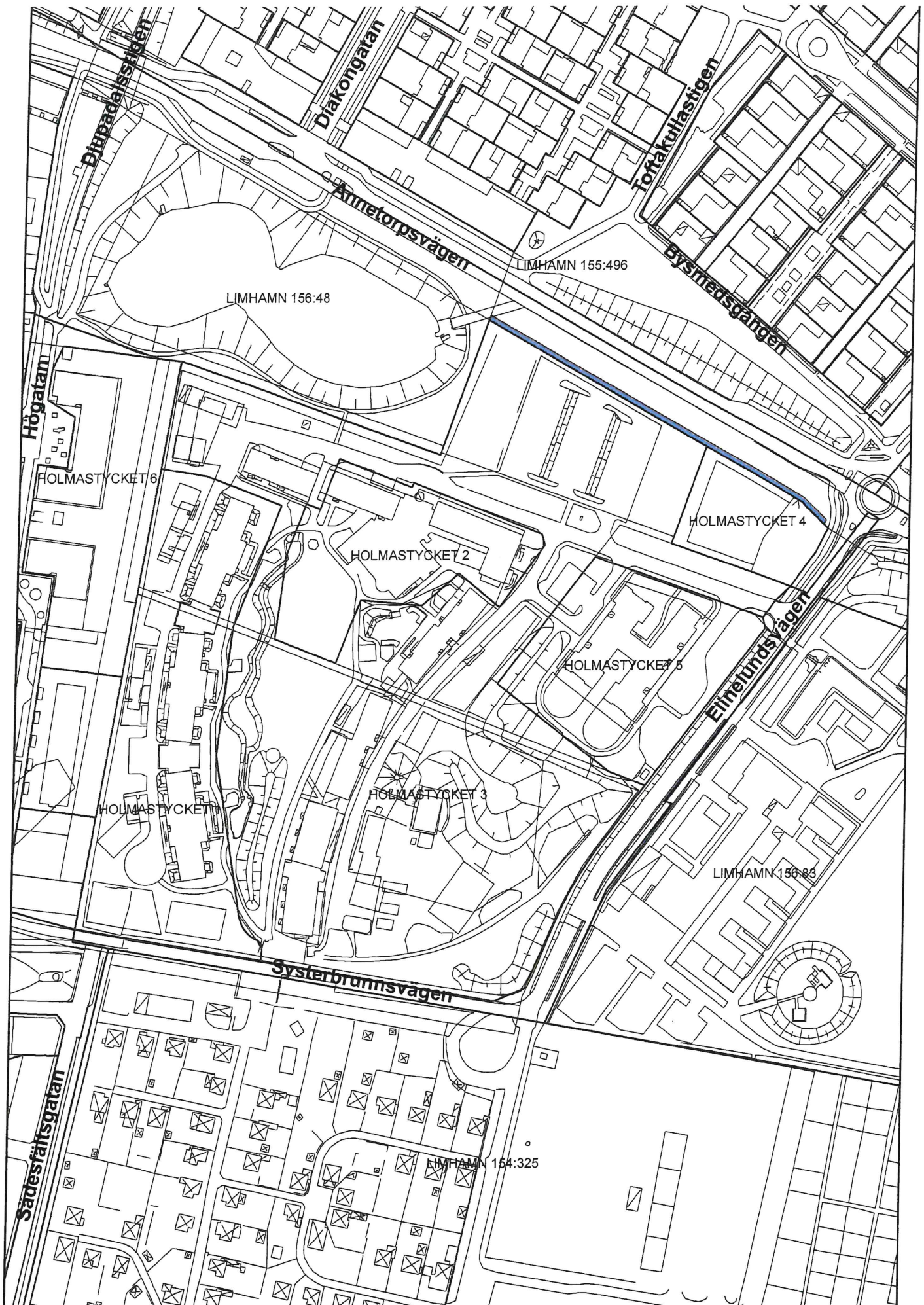
tekniskanamnden@malmo.se

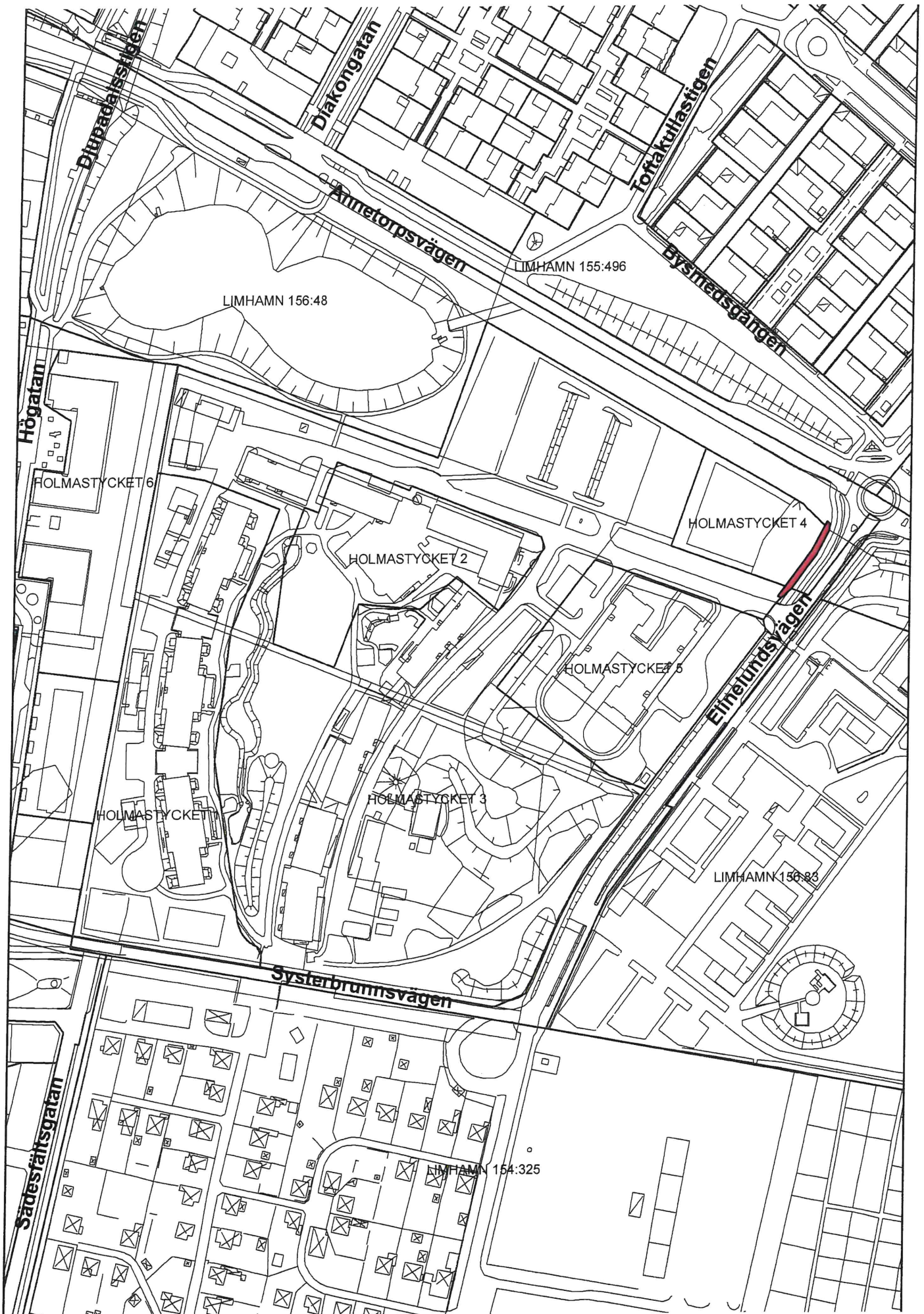
Malmö stads dataskyddsombud

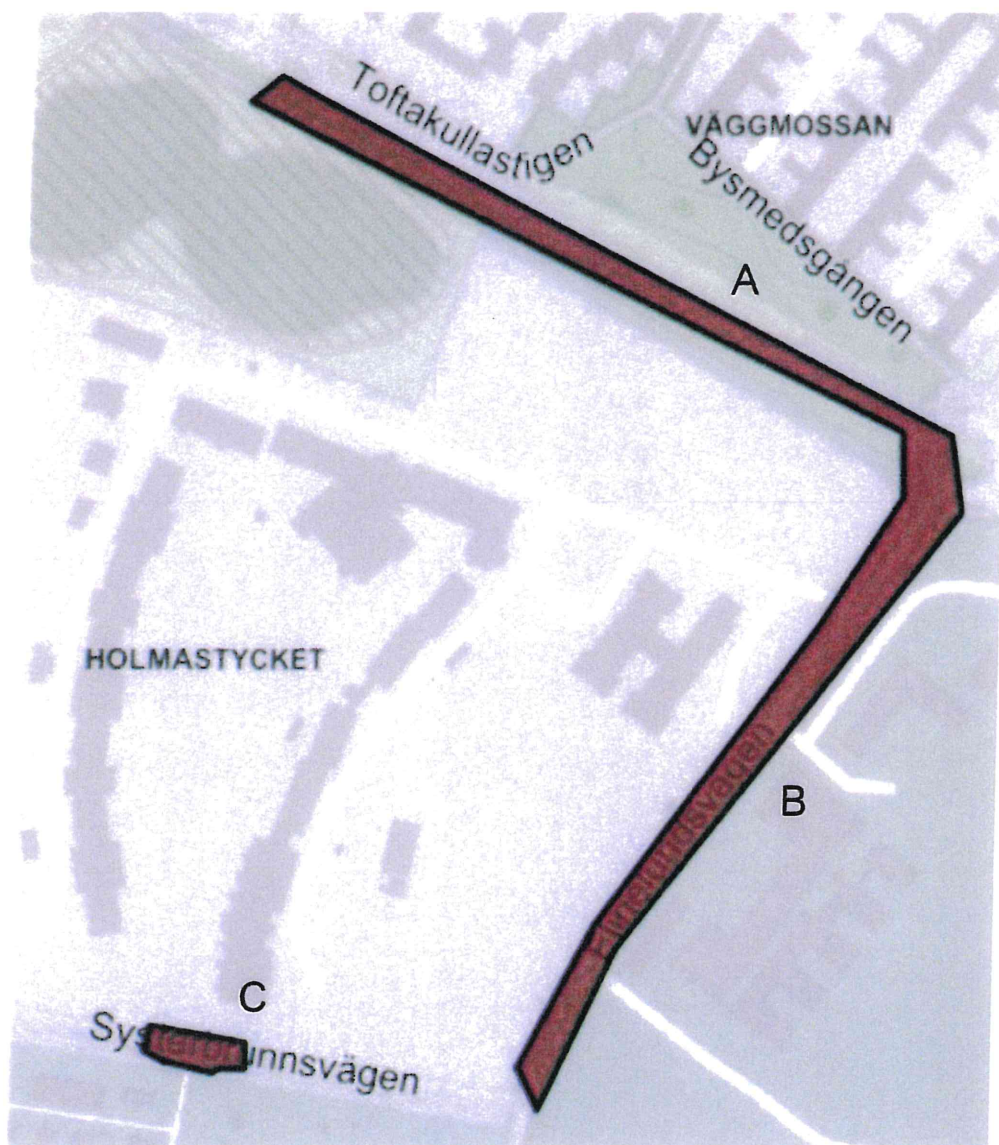
August Palms plats 1
205 80 Malmö

dataskyddsombud@malmo.se









Skala 1:2 000

Sammanställning gatukostnader för Holmastycket 1 m.fl. DP 5748

Preliminärt beräknade **KOSTNADER** för att iordningställa **allmän plats** inom exploateringsområdet. Exploatören debiteras den verkliga kostnaden vid tidpunkten för genomförandet. Kostnaden är beräknade i 2024 års prisnivå och utgår från att all allmän plats anläggs i en etapp. Kostnaden avser tusen kronor.

Sammanställning gatukostnader, Holmastycket 1 m.fl. DP 5748

Område	Anläggning	Hyllie park
A	GC-väg Annetorpsvägen som knyter samman befintliga cykelkopplingar mellan Elinelundsvägen och Diakongatan	2000 tkr (65%)
B	GC-väg Elinelundsvägen, både östra och västra sidan.	4900 tkr (65%)
C	Hastighetssäkrad passage över Systerbrunnsvägen söder om området	300 tkr (65%)
Summa (TKR)		7200 (65%)

Anläggningarna ovan är markerade på bilaga 4.2a. Markeringarna är endast ungefärliga.

I priserna ovan ingår projektering, gestaltning, administration, byggledning och oförutsett.

I ovan presenterade kostnader ingår ej kostnader för arkeologiska arbeten, erforderlig ledningsflytt samt annan beredning för att göra marken byggbar, t.ex. i form av rivning av befintlig beläggning/anläggning. Eventuella kostnader för avhjälpande åtgärder vid markförorening och/ eller efterbehandling av marken är heller inte medräknade. Ingenting är förprojekterat och därför är inte alla förutsättningar kända än. Om sådana arbeten blir aktuella skall kostnaderna betalas av Exploatören.