



EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Hyllie Green AB, org. nr 559098–3457, c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm, nedan kallat "**Exploatören**"

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

Detaljplan

Dp 5666 – Detaljplan för fastigheterna Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61 i Hyllievång i Malmö

Detta exploateringsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

1. Bakgrund

- 1.1 Exploatören äger fastigheten Malmö Hyllie 20:1, "**Fastigheten**". Fastigheten berörs av förslag till detaljplan Dp 5666 - detaljplan för fastigheterna Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61 i Hyllievång i Malmö, nedan kallad "**Detaljplanen**", omfattande plankarta med bestämmelser, se **bilaga 1.1**, och planbeskrivning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tät och blandad stadsmässig bebyggelse som en del av utvecklingen av Hyllie. Till syftet hör också möjliggörande av omvandling av del av Pildammsvägen till en stadsmässig gata, samt att bidra till Almviksvägens karaktär som en stadsmässig gata.
- 1.2 Planförslaget möjliggör fyra kvarter som samlas kring en allmän gata i nordsydlig riktning och två kvartersgator i östvästlig riktning. Planförslaget möjliggör också en omvandling av en del av Pildammsvägen till en stadsmässig gata, nya gång- och cykelbanor längs planområdets västra gräns samt en ny lokalgata längs planområdets södra gräns. Bebyggelsens skala anpassas till Hyllies generella

skala och till de omgivande stadsrummens karaktärer och funktioner. Det nordöstra hörnet som möter Pildammsvägen och Almviksvägen planeras för en högre bebyggelse medan de inre gatorna ska mötas av en lägre byggnadsskala. Planförslaget möjliggör en sammanlagds bruttototalarea av 51 500 kvadratmeter. Cirka 70 procent blir bostäder med vissa centrumverksamheter i bottenvåningar. Cirka 30 procent blir kontor med vissa centrumverksamheter i bottenvåningar.

- 1.3 Bolag inom Skanska-koncernen har i juni 2025 tillträtt samtliga aktier i Exploatören.
- 1.4 Parkeringen för 235 p-platser för bilplatsbehovet inom Detaljplanen planeras i det mobilitetshus som har planlagts inom detaljplan Dp 5775 - detaljplan för fastigheten Hyllie 4:3 m.fl. i Hyllievång i Malmö.
- 1.5 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta Avtal.
- 1.6 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal.
- 1.7 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen ("**Exploateringsområdet**") framgår av bilagda ritning, **bilaga 1.7**.

2. Överenskommelse om fastighetsreglering - kvartersmark

- 2.1 Kommunen överlåter till Exploatören tre markområden omfattande ca 3 660 m² av fastigheterna Malmö Bunkeflo 6:8 samt Malmö Hyllie 165:61, ("**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 Exploatörens fastighet Malmö Hyllie 20:1. Tillträde till Område 1 ska ske den dag detta Avtal godkänts av tekniska nämnden samt kommunfullmäktige, Detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft. Ersättningen utgör 42 545 000 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 Exploatören 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, när Exploatören tillträder det vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Exploatörens möjligheter att iordningställa Område 1 i enlighet med Detaljplanen. Inom Område 1 finns dock Skanova-ledningar, se gulmarkerat i **bilaga 2.4**. Dessa ledningar kommer ligga kvar i marken vid tillträdet, det är gamla kopparledningar som enligt Skanova kan tas bort vid byggnation. Exploatören uppmanas ta kontakt med Skanova innan det är aktuellt att ta bort ledningarna. Exploatören har erhållit ett avdrag på ersättningen i punkten 2.2 för Skanova-ledningarna och ytterligare ersättning eller avdrag för kostnader för att flytta eller riva Skanova-ledningarna ska inte utges.
- 2.5 Skulle arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Exploatörens möjligheter att använda Område 1 i enlighet med Detaljplanen, ombesörjer och bekostar Kommunen erforderliga åtgärder. Någon ersättning för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och bostadsrättshavare/hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation ska inte utgå. Exploatören äger inte ställa högre krav på åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav. Det har påträffats förorening inom Område 1 och Exploatören har därför erhållit avdrag på ersättningen för Område 1 i punkten 2.2, ytterligare avdrag eller ersättning till Exploatören för föroreningar inom Område 1 kommer inte utges.
- 2.6 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning med anledning av marköverföringar enligt denna punkt 2. Parterna är överens om ovanstående villkor för fastighetsbildningen och Exploatören biträder genom underskrift av detta Avtal ansökan.

3. Överenskommelse om fastighetsreglering - allmän plats

- 3.1 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen två markområden omfattande ca 2 130 m² av fastigheten Malmö Hyllie 20:1, ("**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 fastighet Malmö Hyllie 4:10. Område 2 ska tillträdas av Kommunen den dag då detta Avtal godkänts av tekniska nämnden samt kommunfullmäktige, Detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft. Intill dess att Område 2 ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål, svarar Exploatören för, och bekostar, drift och skötsel av Område 2.

- 3.3 Parterna kan komma överens om tidigare tillträde/nyttjanderätt för det fall Kommunen behöver iordningställa allmän plats i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar.
- 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 Exploatören erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.
- 3.7 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning med anledning av marköverföringar enligt denna punkt 3. Genom Exploatörens underskrift av detta Avtal biträds ansökan och Parterna är överens om ovanstående villkor för fastighetsbildningen.

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 ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatören. Parterna ska ha en tät dialog om tidplanen för utförandet av allmän plats och ta hänsyn till varandras respektive intresse.
- 4.2 Exploatören ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("**Gatukostnaderna**") inom områden som markerats på bilagda karta (exklusive Pildammsvägen, se punkten 4.4 nedan), **bilaga 4.2a**. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till 43 760 000 kronor i kostnadsläge januari 2026, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 4.2b**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp.

- 4.3 Vad gäller parken i Oxelallén som ingår i det preliminära beloppet i punkten 4.2 ovan uppgår Exploatörens andel till 40 procent av den beräknade totala kostnaden och den gatukostnad som Exploatören kan åläggas att betala avseende parken ska uppgå till maximalt 14 640 000 kr (takpris). Takpriset är beräknat i prisnivå januari 2026. Takpriset ska från och med januari 2026 till och med tidpunkterna för fakturering av avsedda kostnader 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 %, Byggkostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI – totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 4.3**. Takpriset kan efter indexuppräkning aldrig bli lägre än 14 640 000 kr och takpriset efter indexuppräkning utgör det högsta pris som Exploatören kan komma att åläggas betala Kommunen avseende parken i Oxelallén. Utbyggnad av parken i Oxelallén är beroende av pågående detaljplaneläggning.
- 4.4 Därutöver tillkommer gatukostnader för Exploatören, avseende områden som markerats i karta i **bilaga 4.4a**, om 13 640 000 kr för projektering, upphandling och anläggande avseende Pildammsvägen, Hyllievångsparken samt Vintriediket, **bilaga 4.4b**, vilka utgör fasta belopp. Den andel som Exploatören bekostar utgör 25 procent av beräknad kostnad för Pildammsvägen (avseende den del av gatan som löper utmed området för Detaljplanen), 2 procent av beräknad kostnad för Hyllievångsparken samt 3 procent av beräknad kostnad för Vintriediket. Exploatören ska erlägga ersättning till Kommunen för de fasta gatukostnaderna i samband med att lantmäteriförrättning enligt punkterna 2–3 i detta Avtal vinner laga kraft. Betalning av de fasta gatukostnaderna (13 640 000 kr) ska erläggas till Kommunen på anfordran mot faktura.
- 4.5 Pildammsvägens omvandling är kopplad till stadens övergripande trafik- och mobilitetsplanering där även utrymme för spårbunden kollektivtrafik ingår. Tidpunkt för omvandlingen är därför beroende av hur dessa processer fortlöper.
- 4.6 Utbyggnaden av Vintriediket är beroende av pågående detaljplaneläggning.
- 4.7 Exploatören ska ställa godtagbar säkerhet för gatukostnaderna i punkterna 4.2 och 4.4 enligt punkt 13 nedan.
- 4.8 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 4.2 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 Exploatören.

5. Gemensamhetsanläggningar

- 5.1 Exploatören 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. Exploatören har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggningarna övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

6. Dagvatten m.m.

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

7. Dispens för avverkning av alléträd

- 7.1 Länsstyrelsen har 18 januari 2024 beslutat att lämna dispens för avverkning av 10 alléträd på Fastigheten. Åtgärden ska kompenseras genom nyplantering av 20 träd i rader där biotopskyddet omgående börjar gälla. Det åligger Exploatören att tillse att nyplanteringen sker på Fastigheten (ej på allmän plats) i enlighet med Länsstyrelsens beslut.

8. Ledningar m.m.

- 8.1 Exploatören ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.
- 8.2 Exploatören medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Exploatören, 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 Exploatören. Exploatören förbinder sig att teckna

servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i fastigheter inom detaljplaneområdets kvartersmark.

- 8.3 Avseende befintliga Skanova-ledningar hänvisas till punkten 2.4 ovan.

9. Etableringsytor

- 9.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 9.2 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.

10. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

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

11. Ekologisk hållbarhet

- 11.1 Exploatören har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

12. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

- 12.1 Exploatören ska svara för samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighetsbildnings- och

förrättningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen.

13. Ställande av säkerhet

- 13.1 Exploatören ska till dess att åtagandena enligt detta Avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av en bankgaranti om 57 400 000 kronor.
- 13.2 Bankgarantin i original ska vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta Avtal behandlas i tekniska nämnden.

14. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheten

- 14.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.
- 14.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 14.1 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.
- 14.3 Oaktat vad som framgår i punkt 14.1 äger Exploatörerna rätt att, efter skriftlig underrättelse till Kommunen (fastighets- och gatukontoret), överlåta sina rättigheter och skyldigheter internt till helägt bolag inom Skanska-koncernen. Sådan överlåtelse får ske endast under förutsättning att det/de bolaget/bolagen skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta Avtal och att innevarande säkerhet enligt punkten 13.1 fortsatt gäller, trots sådan överlåtelse.
- 14.4 Exploatörerna kvarstår alltid vid sina förpliktelser enligt detta Avtal gentemot Kommunen oaktat att äganderätten till Fastigheten eller del därav övergår till annan.
- 14.5 Om äganderätten till Fastigheten eller del därav övergår till annan innan dess Kommunen ansökt om fastighetsreglering enligt detta Avtal förpliktigar sig Exploatören, att snarast efter Kommunens muntliga eller skriftliga anmodan, tillse att ny/nya ägare skriftligen biträder Kommunens ansökning om fastighetsreglering med detta Avtal som grund.

15. Ändringar och tillägg

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

16. Avtalets giltighet

- 16.1 Detta Avtal förutsätter för sin giltighet dels godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vinner laga kraft, dels att Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.
- 16.2 För det fall att detta Avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Parten.

(underskriftssida följer)

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

Malmö 2026- -

Malmö 2026- -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Hyllie Green AB

Andréas Schönström

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Namnförtydligande:

Göran Dahlander

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörens 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 dataskyddsombud
August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmo.se