



## MARKANVISNINGSAVTAL

Avseende Trelleborg Dalköpinge 2:50

### Parter:

- A. Trelleborgs kommun, genom dess kommunfullmäktige, org.nr. 212000-1199, 231 83 Trelleborg, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, org.nr. 556537-5945, BOX 632, 581 07 Linköping, nedan kallad "**Bolaget**"

Kommunen och Bolaget benämns nedan enskilt som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Mellan Kommunen och Bolaget har följande "**Markanvisningsavtal**" träffats.

### 1. Till Markanvisningsavtalet hörande handlingar

Bilaga 1. Detaljplanen för del av Dalköpinge 2:1 m.fl. i Trelleborg (DP 269)  
Bilaga 2. Markanvisningsområdet  
Bilaga 3. Trädallé i öst som omfattas av generellt biotopskydd

### 2. Bakgrund och Omfattning

- 2.1. Kriminalvården har behov av kapacitetsökning och har undersökt möjligheterna till en ny etablering av en kriminalvårdsanläggning med häkte i södra Sverige. Lokaliseringsundersökningen, omfattande fem kommuner, visade på förutsättningarna för en ny lokalisering i Trelleborgs kommun. I juni 2020 så tecknade Kommunen och Kriminalvården ett samverkansavtal gällande de övergripande förutsättningarna för den fortsatta processen framåt.
- 2.2. Kommunen har tagit fram en ny detaljplan för del av Dalköpinge 2:1 m.fl. i Trelleborg, Trelleborgs kommun (DP 269), nedan kallad "**Detaljplanen**", för att möjliggöra för kriminalvård, se **Bilaga 1**. Detaljplanen fick laga kraft 2022-12-21. Planområdet är beläget i den östra delen av Trelleborgs tätort, vid Trelleborgs östra verksamhetsområde benämnt Business Center Trelleborg (BCT).
- 2.3. Under 2022 så har Kriminalvården genomfört en upphandling avseende fastighetsägare för den nya kriminalvårdsanläggningen. Uppdraget har tilldelats Specialfastigheter och är det Bolag som Kommunen tecknar detta Markanvisningsavtal med.
- 2.4. Markanvisningsavtalet syftar till att anvisa delar av Detaljplanen som utgör kvartersmark för kriminalvård, samt klargöra ansvarsfördelning för genomförandet av Detaljplanen.

ab L



## 3. Markanvisning

- 3.1. Kommunen anvisar till Bolaget fastigheten Dalköpinge 2:50 som i Detaljplanen utgör kvartersmark för kriminalvård, se **Bilaga 2**, nedan kallat "Området".
- 3.2. Denna markanvisning innebär en rätt för Bolaget att, från det att villkoret i punkten 17 är uppfyllt och när Markanvisningsavtalet är undertecknat av båda Parter, att två år framåt, ensamt förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av Området på de villkor som framgår av detta Markanvisningsavtal. Om särskilda skäl föreligger kan Kommunen, efter skriftlig ansökan från Bolaget, medge förlängning av markanvisningen. Förlängning ska medges skriftligen.
- 3.3. Parternas avsikt är att markanvisningen ska leda till tecknande av ett köpekontrakt.
- 3.4. Inom Området som slutligen säljs ska Bolaget genomföra utveckling och byggnation i enlighet med bland annat detta Markanvisningsavtal. Om Parterna inte kan enas om villkor för förvärv av Området får Kommunen återta markanvisningen enligt punkten 14.

## 4. Köpeskilling

- 4.1. Parterna är överens om att preliminär köpeskillingen för Området är 219 814 000 (TVÅHUNDRANITTONMILJONERÅTTAHUNDRAFJORTONTUSEN) kr.
- 4.2. Köpeskillingen ska räknas upp med KPI från värdetidpunkten (månad för undertecknande av Markanvisningsavtalet) till tidpunkten för undertecknande av köpeavtal. Uppräkning sker endast vid positiv indexförändring.

## 5. Markanvisningsavgift

- 5.1. Senast en månad efter att villkoret i punkten 17 är uppfyllt och Parterna undertecknat Markanvisningsavtalet ska Bolaget till Kommunen betala en markanvisningsavgift om 4 396 280 kronor, vilket motsvarar två procent av preliminär köpeskilling. Kommunen fakturerar Bolaget markanvisningsavgiften. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid förvärv.
- 5.2. Om Bolaget ensidigt beslutar att inte fullfölja projektet tillfaller markanvisningsavgiften Kommunen. I det fall Bolaget inte kan fullfölja projektet till följd av myndighetsbeslut eller liknande beslut som är utom Parternas kontroll, och om Kommunen ensidigt beslutar att inte fullfölja projektet ska markanvisningsavgiften återbetalas till Bolaget.

## 6. Byggnation och gestaltning

- 6.1. På Området ska uppföras en kriminalvårdsanläggning med häkte. Det är viktigt att Bolaget, inom ramen för vad som är säkerhetsmässigt godtagbart för en kriminalvårdsanläggning klass 1, omsorgsfullt gestaltar mötet med omgivande slättlandskap och verksamhetsområde.



Anläggningens silhuett, liksom mur och staket (perimeterskydd) ska gestaltas med omsorg och finess för att harmonisera med landskapet. Byggnader och anläggningar utanför mur, synliga för allmänheten, ska ha varsam framtoning och god estetik. Det som nämns i denna punkt benämns gemensamt "Yttre gestaltning".

- 6.2. Bolaget har höga miljöambitioner avseende klimatavtryck och biologisk mångfald.
- 6.3. Bolaget ska, för den Yttre gestaltningen, ta fram gestaltningsprogram "Gestaltningsprogrammet" i dialog med Kommunen. Kommunen och Bolaget ska vara överens om Gestaltningsprogrammet innan bygglov som berör den Yttre gestaltning skickas in. Kommunen godkänner Gestaltningsprogrammet skriftligen, men det är inget godkännande som omfattas av myndighetsutövning och ska inte förväxlas med de beslut som Kommunens bygglovsavdelning kommer fatta i bygglovsprocessen.
- 6.4. Parterna har som mål att Bolaget ska kunna tillträda Området första kvartalet 2025 för förberedande markarbeten. Det förutsätter att arkeologiska slutundersökningen i punkten 7.6, för relevanta delar av Området, har genomförts och Länsstyrelsen lämnat besked om att exploatering får ske. Vidare förutsätter ett tillträde att Kommunen har byggt ut erforderlig allmän platsmark och annan teknisk infrastruktur till Området, samt att Kommunen godkänt Gestaltningsprogrammet för Yttre Gestaltning.
- 6.5. Gestaltningsprogrammet kommer biläggas köpekontraktet och Bolaget kommer åläggas att följa Gestaltningsprogrammet.
- 6.6. Bolaget äger, efter skriftlig godkännande från Kommunen, rätt att inom tillgängliga delar av Området genomföra förberedande utredningar, såsom geotekniska- och miljötekniska undersökningar, innan avtal om överlåtelse träffats. Sker inte förvärv ska Bolaget på egen bekostnad återställa Området i den omfattning Kommunen begär. Kommunen kan endast begära att återställning sker till samma standard som före Bolagets undersökningar.
- 6.7. Delar av kriminalvårdsanläggningen bedöms kunna tas i drift 2029.

## 7. Utredningar

- 7.1. Kommunen har bekostat Detaljplanen och dess tillhörande utredningar såsom arkeologi, buller, riskutredning för farligt gods led, dagvatten, översiktlig markmiljö- och geoteknik. Bolaget har tagit del av handlingarna för utförda utredningar. Övriga utredningskostnader för att bebygga Området bekostas av Bolaget.
- 7.2. Den översiktliga markmiljötekniska undersökningen indikerar på att det inte föreligger någon föroreningsskada. För de analyserade ämnena finns inga värden som överstiger naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.
- 7.3. Om det trots det uppdagas en föroreningsskada, som uppstått innan ett köpekontrakt för Området undertecknats av båda Parter och som inte orsakats av Bolagets nyttjande av Området för påbörjande av byggnation, och avhjälpandeåtgärder dvs. utredningar, skyddsåtgärder och efterbehandling av föroreningar blir nödvändiga



för fortsatt genomförande av Detaljplanen, ska Bolaget genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. Bolaget ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas. Kommunen ska skriftligen godkänna åtgärdsplanen innan anmälan om avhjälpandeåtgärder görs hos tillsynsmyndigheten.

- 7.4. Direkta kostnader för avhjälpandet av föroreningsskadan ersätts av Kommunen, dock inte till högre sammanlagt belopp än köpeskillingen för Området. Direkta kostnader innebär den merkostnad som Bolaget har för att exempelvis avlägsna och transportera bort eventuella förorenade massor. Kostnader som skulle uppstått oaktat föroreningsskadans förekomst bekostas alltså ej av Kommunen. Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation.
- 7.5. Parterna ska ha kontinuerlig dialog om avhjälpande av föroreningar. Bolaget ska upprätta en budget för avhjälpandet av föroreningsskadan och delge Kommunen denna budget. Bolaget ska i god tid informera om eventuella minskade eller ökade kostnader enligt framtagna budget i denna punkt. Bolaget fakturerar Kommunen de direkta kostnaderna för avhjälpandet av föroreningsskada. Innan fakturering sker ska Kommunen få ta del av de leverantörsfakturer som kommer ligga till grund för faktureringen och godkänna kostnaderna.
- 7.6. Den planerade exploateringen berör fornlämningar. Länsstyrelsen har konstaterat att ett långsiktigt bevarande av fornlämningarna inte är möjligt inom Området, och fornlämningarna måste därför arkeologiskt dokumenteras och tas bort så att en exploatering kan ske. Detta görs som en arkeologisk slutundersökning. Den arkeologiska slutundersökningen är upphandlad av Länsstyrelsen och har påbörjats hösten 2023. Den arkeologiska slutundersökningen bedöms kunna slutföras under sommaren 2024. Kommunen bekostar de arkeologiska utredningarna.
- 7.7. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller som längst i 4 år efter Bolagets tillträde, eller till dess att Bolaget erhållit slutbesked för byggnationen inom Området.

## 8. Allmän platsmark

- 8.1. Kommunen ansvarar för, och bekostar projektering och utbyggnad av allmän platsmark som erfordras för Detaljplanens genomförande. Projektering av allmän platsmark är genomförd och Bolaget har tagit del av Kommunens projekteringshandlingar för utformning av allmän platsmark inom Detaljplanen.
- 8.2. Kommunen har ambitionen att bygga klar arbetsgata inom Detaljplanen kvartal 4 år 2024 så att Bolagets byggtrafik kan trafikera arbetsgatorna och nå Området. Slutliga färdigställandearbeten med bland annat toppbeläggning och plantering vid resterande del av gatan avvaktar Områdets utbyggnad.





## 9. Kvartersmark

- 9.1. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga projekterings- och anläggningsåtgärder inom Området. Bolaget ska anpassa sin projektering och utbyggnad efter Kommunens höjdsättning för allmän platsmark. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga anpassningar och anslutningar som krävs mot allmän platsmark till följd av Bolagets exploatering av Området.
- 9.2. Inom Området finns el, opto- och teleledning. Exploateringen kräver att befintliga ledningar tas ur bruk och nya ledningarna läggs ned. Nya ledningar avses läggas i allmän platsmark i samband med Kommunens entreprenad för allmän platsmark och bekostas av Kommunen och ledningshavare. Ledningar inom Området, som är ur bruk och behöver avlägsnas med anledning av Bolagets exploatering hanteras och bekostas av Bolaget.
- 9.3. Inom den östra delen av Området finns ett dikningsföretag Dalköpinge nr 1 och nr 7. Vatten inom dikningsföretagets båtnad i Området kommer vid genomförandet av Detaljplanen hanteras i det kommunala nätet. Däremot så kvarstår del av dikningsföretaget norr om Området som fortsatt behöver ledas genom Området för att ansluta i punkten där dikningsföretagen Gislöv nr 25 m.fl. hemman, Dalköpinge nr 1 och 5 och Dalköpinge nr 1 och 7 möts i en anslutningspunkt i Gislövsån. Dikningsföretaget Dalköpinge nr 1 och 7 som leds inom Området ska alltså ansluta i samma punkt i Gislövsån som Dikningsföretaget gör idag. Ledningen föreslås att placeras i öster i nära anslutning till fastighetsgränsen. Dikningsföretaget Dalköpinge nr 1 och nr 7 måste ha möjlighet kunna hantera drift- och underhåll av dikningsföretagets ledningar.
- 9.4. Om inget annat överenskommes ska Bolaget genomför ny förläggning av ledning för den kvarvarande del av dikningsföretaget norr om Området men Kommunen bekostar omläggningen av ledningen. Bolaget ska upprätta en budget för omläggning av dikningsföretagets ledning som Kommunen ska godkänna innan arbetet med ledningen påbörjas. Bolaget ska i god tid informera om eventuella minskade eller ökade kostnader enligt framtagna budget i denna punkt. Bolaget fakturerar Kommunen kostnaderna för ny förläggning av ledning men innan fakturering sker ska Kommunen få ta del av de leverantörsfakturer som kommer ligga till grund för faktureringen och godkänna kostnaderna.
- 9.5. Inom Området finns två objekt som är biotopskyddade, en stenmur och en trädallé. Stenmuren är belägen i norra delen av Området och är i Detaljplanen skyddad med en bevarandebestämmelse, dock möjliggörs för intrång för stängsel. Bolaget ska föra en dialog med Länsstyrelsen om hur stenmurens funktion för natur- och djurliv kan förbättras.
- 9.6. Inom östra delen av Området finns en trädallé som berörs av det generella biotopskyddet, se **Bilaga 3**. Det generella biotopskyddet innebär att det enligt lagstiftningen är förbud mot att fälla eller utföra åtgärder som kan skada träden. Åtgärder vid eller kring trädallén som kan innebära en skada eller att träden fälls kräver dispens från biotopskydd. I Detaljplanen finns även planbestämmelser som säger att träden inte får fällas såvida trädet inte utgör en säkerhetsrisk eller är sjukt.



Detaljplanen ställer även krav på återplantering av eventuella träd som plockas bort, och att marklov krävs för fällning av träd i allén.

- 9.7. När Området överläts till Bolaget ansvarar Bolaget för att varsamt sköta trädallén med gällande lagstiftning i beaktande och i enlighet med Detaljplanen. Skötsel gäller hela allén vilket innebär att även träd precis i fastighetsgräns ska skötas av Bolaget i egenskap av framtida fastighetsägare. Bolaget ska samråda med berörda grannfastigheter kring skötseln av trädallén. Se bilaga 3 för vilka grannfastigheter som anses vara berörda.

## 10. Mobilitet

- 10.1. Exploaterings behov av parkering ska lösas inom Området och ska i relevanta delar följa Kommunens parkeringsnorm/parkeringsstrategi.
- 10.2. Parterna är överens om att gemensamt verka för en kollektivtrafik i närheten av Området när kriminalvårdsanläggningen tas i drift. Kommunen arbetar med en trafikplan, ett strategiskt dokument som bland annat kommer beskriva Kommunens arbete med kollektivtrafik. Trafikplanen kommer vara styrande för hur Kommunen arbetar vidare med bland annat kollektivtrafik i närheten av Området.

## 11. Anslutningar och tillhörande avgifter

- 11.1. Bolaget svarar för alla anslutnings- och anläggningsavgifter berörande Området, däribland vatten, avlopp, dagvatten och el etc. vid tidpunkt gällande taxor och avgifter hos det ledningsdragandeverket.
- 11.2. Området ansluts i enlighet med, av respektive ledningsägare, meddelade förbindelsepunkter. I det fall det krävs flytt av befintliga förbindelsepunkter och detta beror på Bolagets exploatering av Området, står Bolaget för sådana kostnader.

## 12. Byggetablering

- 12.1. Parterna är överens om att etablering i första hand ska ske inom Området. Om mark utanför Området trots allt bedöms behövas tas i anspråk för byggetablering ska Bolaget i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering.
- 12.2. För nyttjande av Kommunens mark för etablering krävs det att separat avtal om etablering upprättas innan Bolaget äger rätt att nyttja Kommunens mark. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt Kommunens vid tiden gällande taxa. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunen överenskomna etableringsytan.
- 12.3. Motsvarande enligt ovan gäller vid etablering inom kvartersmark eller annan mark som inte är planlagd och som ägs av Kommunen. Istället för den Kommunala taxan debiteras en marknadsmässig arrendeavgift.



## 13. Övriga kostnader

- 13.1. Avgifter, kostnader och fastighetsskatt för Området betalas av Kommunen för tiden före tillträdet och av Bolaget för tiden från och med tillträdet. Bolaget svarar för kostnader med anledning av överlåtelsen och exploateringen av Området, däribland lagfartskostnader, bygglovskostnader etc.

## 14. Återtagande av markanvisning

- 14.1. Om Bolaget uppenbart inte avser eller förmår att uppfylla sina förpliktelser eller de intentioner som förutsattes när markanvisningen gavs äger Kommunen rätt att omedelbart återta markanvisningen. Meddelande om återtagen markanvisning ska ske skriftligen. Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent. Återtagen markanvisning ger inte Bolaget någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader.

## 15. Ändringar och tillägg

- 15.1. Ändring och tillägg till Markanvisningsavtalet ska för dess giltighet upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

## 16. Överlåtelse av avtal

- 16.1. Markanvisningsavtalet, eller delar av avtalet, får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan. Bolaget får emellertid överlåta avtalet på annat av Bolaget helägt bolag men Bolaget ska skriftligen meddela Kommunen om så sker.

## 17. Giltighet

- 17.1. Detta Markanvisningsavtal förutsätter för sin giltighet att:  
att kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun senast 2024-05-31 godkänner Markanvisningsavtalet genom beslut som sedermera får laga kraft.
- 17.2. För det fall Markanvisningsavtalet inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Part, med undantag för vad som nämns i punkt 5.

## 18. Tvist

- 18.1. Uppkommer tvist mellan Parterna på grund av detta Markanvisningsavtal, ska den avgöras enligt svensk rätt och på Kommunens ort.

Signatursida följer



Detta Markanvisningsavtal har upprättats i två originalexemplar, varav Parterna har tagit ett exemplar vardera.

Trelleborg den

Trelleborgs kommun  
genom dess Kommunfullmäktige

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Underskrift


\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

För Specialfastigheter Sverige Aktiebolag,  
Org.nr 556537-5945

Ort och Datum

Skellefteå 24/123

  
\_\_\_\_\_  
Underskrift

  
\_\_\_\_\_  
Underskrift

Inger Eriksen  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Alexandre Laurén  
\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande









## Bilaga 2. Markanvisningsområdet



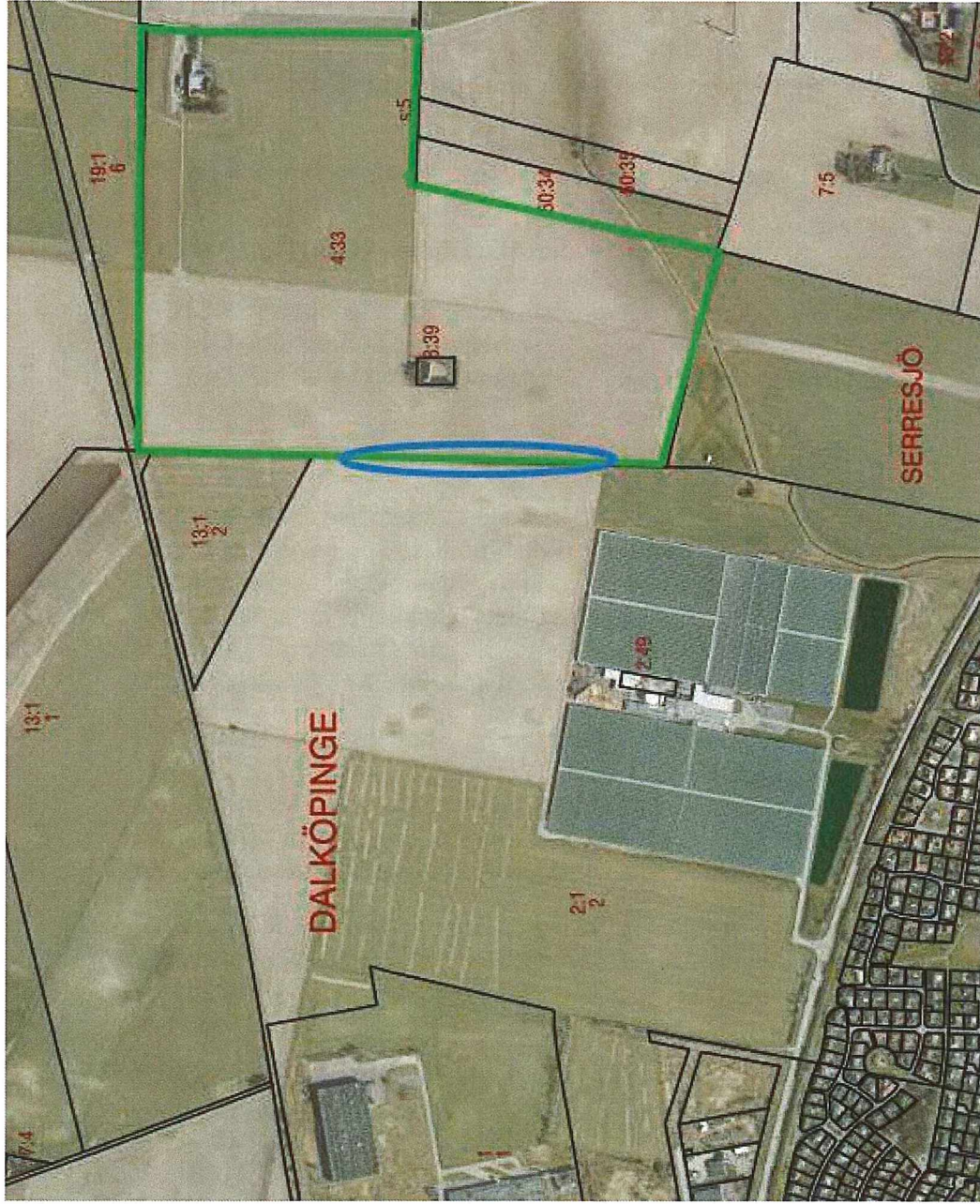
Blå kantlinje visar markanvisningsområdet.

1:7,500

CS



Bilaga 3. Trädallé i öst som omfattas av generellt biotopskydd



Blå oval visar ungefär var trädallé i östra delen av Området är belägen.

Grön kantlinje visar de berörda grannfastigheterna, dvs Gislöv 8:39 och Gislöv 4:33

Handwritten signature and a checkmark.