



TRELLEBORGS KOMMUN

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A. Trelleborgs kommun, dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1199, 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "**Kommunen**".
- B. SMEBAB Stålgrå AB, org. nr 559155-0511, 112 74 Stockholm, c/o Skanska Sverige AB, Region Projektutveckling Kommersiellt, Att: Erika Persson, Skrivaregatan 1, 205 33 Malmö, nedan benämnt "**Bolaget**".

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

Mellan Parterna har följande avtal träffats.

1. Till avtalet hörande handlingar

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Plankarta granskning, DP 230 "Södra Gränstorp" upprättad 181107
Bilaga 2 Området
Bilaga 3 Anbud

2. Bakgrund

- 2.1 Kommunen har initierat planarbetet för "Södra Gränstorp", detaljplan DP 230, nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen väntas gå upp för antagande i mars 2019. Plankartan från granskningshandlingarna till Detaljplanen bifogas detta avtal, bilaga 1. Detaljplanen ska möjliggöra för uppförande av bostäder, förskola, vård- och centrumändamål.
- 2.2 Trelleborgs kommun bjöd 2018-04-11 in till inlämnande av anbud för markanvisning inom Detaljplanen. Efter utvärdering av inkomna anbud föreslogs Bolaget som vinnare för ett av anvisningsområdena. Bolaget avser att uppföra ett äldreboende.

3. Markanvisning

- 3.1 Kommunen anvisar till Bolaget del av fastigheten Västervång 2:25 (bilaga 2) nedan kallad "**Området**". Avgränsningen i bilaga 2 är preliminär och kommer fastställas genom anpassningar till Detaljplanen och kommande fastighetsbildning.
- 3.2 Denna markanvisning innebär en rätt för Bolaget att, från det att villkoret i punkt 13 uppfyllts och Parterna undertecknat detta avtal, till ett år från det att Detaljplanen vunnit laga kraft, ensamt förhandla med Kommunen om köpeavtal inkl. överenskommelse om exploatering för Området. Kommunen kan, efter ansökan från Bolaget, medge förlängning av markanvisningen, sådan förlängning ska medges skriftligen.

- 3.3 Parterna har som avsikt att Bolaget ska ha förvärvat och tillträtt Området snarast efter att Detaljplanen och erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, allmänna anläggningar färdigställts till erforderlig nivå, samt Bolaget erhållit bygglov.

4. Köpeskilling

- 4.1 Parterna är överens om att köpeskillingen för Området ska vara tretusen (3000) kronor per kvm BTA. Preliminär byggrätt är 4800 kvm BTA och således är den preliminära köpeskillingen fjortonmiljonerfyrhundratusen (14 400 000) kronor. Den slutliga köpeskillingen bygger på slutlig byggrätt (antal kvm BTA) och avgörs i samband med erhållet bygglov.
- 4.2 Köpeskillingen ska räknas upp från värdetidpunkten (månad för undertecknande av detta avtal) till tidpunkten för lagakraftvunnen detaljplan med KPI. Köpeskillingen betalas vid Bolagets tillträde till Området.
- 4.3 Om ytterligare bygglov beviljas, inom tio år från tillträdesdagen, skall Bolaget erlægga en tilläggsköpeskilling om tretusen (3000) kronor per kvm BTA till Kommunen för det fall den tillkommande byggrätten överstiger den byggrätt som medgavs i det första bygglovet med mer än fem procent.

5. Handpenning

Senast en månad efter att villkoret i punkt 13 är uppfyllt och Parterna undertecknat detta avtal ska Bolaget till Kommunen betala en handpenning om tvåhundraåttioåttatusen (288 000) kronor, vilket motsvarar två procent av preliminär köpeskilling. Handpenningen avräknas köpeskillingen vid förvärv. Handpenningen ska återbetalas till Bolaget om förvärv inte kommer till stånd, med undantag för om Bolaget ensidigt beslutar att inte fullfölja projektet för i vilket fall handpenningen då tillfaller Kommunen. I det fall Bolaget beslutar att inte fullfölja projektet till följd av myndighetsbeslut eller liknande som förhindrar planerna på ett äldreboende så ska handpenningen återbetalas till Bolaget.

6. Mål och huvudprinciper

- 6.1 Parterna ska tillsammans verka för att Området planläggs för ny bebyggelse om ca 4800 kvm BTA för bostäder, äldreboende och centrumverksamheter.
- 6.2 Följande huvudprinciper ska gälla:
- Ifall Parterna inte överenskommer annat ska Området i största möjliga mån bebyggas i enlighet med Bolagets vinnande anbud i markanvisningsförfarandet, se bilaga 3.
 - Bolaget ska ta fram bygglovhandlingar för Området i dialog med Kommunen. Bygglovhandlingarna kommer att biläggas kommande köpeavtal och Bolaget kommer att åläggas att genomföra exploateringen inom Området i enlighet med dessa.
 - Det åligger Bolaget att räknat från tillträdesdagen påbörja byggnation av bebyggelsen inom nio månader och färdigställa bebyggelsen inom 36 månader.

Bebyggelsen ska omfatta minst 4000 kvm BTA eller sådant lägre antal som byggrätterna möjliggör. I det fall byggnadsskyldigheten inte uppfylls ska ett månadsvis vite om femtiotusen (50 000) kronor utgå. Kommunen kan medge förlängning av tidsfristen för byggnadsskyldigheten om särskilda omständigheter inträffar. Kommunen beslutar om skälig förlängning av tidsfristen efter skriftlig ansökan från Bolaget.

7. Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om och ska bekosta fastighetsbildning för att skapa en exploateringsfastighet motsvarande Området.

8. Ledningar

Bolaget medger att Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, på u-området inom Området utan ersättning för all framtid får anlägga, nyttja, underhålla och bygga om allmänna ledningar. Bolaget ska upplåta markområdet utan ersättning. Kommunen bekostar förrättnings- och inskrivningskostnader kopplade till sådan rättighet.

9. Övriga kostnader

9.1 Kommunen har bekostat erforderliga utredningar för Detaljplanen såsom markmiljö, arkeologi, buller, dagvatten och översiktlig geoteknik. Övriga utredningskostnader för att bebygga Området bekostas av Bolaget. Bolaget ska inte erlagga någon planavgift.

9.2 De markföroreningar som Kommunen känner till inom Området framgår av den till Detaljplanen hörande markmiljötekniska undersökningen som Bolaget tagit del av. Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och avhjälpandeåtgärder avseende eventuella markföroreningar samt hinder i mark, därtill eventuella arkeologiska utgrävningar och flytt av ledningar. Kommunens ansvar gäller som längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut. Kommunens ansvar omfattar inte Bolagets kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder.

9.3 Bolaget bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc. som ej föranleder hinder i mark. Bolaget ska överta Området i avstädat skick om inte Parterna kommer överens om annat.

9.4 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga projekterings- och anläggningsåtgärder inom Området. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga anpassningar och anslutningsarbeten inom Området, och i direkt anslutning till Områdets gräns mot allmän platsmark. Bolaget ska anpassa sin projektering och utbyggnad efter Kommunens höjdsättning för allmän platsmark.

9.5 Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän platsmark som erfordras för Detaljplanens genomförande.

- 9.6 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt för Området betalas av Kommunen för tiden före tillträdet och av Bolaget för tiden från och med tillträdet. Bolaget bekostar anslutningsavgifter, lagfart m.m. med anledning av överlåtelse av Området samt genomförande av densamma. Bolaget ansvarar för samtliga kostnader kopplade till bygglov för Området.

10. Ändringar och tillägg

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

11. Överlåtelse av avtal

Detta avtal, eller delar av avtalet, får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan. Bolaget får emellertid överlåta avtalet på annat koncernbolag.

12. Hävning

Kommunen äger rätt att häva detta avtal och återta markanvisningen om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft. Återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning med undantag för vad som nämns i punkt 5.

13. Villkor

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att behörig nämnd i Trelleborgs kommun senast 2019-03-31 godkänner detta avtal genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

För det fall att detta avtal 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.

Signatursida följer.

* * * *

Detta avtal har upprättats i två originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Trelleborg den 25/1 2019

För Kommunen



Martin Nilsson
Teknisk chef

den 2018-12-21

För Bolaget



enligt fullmakt.

Trelleborg den 25/1 2019

För Kommunen



Fredrik Schlyter
Teknisk servicehändels-
ordförande

För Bolaget



Södra Gränstorps äldreboende

En plats som får hela
Trelleborg att växa



Innehåll

Vår vision	4
Vårt koncept	7
Bästa livskvalitet	8
Ett hållbart kvarter	10
Planer	12
Alla ska med – omvärlden ska in	14
Vy från rondellen	16
Byggherren	18
Arkitekten	20
Referensprojekt	22
Information	32

Bilagor

Bilaga 1: Fullmakt
Bilaga 2: Registreringsbevis Skanska Sverige AB
Bilaga 3: Årsredovisning Skanska Sverige
Bilaga 4: Registerutdrag Momsregistreringsbevis Skatteverket
Bilaga 5: Registerutdrag F-skatt Skatteverket
Bilaga 6: SKV 4820
Bilaga 7: UC:s riskintyg

100

*“Vi vill öppna dörrar
och sänka trösklar för
Trelleborgare i alla åldrar”*

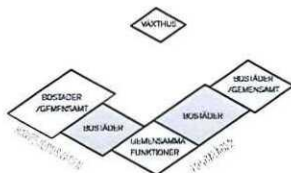


Vår vision: En plats som får hela Trelleborg att växa

Området Södra Gränstorp ligger där stad och land möts och kommer att utgöra en välkomnande port till staden. På den här platsen vill vi erbjuda staden något utöver bara en byggnad. Genom att uppföra en arkitektoniskt spännande byggnad och en vacker trädgård skapar vi attraktiva rumsligheter och gatumiljöer. Solceller och sedumtak är konkreta exempel på hur vi genom innovativa lösningar bidrar till en bättre miljö. Tillsammans med vårdoperatören Ambea kommer vi kunna erbjuda Trelleborgs äldre invånare ett särskilt boende i världsklass med en hemtrevlig och omhändertagen boendemiljö samtidigt som byggnaden möter de boendes fysiska behov.

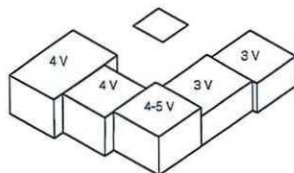
Vi vill dessutom öppna dörrar och sänka trösklar för Trelleborgare i alla åldrar genom att skapa möjligheter för ett socialt företag att bedriva verksamhet i en lokal på bottenplan i byggnaden. Det kan exempelvis vara ett arbetsintegrerande företag som vi stöttar genom att erbjuda en lokal till subventionerad hyra. Både under uppförandet av byggnaden och i driften av verksamheten i denna vill vi erbjuda praktikplatser till personer som idag står utanför arbetslivet.

VOLYMER



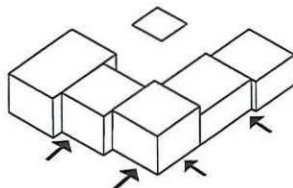
Funktioner och rumsligheter definierar volymer.

HÖJDER



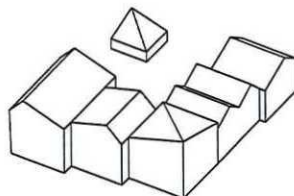
Volymernas höjd varierar mellan tre och fem våningar.

ENTRÉER



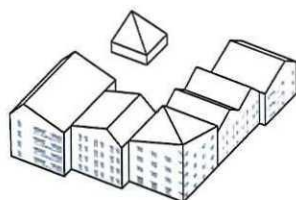
Från omgivande gator finns entréer till boendet och lokaler.

TAKFALL



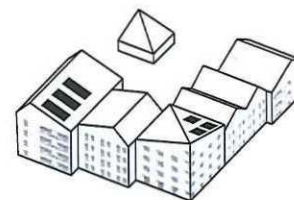
Varierande takformer skapar lekfullhet och karaktär.

FASADER

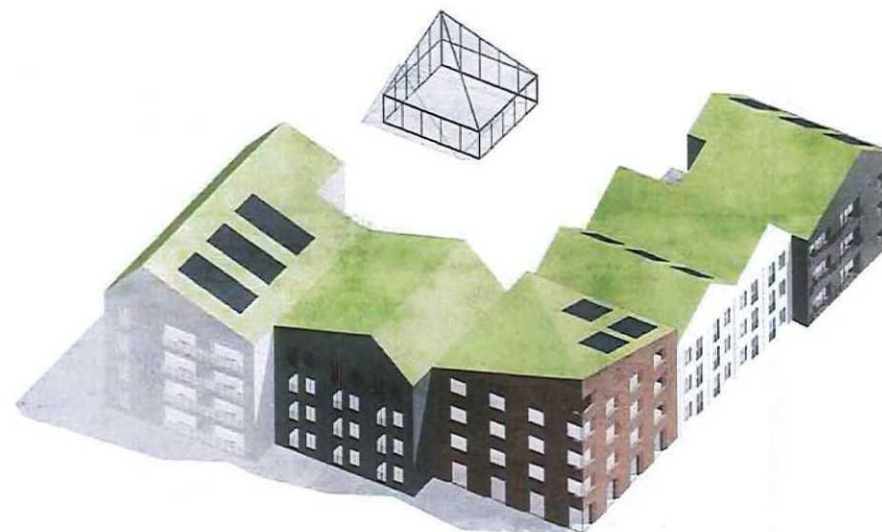


Fönstersättning anpassas till bakomliggande rumsligheter och bidrar till ytterligare variation.

SOLCELLER



Takfallen beläggs med sedum och utnyttjas för solceller i gynnsamma lägen.



Vårt koncept: Lekfullt kvarter i mänsklig skala

För den som anländer till Trelleborg norrifrån på Lundavägen utgör området kring Södra Gränstorp ett första intryck av staden. Inom kvarter A som vetter mot rondellen där Lundavägen och Havrejdsvägen korsas vill vi skapa ett kvarter för äldreboende med en tydlig identitet som hämtar referenser från Trelleborgs traditionella bebyggelse.

Byggnaderna orienteras mot Lundavägen i väster och Havrejdsvägen i norr för att skapa tydliga gaturum. Mot gatan skapas entréer till boende och lokal. Gården i söderläge skyddas med hjälp av byggnaderna från trafikbuller och blir en grön oas för de boende.

Uppbrutna volymer och karaktärsfulla takformer bryter ner skalan och skapar lekfullhet och variation. Takformerna utnyttjas för solceller i de värdestreck där förutsättningarna är bäst. Fasadgestaltningen varierar efter de funktioner som ryms i de olika huskropparna; gemensamma ytor, bostäder och personalutrymmen.

I Trelleborg finns en stark tradition att bygga i tegel. Denna tradition vill vi knyta an till genom att jobba med tegelfasader i varierande jordnära toner på de olika huskropparna. Teglet blir en gemensam nämnare som håller samman kvarteret till en tydlig enhet samtidigt som nyanskillnaderna bidrar till ytterligare variation.

Bästa livskvalitet

Med utgångspunkt i Trelleborgs kommuns hållbarhetspolicy erbjuds ett modernt och välplanerat äldreboende med fantastisk livsmiljö för framtida boende.

Ambeas boendekoncept har fokus på nordisk design och kombinerar funktion och form till en boendemiljö som är anpassad för de boendes fysiska behov samtidigt som miljön är ombonad och hemtrevlig.

Färger och inredningsdetaljer är med grund i forskning och evidens anpassade till det åldrande ögat och underlättar för personer med bland annat demenssjukdom att orientera sig på boendet.

Boendet omfarnas av en vacker trädgård med mycket grönska. Gården erbjuder vilsamma miljöer, men också olika sinnestryck, som färg och doft, och möjlighet till aktivisering genom lättillgänglig odling av kryddor och bär som kan använtas vid ett besök i trädgården. I orangeriet finns plats för odling, men också för gemensamma aktiviteter.

En god utemiljö skapar förutsättningar för sociala möten mellan de boende, personal, besökare och familj. Dofter och synintryck kan väcka minnen till liv och fungera som en länk mellan det förlutna och nuet. En grön gård i anslutning till boendet möjliggör även att de boende själva kan ägna sig åt odling och hjälpa till att sköta om utemiljön. Att ta hand om och följa utvecklingen av något växande upplevs ofta som en syssla som ger mening åt tillvaron.

De gröna inslagen fortsätter på tak och fasader. Detta bidrar både till ökad biologisk mångfald, fördröjning av regnvatten, och ännu mer synlig grönska till gagn för att boende och besökare. Kvarteret kommer genom sin grönska knyta ihop stad och land.

1. Huvudentré
2. Parkering
3. Torgyta
4. Trädgård
5. Öppen dagvattenhantering
6. Gröna tak
7. Solceller
8. Orangeri



Ett hållbart kvarter

Vi strävar efter att minimera projektets klimatavtryck i hela värdekedjan – inkluderande tillverkning av material, transporter, byggnation, drift och rivning/återanvändning. Genom att utföra en klimatkalkyl av projektets hela värdekedja redan tidigt i projekteringen kan de betydande utsläppsposterna detekteras och omprojekteras. Därmed minimeras utsläppen av koldioxidäkvivalenter i hela projektets livscykel. Projektet ska certifieras enligt Miljöbyggnad med ambition att nå guld.

Byggnaden projekteras för att bli mycket energieffektiv – både för att skapa låg klimatpåverkan och låga driftskostnader, men också för att skapa jämna ytemperaturer och därmed god komfort för de boende. Energieffektiva byggnader har också den fördelen att konstruktionen dämpar ljud och med fönster slängt hålls trafikbuller ute.

Ett väldimensionerat ventilationssystem skapar ett gott inneklimat och återvinner det mesta av energin ur frånluften. Lufttemperaturen på inblåsningsluften anpassas över året för att skapa en god omblandande effekt på rumsluften. För att undvika övertemperaturer under den varma årstiden projekteras byggnaden med väl

genomtänkta solskydd, som tar bort solstrålarna de tider som de skapar obehag, men släpper in dem under den tid på året när solen står lägre och det är härligt att få solstrålar i ansiktet.

Utformningen av byggnaden anpassas för att minimera mängden köldbryggor och taket vrids och lutas för att möjliggöra elproduktion genom solceller på taket. Då fjärrvärme inte finns tillgängligt som energikälla föreslås att byggnaden förses med en mycket energieffektiv värmepump. Den el som produceras av solcellerna driver värmepumpen, vilket minimerar behovet av köpt energi för drift.

Genom att kombinera sedumtak med solceller ökar effektiviteten i solcellerna, samtidigt som biodiversiteten från fälten i viss mån kan behållas. För att ytterligare arbeta för att behålla den lokala växtpopulationen föreslås att området mellan väg och fastighet säas med ängsfrön. Äng kräver mindre underhåll än en traditionell grönyta, vilket kan bidra till mindre utsläpp under driftslasen.

De material som används i produktionen bedöms avseende sin miljöbelastning och klassas som hållbara material. I samråd med

avfallsentreprenör tar vi fram en avfallsplan, där vi tillsammans hittar ett arbetssätt där mängden avfall till deponi minimeras. Vi arbetar med våra avtalade entreprenörer för återtagande av svårsorterade material såsom isolering och gips. Återanvändning och återbruk av byggmaterial är i fokus – något som minskar byggnadens klimatpåverkan ytterligare.

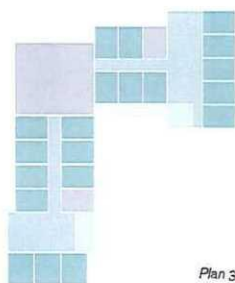
Tack vare Skanskas långtgående miljöarbete och högt satta ambitioner, finns väl genomarbetade arbetssätt avseende miljö för både projektering och produktion. Driftuppföljning sker genom att ansluta projektet till Skanska Sveriges mätdata, där energianvändning kontinuerligt följs upp och behov för eventuella justeringar tidigt upptäcks.

Vi strävar efter att genom samverkan mellan oss som samhällsbyggare, kommunen och civilsamhället hitta nya, gemensamma lösningar för att omvärlden ska in, nya samverkansformer ska bildas, innovationer ska få plats. Potentialen är stor för att kunna bygga ett bättre samhälle, som är Skanskas vision, gemensamt i Södra Gränstorp.

Principiella planer och situationsplan



Plan 2



Plan 3



Plan 4

- Lägenheter
- Gemensamma ytor
- Funktioner

Markavvisning Södra Gränstorp
Principiella planer

12

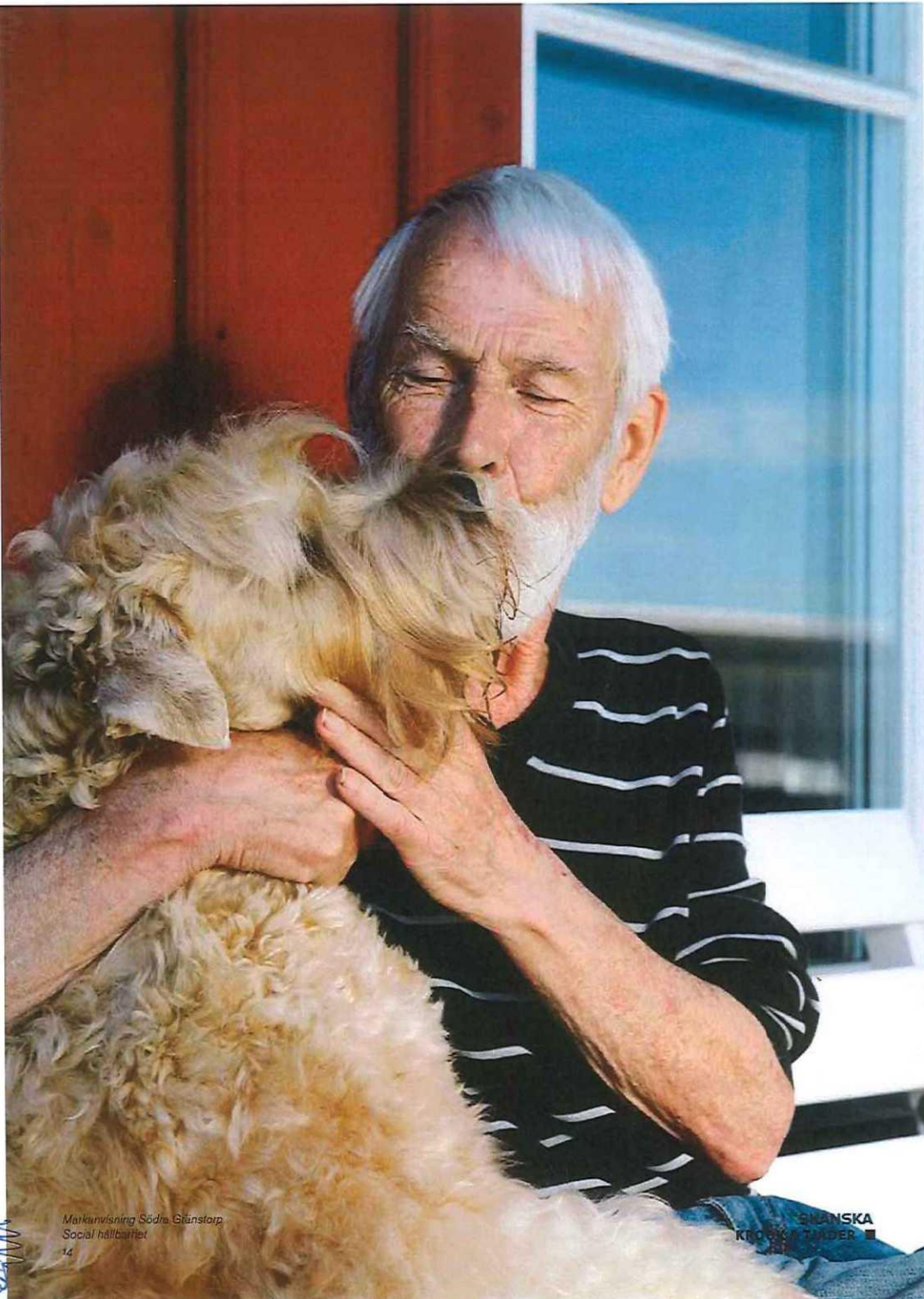
SKANSKA
KROOK & TJÄDER ■



SKANSKA
KROOK & TJÄDER ■

Markavvisning Södra Gränstorp
Situationsplan 1:500

13



Alla ska med – omvärlden ska in

Ambeas pilotprojekt för serviceassistenter

Ambea har tagit initiativ att se över sitt och arbetsstället för att kunna erbjuda fler människor möjlighet till arbete men också höja befintliga medarbetares möjligheter att få arbeta med uppgifter de är utbildade för. Idag står en del människor långt från arbetsmarknaden och vi hoppas att denna roll ska kunna vara en väg in i omsorgen och väcka nyfikenhet och intresse för branschen.

Piloten går ut på att testa en annan form av kompetenser på våra boenden. Genom utbildning skapas en ny yrkesroll serviceassistent, som kan komplettera dagens vårdtraden och stötta utbildade undersköterskor.

Vi tänker följande innehåll för utbildning:

- Service- bemötande, värdegrund för äldre, demens
- Svenska (gärna vårdsvenska)
- Ergonomi och arbetsmiljö (förläggning etc)
- Stådningsgrunder, inklusive kemikalier, rengöringsmedel och utrustning
- Smitta och smittspridning
- Tvätt- hantering av tvätt och strykning
- Matantering- livsmedelshygien, stöd vid måltider, enklare köksuppgifter, matlagning
- Måltidstraditioner

Projektet ska leda till att undersköterskor och serviceassistenter på en avdelning har tydliga ansvarsområden/rollbeskrivningar där undersköterskorna är arbetsledare för omsorgen på sin avdelning under sitt arbetspass. Tydliga rollbeskrivningar kring vad en utbildning kan resultera i för arbetsuppgifter kommer leda till att äldreomsorgen/omsorgen blir attraktivare. Vi ser projektet som en strategi för att kunna lösa samhällets och kommunernas välfärdutmaning och företagets möjligheter att vara konkurrenskraftiga i det!

Vårt arbete med social hållbarhet vilar på två fundament. När det gäller arbetsmarknads-satsningar tänker vi oss ett koncept för yrkesmässig utveckling genom att erbjuda praktikplatser både i samband med byggnationen av äldreboendet och i samverkan med Ambea i sin verksamhet. Att få arbete är ett viktigt steg i människors liv, och vissa grupper, som unga och personer med utländsk bakgrund, har ofta svårare att komma in på arbetsmarknaden.

Vi vill i detta förslag visa att vi är en modig och engagerad arbetsgivare genom att samarbeta med Kraftsamling Trelleborg. Vi kommer att kunna erbjuda praktik, studiebesök och vägledning till prioriterade grupper inom två branscher som båda behöver kompetens, bygg och omsorg. Därmed breddas vägar in på arbetsmarknaden för fler trelleborgare.

Ambeas förslag för hur de vill bedriva verksamheten på det särskilda boendet passar väl ihop med hur Skanska vill arbeta för att sträva för att alla ska vara med. Ambeas ambition är att utveckla och testa nya roller i sin verksamhet som gör det möjligt för fler att komma in i vård- och omsorgssektorn. Arbetet bedrivs genom ett program som man har valt att kalla Piloten.

Vårt andra fundament består av att kunna erbjuda en mötesplats för delaktighet mellan Trelleborgarna. På delar av bottenplanet kommer det finnas rum för att kunna etablera en verksamhet med hållbarhetsfokus. Vi ser framför oss att en social entreprenör kan vara med och utveckla en lokal och därmed skapa olika funktioner som tillför liv och möten till området och staden. Det kan exempelvis vara ett arbetsinlärningsföretag eller ett företag som arbetar med återbruk.

Vi har flera tidigare exempel på samarbeten med sociala entreprenörer. I Malmö samarbetar Skanska med Malmö Stad i ett pilotprojekt med syfte att formulera en social agenda för ett område, Kvarteret Sjösetningen i Västra Hamnen. Rent konkret har arbetet bland annat resulterat i att det sociala företaget Yalla Trappan kommer att bedriva delar av sin verksamhet i samma byggnad som ett nytt särskilt boende och en förskola i kvarteret. Hos Yalla Trappan får kvinnor som står allra längst från arbetsmarknaden arbete, inom catering, restaurang, samt städ- och sytjänster. Vi skulle gärna arbeta ihop med Trelleborgs kommun i ett liknande initiativ och tillsammans analysera möjliga och betydelsefulla insatser!

I Vallastaden i Linköping har vi kunnat erbjuda en lokal till Hjärta till Hjärta som bedriver en second hand-butik. Förutom att bidra till en cirkulär ekonomi skapas det även arbetsplatser och arbetsutrustning för personer som inte skulle kunna klara sig på den öppna arbetsmarknaden.

*“Uppbrutna volymer och karaktärsfulla
takformer bryter ner skalarn och skapar
lekfullhet och variation.”*



Markanvisning Södra Gränsstorp
Vy från norr
+6

SKANSKA
KROOK & TJÄDER

SKANSKA
KROOK & TJÄDER

