



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A. Trelleborgs kommun, dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1199, 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "**Kommunen**".
- B. T4 Övre AB, org. nr 559262-0610, Fiskargatan 9, S-116 20 Stockholm, 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 antagandehandling, DP 243 Innerstaden 3:77 m.fl. "Övre och Stadsparken", upprättad 2019-10-24.
- Bilaga 2 Området
- Bilaga 3 Fasadskiss
- Bilaga 4 Ledningar inom Området
- Bilaga 5 Etappindelning

2. Bakgrund

- 2.1 Kommunen har initierat planarbetet för "Övre och Stadsparken", detaljplan DP 243, nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen har sin grund i planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren som föreslår att området utvecklas till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och offentliga platser. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammets syfte och utgör den första planerade utbyggnadsetappen av programområdet.
- 2.2 Detaljplanen syftar till att förtäta en central del av Trelleborg med en funktionsblandad stadsbebyggelse och en allmän plats som binder samman staden. Bottenplan med aktiva fasader mot intilliggande gata längs stadens huvudstråk eftersträvas och är visioner som omnämns i planbeskrivningen för DP 243. Astrid Lindgrens Allé och Gasverksgatan har särskilt pekats ut som viktiga stråk för funktionsblandning. I planområdets östra del utvidgas befintlig stadspark med en temalekplats, vilken kommer utgöra en viktig offentlig plats och friyta för lek och utevistelse för de boende i området och besökare.
- 2.3 Detaljplanen vann laga kraft 2019-12-04. Plankartan från antagandehandlingarna till Detaljplanen bifogas detta avtal, se bilaga 1.
- 2.4 Trelleborgs kommun bjöd 2018-09-04 in till inlämnande av intresseanmälan för markanvisning inom Detaljplanen. Efter utvärdering av inkomna intresse-

anmälningar föreslogs Bolaget som vinnare för ett av anvisningsområdena. Bolaget avser att uppföra ett flerbostadshus.

3. Markanvisning

- 3.1 Kommunen anvisar till Bolaget del av fastigheten Innerstaden 3:77 (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 14 uppfyllts och Parterna undertecknat detta avtal, och fram till 2021-12-31, 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. Köpeskillning

- 4.1 Parterna är överens om att köpeskillingen för Området fastställs innan sökt bygglov, då andelen hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter ska vara fastställt. Priset för hyresrätt är tvåusen (2 000) kronor per kvm BTA. Priset för bostadsrätt och ägarlägenhet är tvåusenfemhundra (2 500) kronor per kvm BTA. Preliminär byggrätt är 1 375 kvm BTA och således är den preliminära köpeskillingen tvåmiljonersjuhundrafemtiosusen (2 750 000) kronor om allt upplåts med hyresrätt och tremiljonerfyrahundratrettiosjutusenfemhundra (3 437 500) kronor om allt upplåts med bostadsrätt eller äganderätt. Den slutliga köpeskillingen bygger på slutlig byggrätt (antal kvm BTA), samt vald upplåtelseform, och avgörs i samband med erhållet bygglov.
- 4.2 Om bostäder, som ursprungligen var tänkta att upplåtas som hyresrätter, omvandlas till bostadsrätter eller äganderätter, ska Bolaget erlagga vite motsvarande 500 kr/kvm BTA till Kommunen. Skyldigheten att erlagga vite gäller 10 år räknat från Tillträdesdagen.
- 4.3 BTA i källarplan eller fristående komplementbyggnad på innergården inräknas inte i den BTA som ligger till grund för beräkningen av köpeskillingen. Mindre vinds- eller takutrymmen som enbart används som teknikutrymme och inte kan användas som bostad, förråd eller liknande kan, om det finns skäl, undantas från BTA som är köpeskillingsgrundande. Kommunen beslutar om vilken BTA som är skälig att undanta efter skriftlig ansökan från Bolaget.
- 4.4 Köpeskillingen ska räknas upp från värdetidpunkten (månad för undertecknande av detta avtal) till tidpunkten för undertecknande av köpeavtal med KPI. Uppräkning sker endast vid positiv indexförändring. Köpeskillingen betalas vid Bolagets tillträde till Området.
- 4.5 Om ytterligare bygglov beviljas, inom tio år från tillträdesdagen, skall Bolaget erlagga ett vite om tvåusenfemhundra (2 500) kronor per kvm BTA till Kommunen

för det fall den tillkommande byggrätten överstiger den byggrätt som medgavs i det första bygglovets med mer än fem procent. Vite förfaller till betalning 30 dagar efter det att beslut om bygglov föreligger. Vite ska räknas upp med förändring i KPI, totalindex med 1980 som basår, från den månad under vilken beslut att anta Detaljplanen vunnit laga kraft till den månad bygglov föreligger.

- 4.6 Vid försäljning av Området åvilar alltså vitesansvaret Bolaget om inte annan skriftlig överenskommelse träffats med Kommunen.

5. Markanvisningsavgift

Senast en månad efter att villkoret i punkt 14 är uppfyllt och Parterna undertecknat detta avtal ska Bolaget till Kommunen betala en handpenning om hundrafemtiofyra tusensjuhundra (154 700) kronor, vilket motsvarar fem procent av preliminär köpeskilling, med avrundning till närmsta hundratal, om femtio procent upplåts med hyresrätter och femtio procent med bostadsrätter eller utgör ägarlägenheter. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid förvärf. Markanvisningsavgiften ska återbetalas till Bolaget om förvärf inte kommer till stånd, med undantag för om Bolaget ensidigt beslutar att inte fullfölja projektet för i vilket fall markanvisningsavgiften då tillfaller Kommunen. I det fall Bolaget beslutar att inte fullfölja projektet till följd av myndighetsbeslut eller liknande som förhindrar planerna för ett bostadshus ska markanvisningsavgiften återbetalas till Bolaget.

6. Mål och huvudprinciper

- 6.1 Parterna ska tillsammans verka för att Området bebyggs med ca 1 375 kvm BTA för bostäder och centrumverksamheter.

- 6.2 Följande huvudprinciper ska gälla:

- En samordnad byggnation är nödvändig för att samtliga som tilldelats byggrätt inom Detaljplanen ska kunna bygga samtidigt. Om byggnationen är svår att samordna, kommer exploateringsområdet att byggas ut i två etapper, där Området ingår i den andra etappen. Etappindelningen redovisas i bilaga 5.
- Om Parterna inte överenskommer annat ska Området i största möjliga mån bebyggas i enlighet med Bolagets Fasadskiss, se bilaga 3.
- Parterna är överens om att bottenplan som vetter ut mot Astrid Lindgrens Allé i huvudsak ska utgöra verksamheter. Med verksamhet avses inte förvaringsplatser, teknikutrymme, garage och annat biutrymme.
- 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 1 200 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.
- Parterna har som mål att exploateringen av Området påbörjas senast hösten år 2022. Om byggnationen i första etappen fortlöper utan oförutsedda hinder kan Bolaget tillträda Området tidigare, dock efter Kommunens skriftliga medgivande.
- Kommunen har som mål att utbyggnad av allmän platsmark, i form av bygggator, färdigställs senast 2021-10-31.

7. Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om och bekosta fastighetsbildning för att skapa en exploateringsfastighet motsvarande Området. Behov av gemensamhetsanläggning för innergården diskuteras löpande tillsammans med exploatörerna inom området och hanteras i samma förrättning som fastighetsbildningen.

8. Parkering

- 8.1** Parterna har som mål att eventuell parkering ska lösas i parkeringshuset som finns utpekad inom Detaljplanen, DP 243 Innerstaden 3:77 m.fl. "Övre och Stadsparken". Parkeringshuset avser att samnyttjas för parkering av boende, arbetstagare och besökare.
- 8.2** Kommunens gällande parkeringsstrategi och parkeringsnorm skall tillämpas för bilparkeringsplats och cykelparkeringsplats.
- 8.3** Parterna är överens om att minst 50 procent av cykelparkeringsplatserna ska vara säkra och klimatskyddade. Med säker och klimatskyddad cykelparkeringsplats menas att cykelparkeringsplatsen är (i) väderskyddad, genom exempelvis tak, (ii) att det finns möjlighet att låsa fast cykeln i konstruktionen och (iii) att platsen är upplyst.
- 8.4** Parterna är överens om att Kommunen iordningsställer angöringsplats för bilar, samt möjlighet för parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd, eller annat motiverat och godkänt avstånd, från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus inom allmän platsmark.

9. Ledningar

Inom Områdets östra, samt södra gräns finns idag en dagvattenledning samt en teleledning. Området ska vid tidpunkt för överlåtelsen inte besväras av några rättigheter eller aktiva ledningar. Ledningarnas lokalisering illustreras i bilaga 4.

10. Sophantering

- 10.1** Parterna har som mål att avfallshanteringen för bostäder hanteras i gemensam UWS (Underjordiska avfallssystem) inom allmän platsmark.
- 10.2** Parterna är överens om att Bolaget senast 2020-10-01 ska informera Kommunen om avfallshanteringen ska lösas i gemensam UWS inom allmän platsmark alternativt inom egen kvartersmark i enlighet med Kommunens riktlinjer för avfallshantering.
- 10.3** Om Bolaget anmält intresse för avfallshantering i gemensam UWS inom allmän platsmark, i enlighet med punkt 10.2, åläggs Bolaget att finansiera en andel av UWS:erna, samt där till hörande kostnader för arbete och anläggande av UWS. Bolagets kostnadsansvar motsvarar andelen bygggrätt (kvm BTA) som erhållits genom bygglov för bostäder inom Området i förhållande till total bygggrätt (kvm BTA) för bostäder inom Detaljplanen.
- 10.4** Om Bolaget anmält intresse för avfallshantering i gemensam UWS och efter 2020-10-01 väljer att återkalla sin intresseanmälan, svarar Bolaget för Kommunens nedlagda kostnader, motsvarande andelen i punkt 10.3, för anläggande av UWS och där till hörande merkostnader och kostnader för återställande av allmän platsmark.
- 10.5** Kommunen åtar sig att projektera och anlägga nödvändiga UWS:er inom Detaljplanen. Kommunen åtar sig inte att projektera eller anlägga UWS:er om mer än femtio procent av exploatörerna inom området väljer att lösa avfallshanteringen inom egen kvartersmark.

11. Övriga kostnader

- 11.1** Kommunen har bekostat erforderliga utredningar för Detaljplanen såsom markmiljö, buller, dagvatten, parkeringsutredning, förstudie av kabel- och ledningssamordning inom planområdet, trafikutredning, riskutredning, marknadsanalys och kulturmiljö. Övriga utredningskostnader för att bebygga Området bekostas av Bolaget. Bolaget ska inte erlagga någon planavgift.
- 11.2** Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och avhjälpandeåtgärder avseende eventuella markföroreningar samt därtill eventuella arkeologiska utgrävningar och flytt av ledningar som omnämns i punkt 9.
- 11.3** Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Området, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktats och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget. 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.
- 11.4** Bolaget ska överta Området i avstädat skick om inte Parterna kommer överens om annat.



- 11.5 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.
- 11.6 Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän platsmark som erfordras för Detaljplanens genomförande.
- 11.7 Parterna är överens om att etableringsyta för exploateringen inom Området i första hand ska ske inom kvartersmark och allmän platsmark som samordnats av Kommunen.
- 11.8 Parterna har som mål att Kommunen, i olika etapper, spärrar av planområdet för att på ett säkert sätt genomföra utbyggnaden av allmän platsmark och byggnationen av bostäder. Avspärrningen samordnas och ombesörjs av Kommunen, men bekostas gemensamt av exploatörerna som anvisats mark inom Detaljplanen.
- 11.9 Bolaget svarar själv för att nödvändiga tillstånd och media finns på plats inför byggnationen.
- 11.10 Förutsatt att området som Kommunen samordnat för etableringsyta inte utgör offentlig plats enligt 1 kap 2 § Ordningsslagen, ska Bolaget erlägga 5 kr/kvm/månad till Kommunen för tillfälligt begagnande av område för etableringsyta. I det fall området som Kommunen samordnat för etableringsyta utgör offentlig plats, ska ersättning utgå till Kommunen enligt beslutad taxa för begagnande av offentlig plats, med undantag för den yta som tillfälligt tas i anspråk för ställningar längsmed fasad, för vilken mark då ska upplåtas till Bolaget utan ersättning.
- 11.11 Om Bolaget tillfälligt behöver ta i anspråk allmän platsmark för etableringsyta, utanför området som samordnats av Kommunen, åläggs Bolaget att söka och bekosta samtliga erforderliga tillstånd. Kommunen ska innan Bolagets ansökan om tillstånd, ges möjlighet att se över samtliga ytor som Bolaget önskar ta i anspråk tillfälligt under byggnationen.
- 11.12 Kommunen bekostar och ombesörjer rivning av asfalt och fällning av eventuella träd inom Området innan Bolagets tillträde.
- 11.13 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.

12. **Ändringar och tillägg**

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



13. Överlåtelse av avtal

Detta avtal, eller delar av avtalet, får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan.

14. Villkor

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun senast 2020-09-21 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.

* * * *

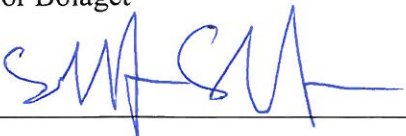
Detta avtal har upprättats i två originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Trelleborg den
För Kommunen

Trelleborg den
För Kommunen

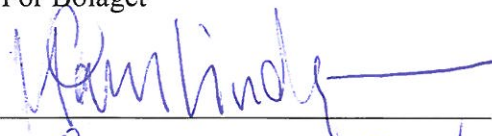
STOCKHOLM den 20 07 09

För Bolaget

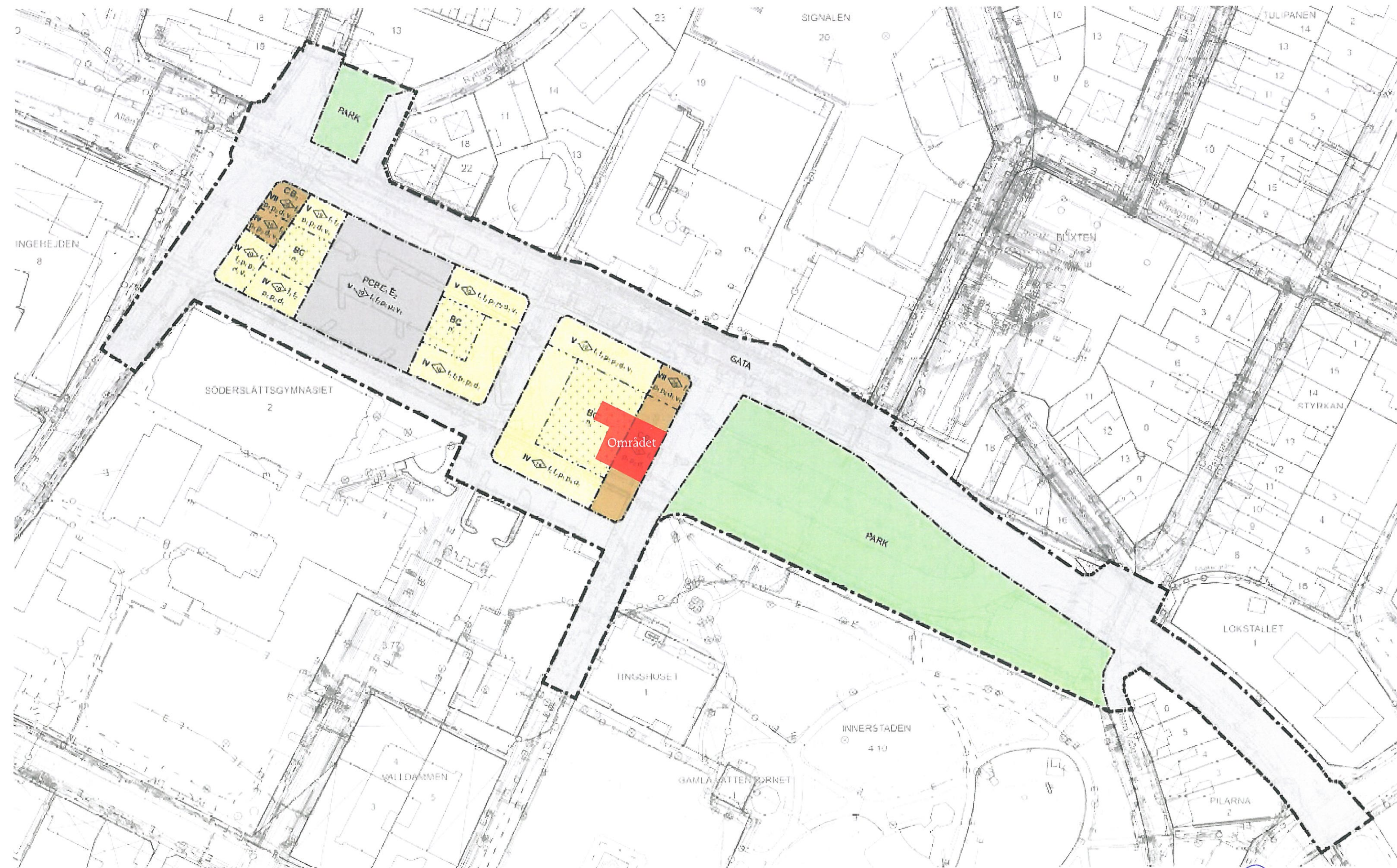

STAFFAN SCHARNBERG

Stockholm den 9 juli 2020

För Bolaget


MÅNS LINDGREN

BIL 2



Handwritten signature
SOS

BIL 3

T4 övre

VAD SER VI SOM PROBLEM

Analys

KLIMATET

ENSAMHETEN

STADEN

PRISET

VAD ÄR SVARET PÅ PROBLEMEN

Mål

HÅLLBARHET

SOCIALT SAMMANHANG

ATTRAKTIVT STADSRUM

ÖVERKOMLIGA PRISER

TRÄSTOMME

ÅTERANVÄNDA
& MILJÖVÄNLIGA
BYGGMATERIAL

SMARTA
ENERGISYSTEM

BYGGHERRE-
GEMENSKAP

KLUSTER-
LÄGENHETER

GEMENSAM
TERRASS

TIDLÖS, OMSORGSFULL
GESTALTNING

LOKALER
I MARKPLAN

FLEXIBILITET I
ANVÄNDNINGEN

LÅGA
AVKASTNINGSKRAV

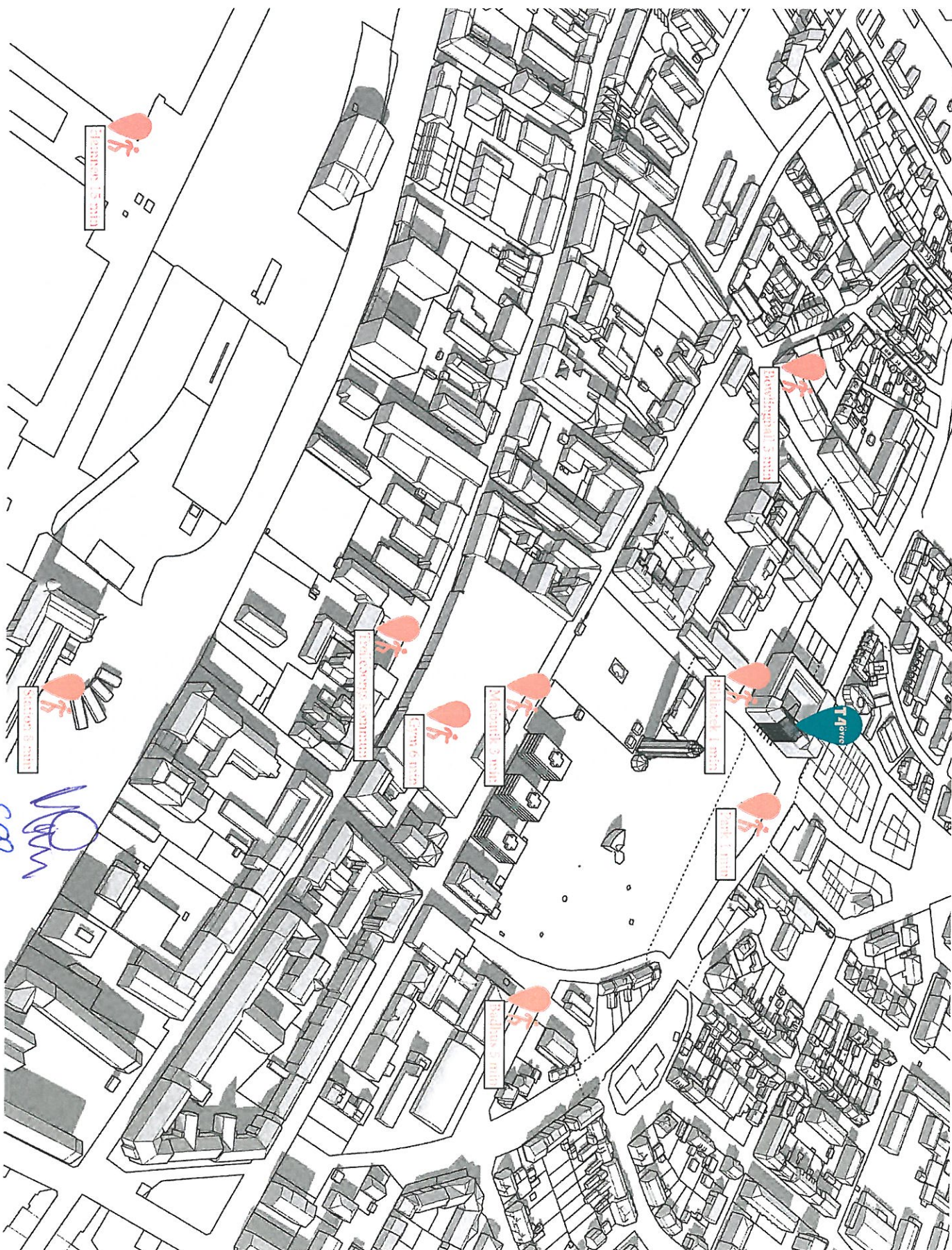
ENKLA
KONSTRUKTIONER

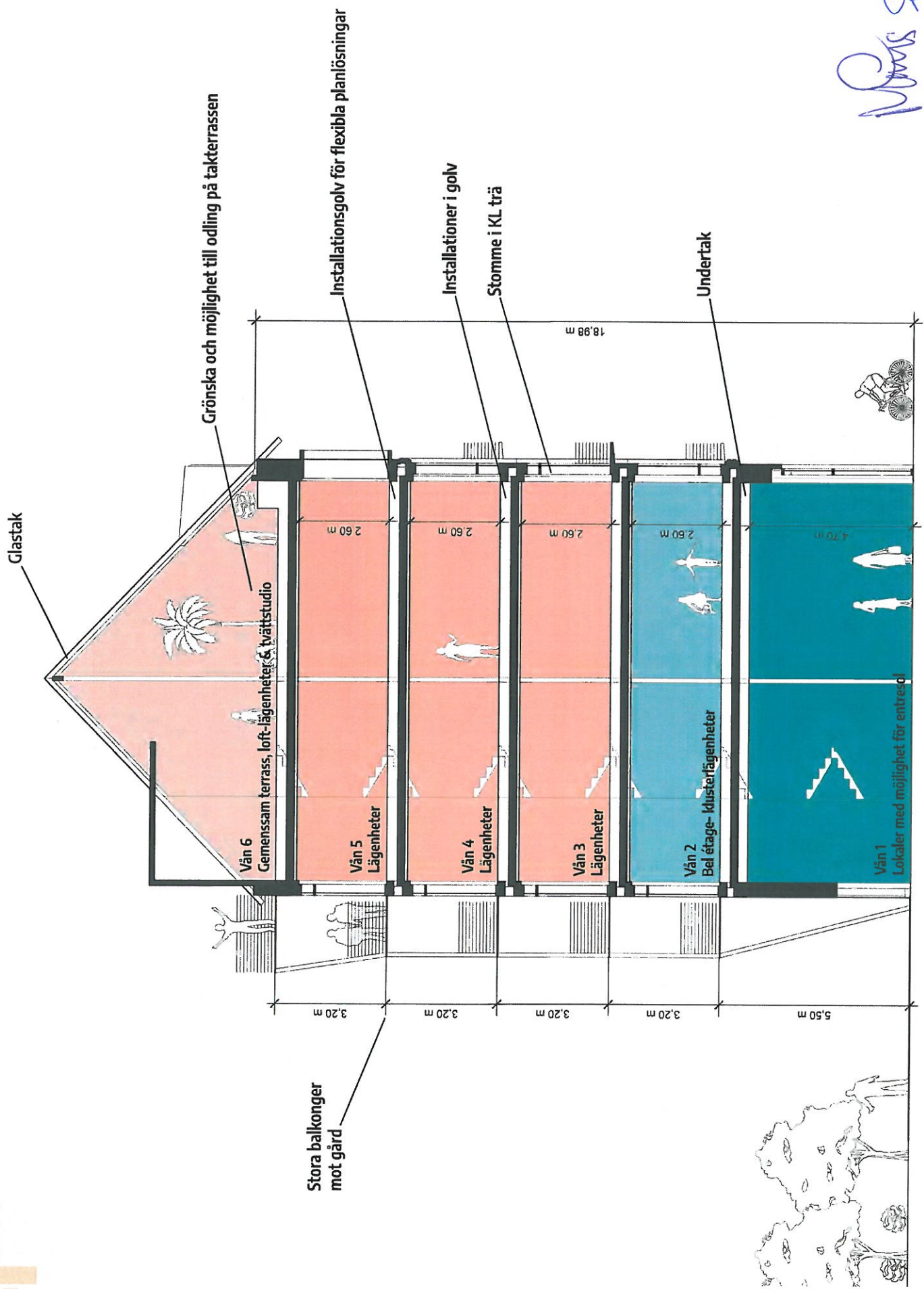
SAMUTNYTTJANDE

HUR NÅR VI DESSA MÅL

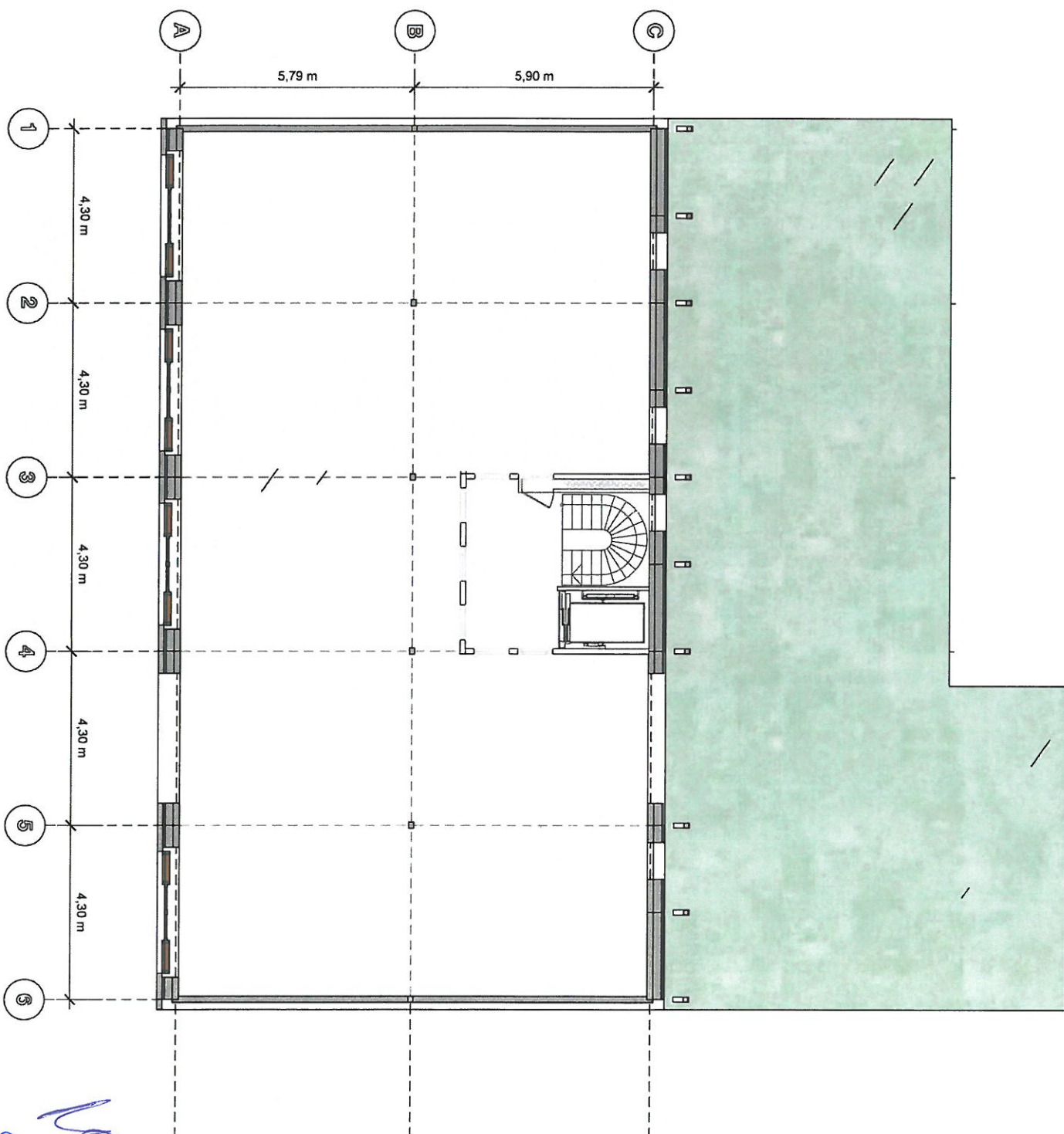
Strategier

Mam
SOS



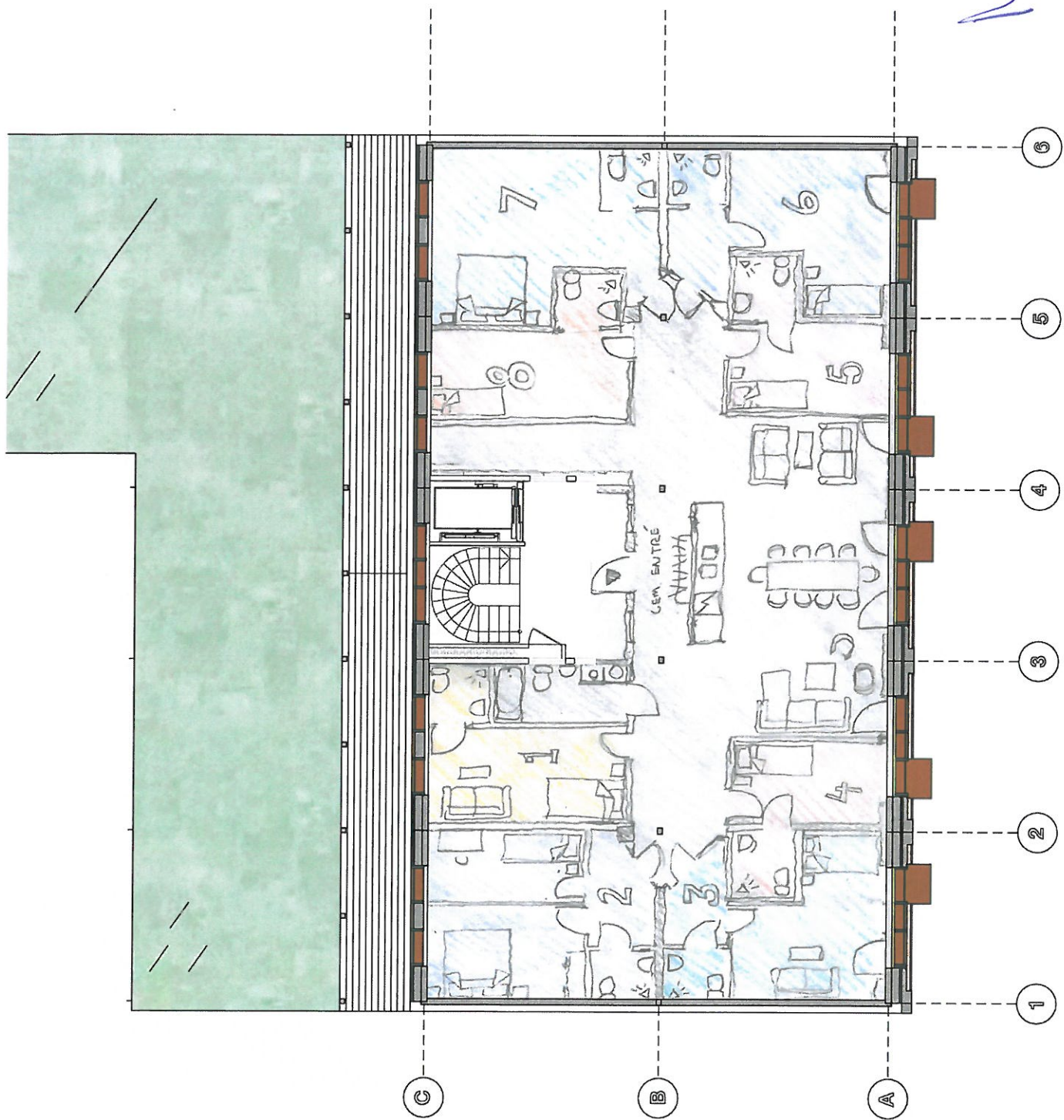


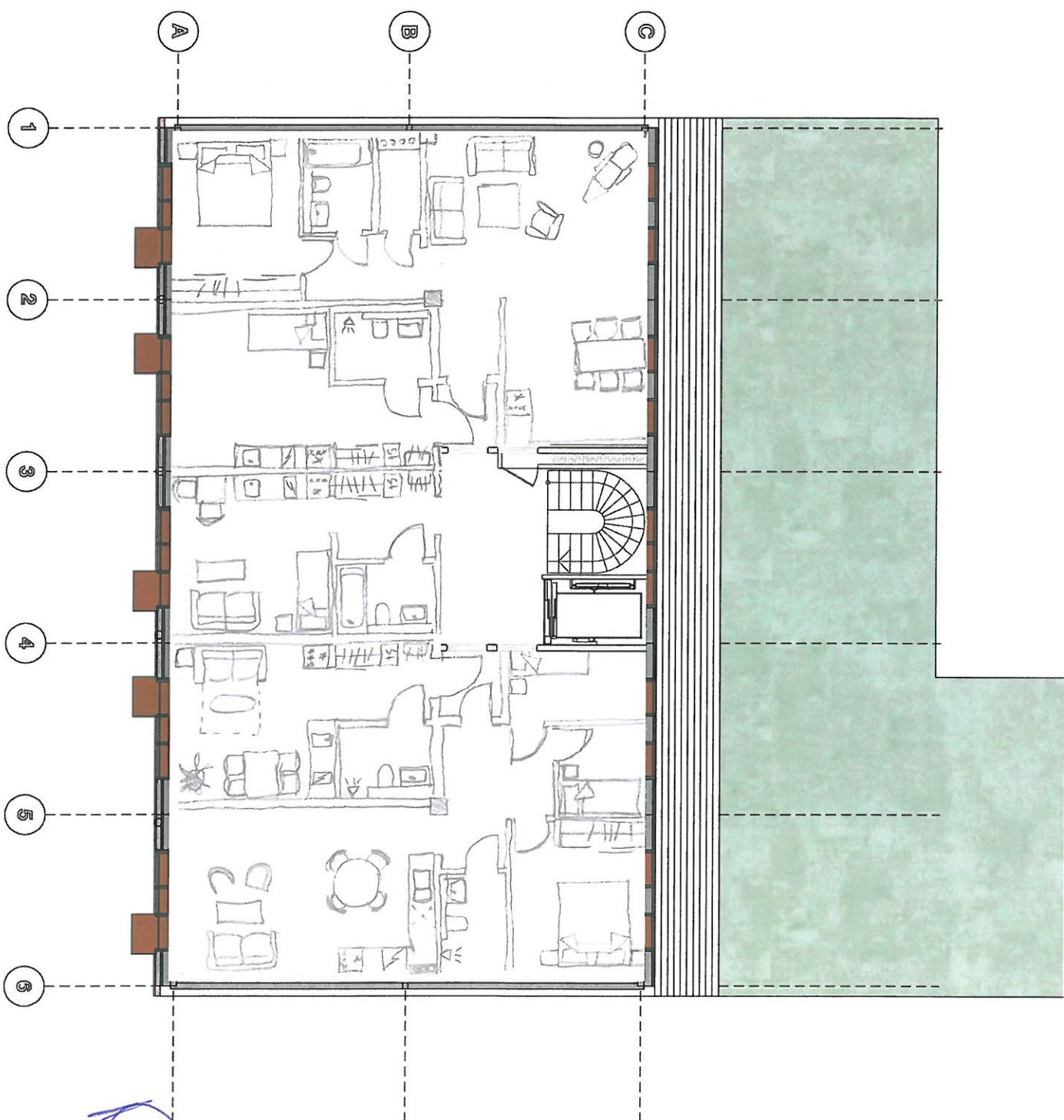
W. S. S.



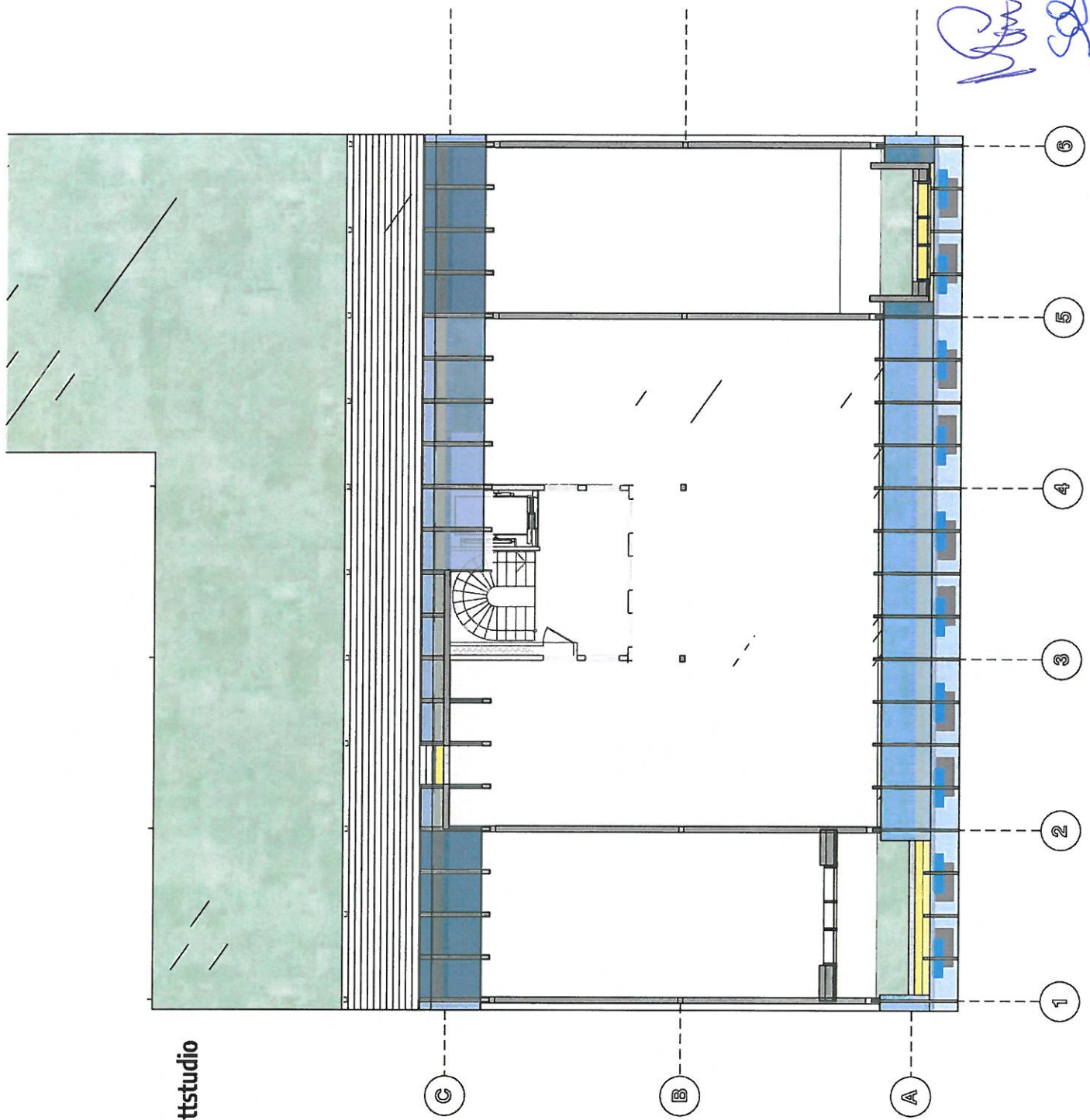
Handwritten signature and initials in blue ink.

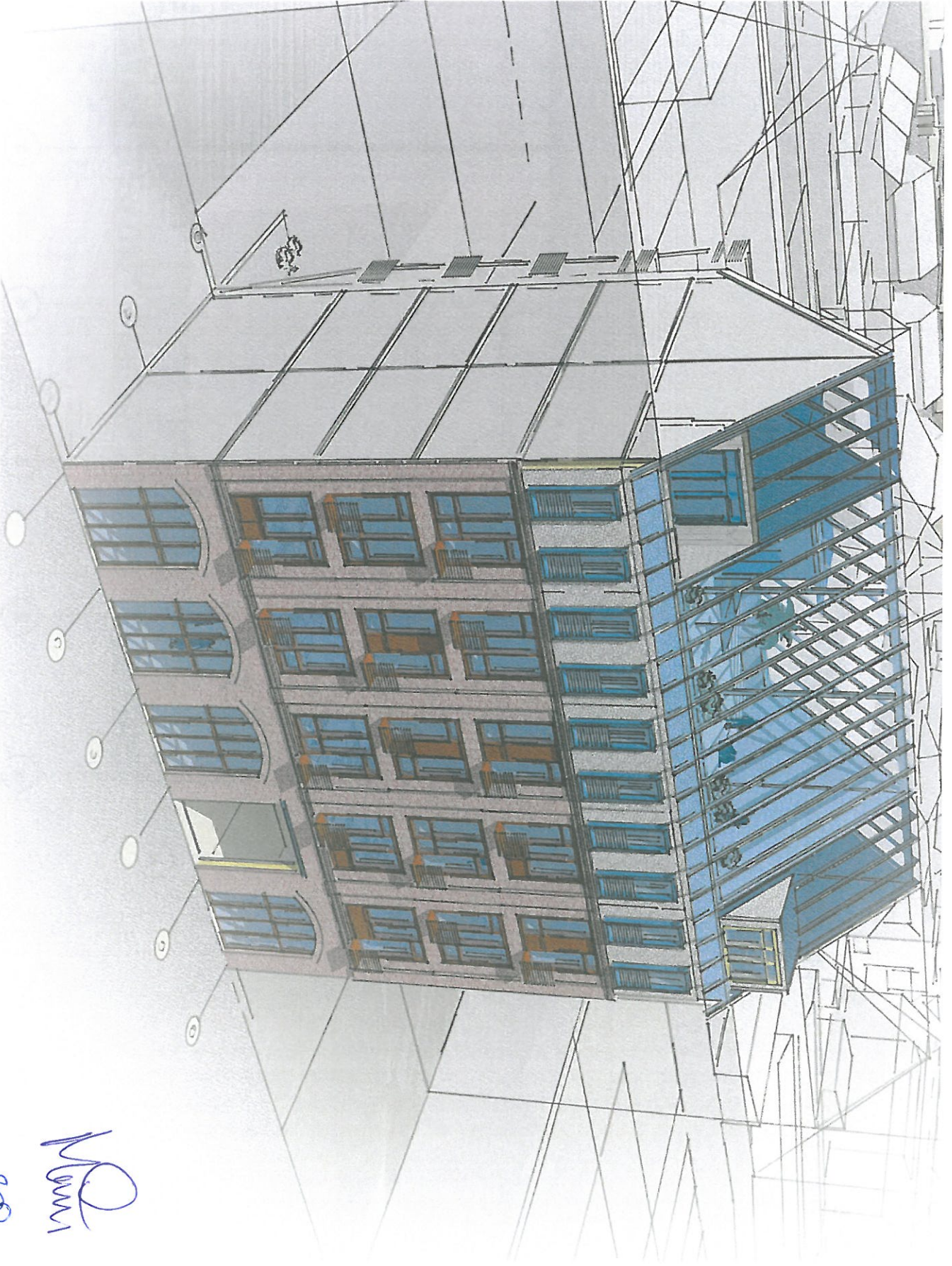
Vån 2
Bel étage- klusterlägenheter



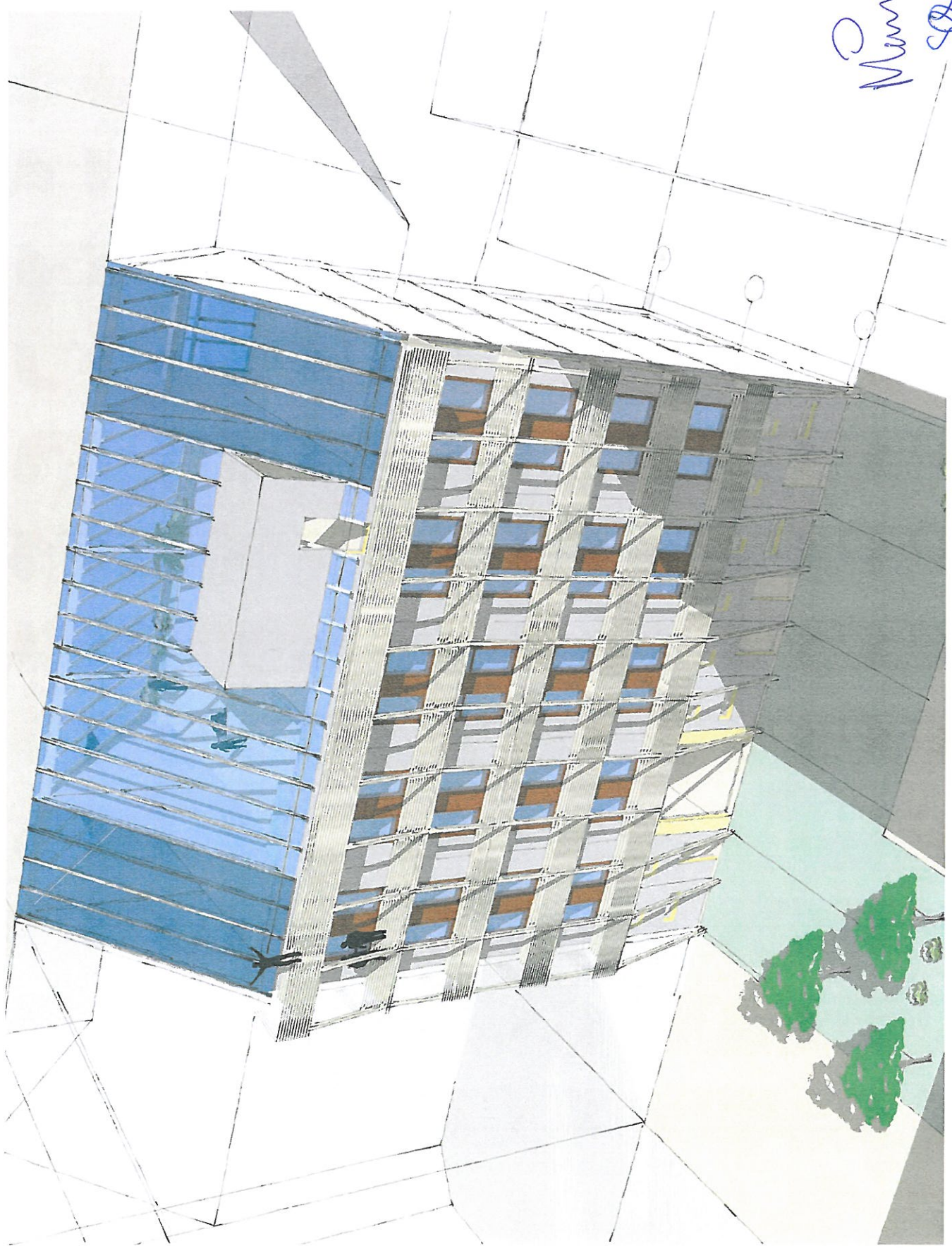


Vån 6
Gemensam terrass, loft-lägenheter & tvättstudio





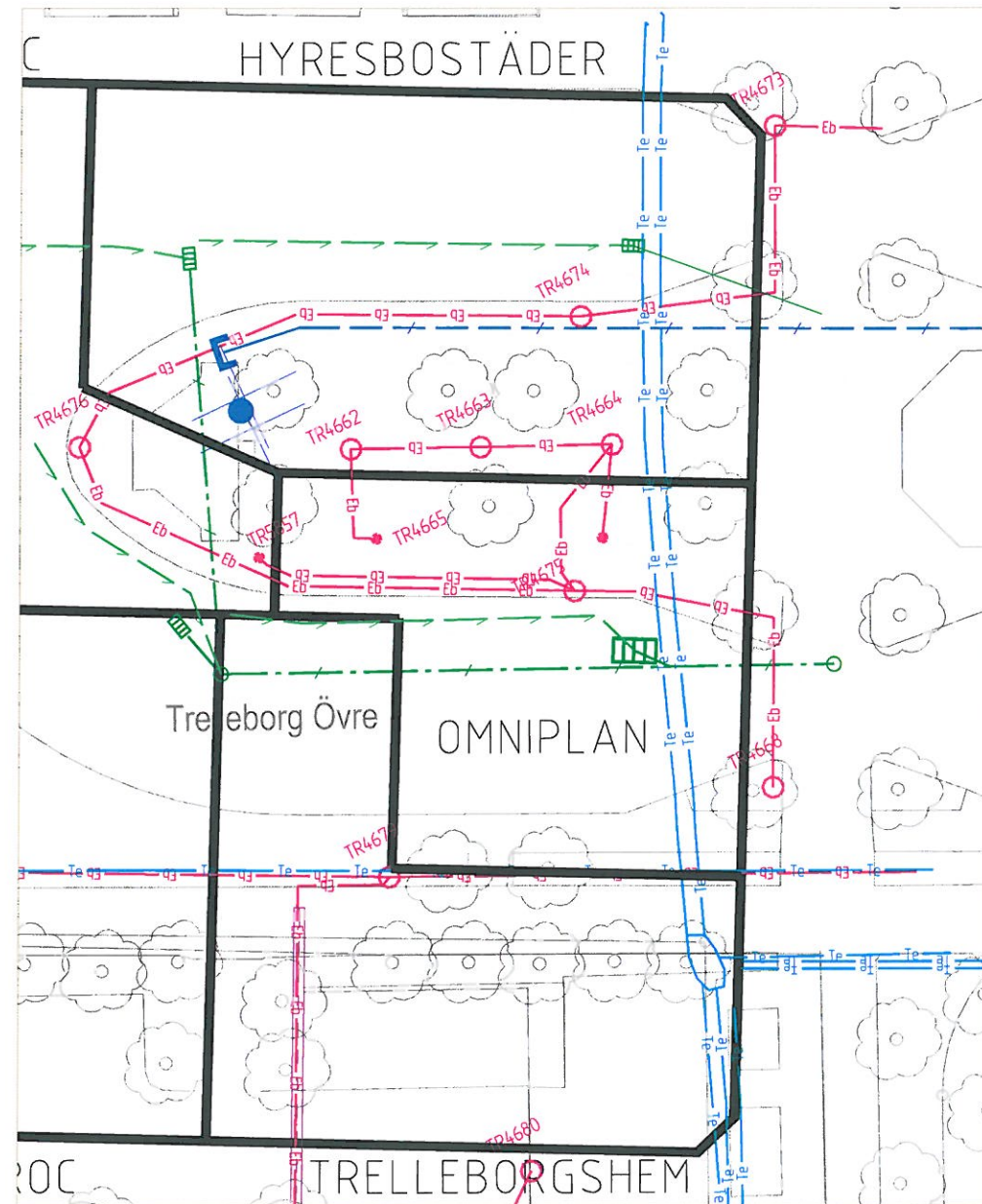
Winn



T4 övre

Perspektiv
Gårdsfasad

BIL 5



FÖRKLARINGAR

- BEF BELSYNINGSKABEL
- BEF BELSYNINGSSTOLPE
- TOMRÖR
- BEF GASLEDNING
- BEF DAGVATTENLEDNING
- BEF DRÄNNLEDNING
- BEF DAGVATTENBRUNN
- BEF VATTENLEDNING
- BEF TELEKABEL
- BEF SIGNALKABEL



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
OMNIPLAN				
 TRELLEBORGS KOMMUN Tekniska förvaltningen				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	
	Y.ZEQIRI		=	
DATUM	ANSVARIG			
2020-05-15	Y.ZEQIRI			
Befintliga kablar och ledningar				
SKALA	NUMMER		BET	
A1=1:200 A3=1:400	206		-	

Handwritten signature and initials.

Bilaga 5. Preliminär etappindelning

Etappindelning




Etapp 1

- HUB-park
- MPD Blåmetist Grund 2 AB
- Hyresbostäder Övre AB

Etapp 2

- Veidekke Eiendom AB (E1 + 9 mån?)
- Fastighets AB 3Hus (E1 + 9 mån?)
- TrelleborgsHem AB (E1 + 9 mån)
- T4 Övre AB (E1 + 9 mån)

 Tillfällig parkering,
etableringsyta

