



## RAMAVTAL FÖR EXPLOATERING AV VÄSTRA SJÖSTADEN

### 1 Parter

<b>Kommunen</b>	Trelleborgs kommun, genom dess kommunfullmäktige, org.nr. 212000-1199, adress 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "Kommunen"
<b>Exploatören</b>	Västra Sjöstaden Trelleborg Fastighet 2 AB, org.nr 559161-0216, adress Box 3194, 400 10 Göteborg, nedan benämnd "Exploatören".

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

Exploatören, Västra Sjöstaden Trelleborg Fastighet 2 AB, ingår i en koncern under ett gemensamt ägt Joint Venture bolag mellan Granitor Property Development AB och Serneke Trelleborg Holding inom koncernerna Granitor Properties AB och Serneke Group AB.

### 2 Till ramavtalet hörande handlingar

Till ramavtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Exploateringsområdet, etappindelning
Bilaga 2	Tidplan
Bilaga 3	Markägarkarta
Bilaga 4	Markfördelningskarta
Bilaga 5	Markägarkarta efter marköverföringar
Bilaga 6.1-6.3	Kostnadsfördelning med karta och åtgärdsinnehåll

### 3 Bakgrund

Parterna har under något år fört diskussioner kring en vidareutveckling och exploatering av ett område i Trelleborg benämnt Västra Sjöstaden. Resultatet av Parternas diskussioner har kommit till uttryck bl.a. i en träffad Avsiktsförklaring daterad 2018-08-14.

Parterna har arbetat vidare med utgångspunkt från Avsiktsförklaringen och har nu bestämt sig för att ingå ett ramavtal ("**Ramavtalet**"), för att än tydligare dra upp riktlinjerna för det vidare arbetet med den planerade exploateringen av Västra Sjöstaden. Beslutet att ingå ett ramavtal, istället för att avvakta och senare direkt ingå exploateringsavtal, har fattats bl.a. mot bakgrund av att exploateringen kommer att föregås av ett antal detaljplaner och kommer att pågå under många år.

De frågor som Parterna avser reglera genom Ramavtalet har sin bakgrund dels i Avsiktsförklaringen, dels i arbetet med och förslaget till Planprogram för bostäder och centrumverksamhet inom fastigheterna Bogsprötet 1, Bogsprötet 3, Väster Jär 4:120 och Väster Jär 4:122 m.fl. daterat den 2022-05-18, nedan benämnt "**Planprogrammet**".

#### 4 Syfte

Ramavtalet syftar till att närmare redovisa de huvudsakliga principer efter vilka exploateringen av Västra Sjöstaden ska genomföras. Ramavtalet är således inte avsett att i detalj reglera respektive Parts kommande rättigheter och skyldigheter i den kommande exploateringen, vilket kommer att ske i huvudsak genom framtida exploateringsavtal. De frågor som Parterna har valt att reglera genom Ramavtalet ska emellertid anses vara bindande reglerade för Parterna. Ramavtalet ska således vara styrande för det fortsatta arbetet med de kommande detaljplanerna och exploateringsavtalen.

#### 5 Planprogrammet

Planprogrammet och tillhörande handlingar, så som gestaltningsprogram ("**Gestaltningssprogrammet**"), kvalitetsprogram ("**Kvalitetsprogrammet**") och andra utredningar, har utarbetats i samverkan mellan Parterna. Parterna är överens om att ställningstaganden och principer i Planprogrammet, med samtliga tillhörande handlingar, ska utgöra grund och vara vägledande för det fortsatta arbetet med de kommande detaljplanerna och exploateringsavtalen.

Motiverade avsteg och justeringar kan behöva göras i det fortsatta arbetet med detaljplanerna till följd av Parternas ändrade kunskapsläge och detaljstudiers framtagande.

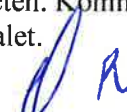
För ändringar av principiell art behöver Parterna, innan ändring kan ske, enas om hur ändringen kan göras och utreda dess konsekvenser. För att sådan ändring ska accepteras ska den objektivt gynna Parterna.

#### 6 Exploateringsområdet

Området Västra Sjöstaden, som Parterna gemensamt avser exploatera, har markerats i **Bilaga 1** och benämns nedan för "**Exploateringsområdet**".

Exploateringsområdet omfattas av Planprogrammet. Exploateringsområdet kommer att indelas i ett antal kommande etapper, i **Bilaga 1** benämnda som Etapp Väst, Mitt, Öst, Norr och Strand. Etapperna har sitt ursprung i Planprogrammet och varje etapp avses där i huvudsak motsvaras av en kommande detaljplan.

Inom Exploateringsområdet finns, utöver fastigheter som ägs av Part, en fastighet (Väster Jär 4:112) som ägs av ICA Fastigheter AB, nedan benämnt "**ICA**". ICA ingår dock inte som Part i Ramavtalet, utan Kommunen avser träffa separata avtal med ICA angående den kommande exploateringen av den av ICA ägda fastigheten. Kommunens kommande avtal med ICA utgör ingen förutsättning eller hinder för Ramavtalet.



## 7 Tidplan

Parterna har gemensamt tagit fram en översiktlig tidplan ("Tidplanen") för exploateringen, se **Bilaga 2**. I Tidplanen finns även angivet en utbyggnadsordning som anger i vilken ordning exploateringen avses genomföras.

Utbyggnadsordningen i Tidplanen är inte definitiv, utan kan komma att ändras om annan utbyggnadsordning enligt båda Parter skulle visa sig vara mer ändamålsenlig och lämplig. Oaktat tidplanen är Parternas ambition att färdigställa hela Exploateringsområdet så snabbt som förutsättningarna medger.

Parterna ska inrätta en projektgrupp bestående av max tre (3) personer från vardera Part, där frågor om exploateringens genomförande närmare ska avhandlas. Avsikten är att denna projektgrupp ska sammanträda åtminstone två (2) gånger årligen. Kommunen ska vara sammankallande.

Inom Exploateringsområdet föreligger ett behov av förskolor. När i tid detta behov uppkommer styrs i huvudsak av Kommunens strategiska lokalförsörjning och av antalet barn som flyttar till Exploateringsområdet. Planprogrammet anger två (2) placeringar av förskolor, i kvarter E och K som framgår av "**Markägarkarta efter marköverföring**", se **Bilaga 5**. Tidplanen anger en tänkt tidpunkt för utbyggnad av förskolorna men behovet kan uppstå tidigare. Om Kommunens behov av förskoleplatser uppstår tidigare än vad Tidplanens utbyggnad av kvarter E anger har Kommunen rätt att påkalla att exploatering av kvarter E i den del som rör förskolan tidigareläggs. För att Kommunen ska kunna ställa detta krav ska Kommunen säkerställa att det finns en hyresgäst till ett hyresavtal med en hyrestid om minst 15 år och i övrigt på marknadsmässiga villkor. Säkerställandet kan ske genom Kommunens eget tecknade av hyresavtal eller genom att Exploatören tecknar hyresavtal med annan förskoleoperatör.

Om Kommunen ställer ett krav på tidigare exploatering av förskola inom kvarter E ska Exploatören omedelbart påbörja planering för att snarast möjligt påbörja och färdigställa förskola inom kvarter E.

Parterna är medvetna om att hänsyn måste tas till lag om offentlig upphandling i frågor som rör byggnation av förskola.

## 8 Detaljplaner och planavtal

För att exploateringen ska kunna genomföras enligt Parternas avsikter och Ramavtalet, krävs att flera av nu gällande detaljplaner för Exploateringsområdet ersätts med nya detaljplaner. Planläggningen kommer att ske i etapper och inför varje ny planprocess ska ett planavtal tecknas mellan Parterna. Planavtalens avgifter regleras enligt den kommunala taxa för planavgift som gäller vid den aktuella tidpunkten.

Kommunen ska aktivt driva planläggningen med ambitionen att exploateringen ska kunna genomföras på enligt Planprogrammet och Ramavtalet avsett sätt och enligt Tidplanen. Kommunen ska involvera Exploatören i de olika planprocesserna och Exploatören ska inta en aktiv roll i dessa.



## 9 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Parterna före antagande av respektive ny detaljplan och dialog ska påbörjas i god tid parallellt med framtagandet av detaljplan.

Exploateringsavtalen ska närmare reglera Parternas åtaganden och skyldigheter vid genomförandet av detaljplanerna.

Planprogrammet ska vara vägledande för exploateringsavtalen och exploateringsavtalen ska stå i överensstämmelse med detta Ramavtal. Vid motstridigheter mellan Ramavtalet och kommande tecknade exploateringsavtal ska sådana exploateringsavtal ha företräde framför Ramavtalet.

Kommunen ska i samband med projektering av allmän platsmark föra dialog med Exploatören om utformning och gestaltning. Exploatören ska beredas möjlighet att närvara vid projekterings- och byggmöten.

Exploatören ska i samband med framtagande av bygglovshandlingar föra dialog med Kommunen om utformning och gestaltning.

## 10 Marköverföringar m.m.

### 10.1 Markfördelning

Kommunen och Exploatören äger idag båda mark inom Exploateringsområdet. Vilken Part som idag äger vilken del av Exploateringsområdet framgår av bifogad "**Markägarkarta**", se **Bilaga 3**.

Parterna har kommit överens om att ett antal markbyten ska ske när ny detaljplan inom Exploateringsområdet för berörd mark vinner laga kraft. Samtliga markbyten ska ske med utgångspunkt från bifogad "**Markfördelningskarta**", se **Bilaga 4**. Exploatören och Kommunen ska båda äga sådan mark inom Exploateringsområdet som i kommande detaljplaner avsätts som kvartersmark.

Efter genomförda markbyten kommer mark inom Exploateringsområdet att ägas av Parterna på sätt redovisas i bifogad "**Markägarkarta efter marköverföring**", se **Bilaga 5**. Parterna är medvetna om att slutlig markfördelning kan komma att avvika något från vad som framgår av Markägarkarta efter marköverföring, detta utifrån vilket markområde som respektive detaljplan slutligt kommer att omfatta samt utifrån den avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark som kommande detaljplaner kommer att ange.

### 10.2 Fastighetsbildning

Kommunen ska vara huvudman för all allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Det område som i kommande detaljplaner avsätts som allmän platsmark, se Bilaga 3., ska genom fastighetsregleringar överföras till Kommunens fastighet Väster Jär 4:120 eller till annan, vid tiden för regleringen, av Kommunen ägd närliggande fastighet.

De områden som i kommande detaljplaner avsätts som kvartersmark, ska genom fastighetsregleringar överföras enligt **Bilaga 4**. Ingen ersättning ska utgå för markområdena som överförs, vilket grundar sig på en jämförelse av värdet på de framtida byggrätter som respektive Part överlåter.

Värdering utgår ifrån att exploateringen sker i huvudsaklig överensstämmelse med Planprogrammet, och att marken utnyttjas effektivt. Värdet på respektive markområde är uppskattat utifrån olika värdetidpunkter eftersom detaljplanernas lagakraftvinnande och vidare överlåtelsen av marken sker vid olika tidpunkter. Värdetidpunkterna följer den etapputbyggnad som planeras och den Tidplan som Parterna överenskommit om vid Ramavtalets tecknande.

Värdet för kvartersmarken som överläts är lika stort, inom respektive kvarter, oavsett om kvartersmarken detaljpaneläggs som byggbar mark eller ej. Detta utifrån principen att marken är nödvändig för att kunna genomföra byggrätterna på ett rationellt sätt enligt Planprogrammet.

Parterna ska i samband med tecknande av exploateringsavtal för varje ny detaljplan upprätta de avtal om markbyten och den ansökan om fastighetsbildning som krävs för genomförandet av detaljplanen. Dessa handlingar ska utgöra bilagor till exploateringsavtalet. Avtal och ansökan ska emellertid undertecknas och ges in till Lantmäteriet först sedan beslutet om antagande av respektive ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Kostnad för förrättning ska i varje enskilt fall erläggas av den eller de Parter som har andel av kvartersmark inom planområdet. Om Parterna ska dela på kostnaden, ska kostnaden fördelas mellan dessa beräknat med utgångspunkt från respektive Parts andel byggrätt. Eventuella lagfartskostnader med anledning av markbyte ska erläggas av den Part som erhåller kvartersmark.

## 11 Garantiutfästelser för ersättningsmark

Exploateringsområdet består av fastigheter med två olika ägare. I framtagandet av Planprogrammet har det enskilda fastighetsägandet stått tillbaka för att Parterna istället skulle kunna ha fokus på den färdiga stadsdelens funktion och attraktivitet.

Planprogrammets fulla genomförande förutsätter att väg E6 flyttas. Kommunens huvudsakliga fastighetsinnehav före utförd markbyte ligger inom de nordliga kvarteren och inom väg E6s skyddszon, något som innebär att Kommunens kvarter inte kan tas i anspråk utan att E6 flyttas och skyddszonen försvinner.

Om väg E6 inte skulle flyttas kommer de nordliga kvarteren inom Exploateringsområdet inte kunna exploateras enligt Planprogrammet – ett förhållande som inte enbart drabbar Kommunen utan också Exploatören. Om en flytt av väg E6 skulle visa sig omöjlig skulle det uppstå en obalans i byggrätter till Exploatörens nackdel, vilket inte är Parternas avsikt.

Parterna har mot denna bakgrund kommit överens om en garantivolym för Exploatören om 100 000 kvm BTA ("**Garantivolymen**"), vilket motsvarar den bedömda volym byggrätter som skulle skapats för Exploatören om endast Exploatörens nuvarande fastigheter exploaterades. I Garantivolymen ingår byggrätt för bostäder, lokaler och förskola. Byggrätt för mobilitetshus, inglasad balkong samt BTA under mark ingår ej i Garantivolymen. Parterna är överens om att en exploatering av endast Exploatörens nuvarande fastigheter skulle ge en betydligt mindre attraktiv stadsdel som slutresultat, och att det därför gynnar båda Parter att



försöka uppnå en annan markfördelning genom denna överenskommelse och nedan lämnade garantier.

#### 11.1 Garanti 1: Kommunens skyldighet att erbjuda ersättningsmark för etapp Norr

Om antagen och lagakraftvunnen detaljplan/-er för etapp Norr rörande kvarter O eller kvarter R enligt **Bilaga 5** inte föreligger när Exploatören färdigställt gjuten platta för samtliga byggnader inom sina kvarter (kvarter A, B, C, D, E och H) i etapp Väst och Öst, se **Bilaga 1 och 5**, ska Kommunen erbjuda Exploatören ersättningsmark med alternativ bygggrätt ("Ersättningsmark 1").

Erbjudande om Ersättningsmark 1 för kvarter O, enligt **Bilaga 5**, ska omfatta 13 750 kvm BTA och i övrigt vara likvärdig (beträffande definition av likvärdig mark, se punkt 11.3 nedan).

Erbjudande om Ersättningsmark 1 för kvarter R, enligt **Bilaga 5**, ska motsvara återstående kvm BTA upp till Garantivolymen och i övrigt vara likvärdig.

Om Parterna så överenskommer kan ordningen för Ersättningsmark 1 ändras så att kvarter R erbjuds först. Erbjudande om Ersättningsmark 1 ska då omfatta 11 700 kvm för kvarter R och därefter omfatta för kvarter O återstående kvm BTA upp till Garantivolymen.

Storleken på "återstående kvm BTA upp till Garantivolymen" (enligt ovanstående två textstycken) beräknas genom att från Garantivolymen subtrahera summan av kvm BTA i beviljade bygglov för Exploatörens kvarter (A, B, C, D, E, H och O eller R beroende på ordning gällande ersättningsmark) enligt **Bilaga 5** inom Exploateringsområdet.

För att summeringen av Exploatörens sammanlagda volym BTA i beviljade bygglov ska bli rättvisande är Parterna överens om att beräkningen ska utgå från att Exploatören har utnyttjat den bygggrätt som detaljplanen medger maximalt, med hänsyn tagen till att byggnaderna ska bli attraktiva och inrymma attraktiva och funktionella bostäder och lokaler. Bedömningen av attraktiviteten och funktionaliteten kommer ha sin utgångspunkt i för tidpunkten gällande byggkrav och lagstiftning. Exempelvis – om Exploatören väljer att inte utnyttja fullt våningsantal i någon del ska ändå möjlig BTA enligt gällande detaljplan avräknas Garantivolymen före beräkning av "återstående kvm BTA upp till Garantivolymen".

För att Kommunen ska vara skyldig att lämna erbjudande om Ersättningsmark 1 ska Exploatören skriftligen ha aviserat Kommunen datum för när sista plattan inom Exploatörens kvarter i etapp Väst och Öst kommer att vara gjuten. Sedan sådan avisering skett, har Kommunen en tid om 18 månader på sig att lämna erbjudande om Ersättningsmark 1. En avisering kan tidigast göras 6 månader innan gjutning av sista plattan inom kvarter A, B, C, D, E och H har slutförts. Om avisering sker men gjutning försenas (oaktat anledning) och därmed ej slutförs inom angiven tid ska Kommunens tidsfrist för att lämna erbjudande om Ersättningsmark 1 förlängas med motsvarande förseningstid. Om förseningstiden överstiger 2 månader ska Exploatören göra en ny avisering, varpå Kommunen på nytt erhåller en frist om 18 månader.

Erbjudande om Ersättningsmark 1 kan lämnas tidigast 2032-06-30 för kvarter O och tidigast 2034-06-30 för kvarter R.

Exploatören ska ha påbörjat gjutning av platta av det område som utgör ersättningsområde för kvarter O för att kunna bli tilldelad ersättningsområde för kvarter R. Om ordningen för ersättningsmark ändras genom överenskommelse mellan Parterna kan, på motsvarande sätt, inte ersättningsmark för kvarter O lämnas förrän byggnation av ersättningsområde för kvarter R påbörjats.

Kommunens erbjudande om Ersättningsmark 1 ska vara gällande under en period om 12 månader räknat från den dag då det skriftligen presenterats för Exploatören. Exploatören ska ha rätt att tacka nej till lämnat erbjudande, men om så sker har Kommunen ingen skyldighet att lämna ytterligare erbjudande om alternativ ersättningsmark för samma kvarter till Exploatören. Exploatörens accept eller avböjande av erbjudande av Ersättningsmark 1 ska lämnas skriftligen. Om Exploatören avböjer erbjudande av Ersättningsmark 1 för kvarter O ska Kommunens åtagande att erbjuda Ersättningsmark 1 för kvarter R kvarstå oförändrat. För undvikande av missförstånd ska inte erbjudande om ersättningsmark för kvarter R lämnas förrän efter att gjuten platta färdigställts i kvarter O eller efter Exploatören skriftligen avböjt Ersättningsmark 1 för kvarter O. Om Ersättningsmark 1 erbjuds i omvänd ordning (kvarter R först) ska omvänt gälla.

Tillträde till Ersättningsmark 1 ska ske efter överenskommelse mellan Parterna, dock senast 12 månader efter Exploatörens accept. Oaktat angivna tider ovan är Parternas ambition att erbjudande och accept och därmed tillträde ska ske så snabbt som möjligt. De avtal som krävs för genomförandet ska tecknas omgående.

Kommunen har rätt att kräva att Exploatören påbörjar byggnation, det vill säga beviljat startbesked, på tilldelad Ersättningsmark 1 inom 18 månader räknat från tillträde till marken. Om Exploatören ej anser sig kunna infria byggnadsskyldigheten har Exploatören dock möjlighet att påkalla att Kommunen ska förvärva ersättningsmarken. Ett sådant förvärv ska då ske till ett bedömt marknadsvärde. Utgångspunkten är att Parterna ska komma överens om detta marknadsvärde. Kan Parterna inte enas om marknadsvärdet, ska en av Parterna gemensamt utsedd auktoriserad fastighetsvärderare fastställa detta värde. Parterna förbinder sig att acceptera fastighetsvärderarens bedömning. Kostnaden för fastighetsvärderarens arbete ska delas lika mellan Parterna.

Om Exploatören ej kan påbörja byggnation för tilldelad Ersättningsmark 1 enligt stycket ovan p.g.a. orsaker som är utom Parternas kontroll kan Exploatören, istället för att påkalla förvärv av Ersättningsmark 1, begära förlängning av byggnadsskyldigheten. Förfrågan om förlängd byggnadsskyldighet ska begäras skriftligen.

Oaktat tidsangivelsen avseende påbörjad byggnation av Ersättningsmark 1 ovan är Parternas ambition att byggstart ska ske så snabbt som möjligt efter tillträde.

#### 11.1.1 Hantering av resterande mark inom Exploateringsområdet för det fall erbjudande om Ersättningsmark 1 accepteras

Om Exploatören väljer att acceptera lämnat erbjudande om Ersättningsmark 1 enligt punkten 11.1, ska den del av Exploatörens kvarter (kvarter O och/eller R) inom då aktuell etapp (Västra eller Östra delen av etapp Norr) som vid tidpunkten för lämnat erbjudande inte omfattas av ny detaljplan kostnadsfritt tillfalla Kommunen. Avtal om denna marköverlåtelse/ marköverföring ska träffas samtidigt som avtal om överlåtelse av Ersättningsmark 1 till Exploatören träffas. Lagfarts- eller förrättningskostnad ska erläggas av Kommunen.



### 11.1.2 Vid oförmåga att erbjuda Ersättningsmark 1

Om Kommunen inte kan erbjuda Ersättningsmark 1 ska Exploatören ha möjlighet att välja mellan nedan två alternativ till hantering.

Alternativ 1: Kommunen medges förlängd tid om 12 månader för att presentera erbjudande om Ersättningsmark 1 och Exploatören ska under denna period erhålla dröjsmålsersättning. Dröjsmålsersättningen ska fastställas halvårsvis i förhållande till dröjsmålsräntan enligt 6 § Räntelagen (1975:635) och ska utgöra 20 % av vid tiden aktuell dröjsmålsränta multiplicerat med bedömt marknadsvärde för de byggrätter som Kommunen är försenad med att erbjuda. Marknadsvärdet bedöms utifrån den senaste byggda byggrätten inom Exploateringsområdet. Utgångspunkten är att Parterna ska komma överens om detta marknadsvärde. Kan Parterna inte enas om marknadsvärdet, ska en av Parterna gemensamt utsedd auktoriserad fastighetsvärderare fastställa detta värde. Parterna förbinder sig att acceptera fastighetsvärderarens bedömning. Kostnaden för fastighetsvärderarens arbete ska erläggas av Kommunen.

Om Exploatören väljer Alternativ 1, men Kommunen alltjämt inte presenterar något erbjudande om Ersättningsmark 1 inom den förlängda tidsfristen om 12 månader, har Exploatören sedan fristen har löpt ut rätt att kräva att Kommunen förvärvar Exploatörens resterande kvarter inom etapp Nordväst och/eller Nordost till ett bedömt marknadsvärde enligt Alternativ 2 nedan.

Exploatören kan även välja att Kommunen medges ytterligare förlängning om 12 månader åt gången och erlägger ovan angiven dröjsmålsersättning, dock med en årlig ökning om 3 procentenheter.

Alternativ 2: Kommunen förvärvar Exploatörens resterande kvarter (de som inte omfattas av ny detaljplan) i etapp Nordväst och/eller Nordost till ett bedömt marknadsvärde. Utgångspunkten är att Parterna ska komma överens om detta marknadsvärde. Kan Parterna inte enas om marknadsvärdet, ska en av Parterna gemensamt utsedd auktoriserad fastighetsvärderare fastställa detta värde. Parterna förbinder sig att acceptera fastighetsvärderarens bedömning. Kostnaden för fastighetsvärderarens arbete ska erläggas av Kommunen. Värderingen ska genomföras med förutsättningen att marken omfattas av detaljplan med byggrätt för bostadsändamål och ta sin utgångspunkt i värdet av bostadsbyggrätter inom Exploateringsområdet.

### 11.1.3 Upphörande av Kommunens skyldighet att erbjuda Ersättningsmark 1

När antagen och lagakraftvunnen detaljplan för kvarteren i etapp Norr föreligger, upphör Kommunens skyldighet att erbjuda Ersättningsmark 1.

Om detaljplan för kvarter O och/eller kvarter R är antagen av Kommunen men ej lagakraftvunnen ska Kommunens åtagande att erbjuda Ersättningsmark 1 fullt ut gälla. Parternas inställning är dock att i ett sådant läge ska beslut i överprövande instans inväntas och erbjudande om Ersättningsmark 1 pausas, någon dröjsmålsersättning ska ej erläggas under tiden för överprövningen.

Om detaljplan för Ersättningsmark 1 är antagen av Kommunen men ej lagakraftvunnen ska inte dröjsmålsersättning enligt 11.1.2 erläggas av Kommunen under tiden för överprövningen.



Om en överprövad detaljplan i detta fall inte vinner laga kraft efter överprövning ska datum för slutgiltigt avgörande (lagakraftvunnen dom eller liknande) anses utgöra startdatum för Kommunens oförmåga att erbjuda Ersättningsmark 1.

#### **11.2 Garanti 2: Kommunens skyldighet att erbjuda ersättningsmark efter genomförd exploatering av Exploateringsområdet och eventuell Ersättningsmark 1**

Slutgiltig exploaterad och uppförd mängd kvm BTA (inklusive eventuellt accepterad Ersättningsmark 1) av Exploatören ska beräknas genom att summera A), B) och C) nedan.

- A) Antal kvm BTA för kvarter A, B, C, D, E och H i beviljade bygglov
- B) Antal kvm BTA för kvarter O i beviljat bygglov, alternativt 13 750 kvm BTA om Ersättningsmark 1 erhålles
- C) Antal kvm BTA för kvarter R i beviljat bygglov, alternativt 11 700 kvm BTA om Ersättningsmark 1 erhålles

Om summan av A), B) och C) understiger Garantivolymen ska Kommunen senast 18 månader från det att Kommunen av Exploatören skriftligen informerats om detta förhållande, erbjuda Exploatören ytterligare ersättningsmark med alternativa byggrätter ("Ersättningsmark 2").

För att summeringen av A), B) och C) ska bli rättvisande är Parterna överens om att beräkningen ska utgå från att Exploatören har utnyttjat den byggrätt som detaljplanen medger maximalt men med hänsyn tagen till att byggnaderna ska bli attraktiva och inrymma attraktiva och funktionella bostäder och lokaler. Exempelvis – om Exploatören väljer att inte utnyttja fullt våningsantal i någon del ska ändå möjlig BTA enligt gällande detaljplan avräknas Garantivolymen före summering.


Ersättningsmark 2 ska vara likvärdig mark inom kvarter O eller Ersättningsmark 1 för kvarter O (beträffande definition av likvärdig mark, se punkt 11.3 nedan).

Om Kommunen inte kan erbjuda Ersättningsmark 2 så ska punkt 11.1.2 tillämpas, dock att för vad som i denna punkt anges gällande alternativ 2 ska Kommunen utge en ersättning för en fiktiv likvärdig byggrätt motsvarande antal BTA som Ersättningsmark 2 omfattar.

#### **11.3 Definition av "likvärdig mark" som ska erbjudas genom Ersättningsmark 1 och Ersättningsmark 2**

Med sådan likvärdig mark som ska erbjudas genom Ersättningsmark 1 och Ersättningsmark 2 avses mark i Trelleborgs tätort med gällande detaljplan och med motsvarande byggrätt, samt med motsvarande förutsättningar i övrigt gällande exploatering och genomförande som den byggrätt som avses ersättas.

Ersättningsmarken ska vara fri från föroreningar till den nivå som berörd tillsynsmyndighet ställer för planerad byggnation och eventuella arkeologiska utgrävningar ska belasta Kommunen.



För att likvärdighet ska anses ha uppnåtts ska ursprungligt kvarter (kvarter O eller R) inom Exploateringsområdet jämföras med ersättningsmarken utifrån ett antal nedan angivna parametrar. Parametrarna värderas och mängdsätts enligt beräkningstabell 1 nedan. Därefter kan antal kvm BTA i ersättningsmarken beräknas i beräkningstabell 2 markerad med variabeln "BTA Ersättningsmark". Mängd kvm BTA ska beräknas så att summerad skillnad på Värde byggrätt mellan ersättningsmark och ursprungligt kvarter understiger 2 %.

**Beräkningstabell 1:**

Parametrar	Ursprungligt kvarter (O/R)	Ersättningsmark (ersättningskvarter X)	Nettovärde
<i>Geotekniska förhållanden (kr)</i>			
<i>Lantmäteriförrättningar och lagfart (kr)</i>			
<i>Parkeringsnorm (kr)</i>			
<b>Summa nettovärde</b>			Beräknade summa i denna ruta används i Beräkningstabell 2

**Beräkningstabell 2:**

Parametrar	Ursprungligt kvarter (O/R)	Ersättningsmark (ersättningskvarter X)
<i>Bedömt värde (kr/kvm BTA)</i>		
<i>Antal BTA (kvm)</i>		<i>BTA Ersättningsmark</i>
<i>Nettovärde från Beräkningstabell 1 (kr)</i>	Inget värde	
<i>Värde byggrätt (kr)</i>		

*DR*

Nedan följer förklaring av parametrarna som anges i beräkningstabell 1 och 2:

*Geotekniska förhållande och särskilda åtgärder vid grundläggning:* Kostnader kopplade till markförhållanden. Avsikten är att utjämna skillnader (kostnader) för eventuellt behov av särskilda åtgärder exempelvis pålning inför grundläggning.

*Lantmäteriförrättning och lagfart:* Kostnader kopplat till fastighetsbildning för att skapa lämpliga fastigheter för exploatering. Kostnader ska endast avse helt kvarter alternativt en (1) exploateringsfastighet.

*Parkeringsnorm:* Avser att utjämna skillnader avseende kostnader för parkering enligt Kommunens p-norm. Om ersättningsmarken har en högre p-norm ska detta ses som en belastning och om ersättningsmarken har en lägre p-norm ska det ses som ett värde för Exploatören. Denna parameter reglerar endast utifrån p-norm. Antal parkeringsplatser som anläggs i praktiken kostnadsregleras inte. Gällande p-norm vid jämförelsetillfället ska gälla.

*Bedömt värde BTA:* Bedömt marknadsvärde för ursprungligt kvarter respektive ersättningsmarken i kr/BTA. Värdet per kvm BTA i ursprungligt kvarter och värdet per kvm BTA i ersättningskvarter får inte avvika mer än 20 %.

*Antal kvm BTA:* För ursprungligt kvarter O utgörs värdet av 13 750 kvm och för kvarter R utgörs värdet av 11 700 kvm. Antal kvm BTA i ersättningsmarken är det som ska beräknas (*BTA Ersättningsmark*).

*Värde byggrätt:* Utgörs av produkten av antal kvm BTA och bedömt värde per BTA med justering för nettoskillnaden (*Nettovärdet från Beräkningstabell 1*).

Om maximalt antal kvm BTA i detaljplanen för ersättningsmarken understiger det framräknade mängdbehovet i Beräkningstabell 2 (*BTA Ersättningsmark*) men avvikelsen samtidigt är mindre än 10 % ska Kommunen erlagga en kontant ersättning för värdet av skillnaden, dvs. det avvikande antalet kvm BTA multiplicerat med Bedömt värde BTA. Ersättningsmarken ska därefter anses likvärdig.

Om minsta rationella byggrätt inom ersättningsmarken överstiger det framräknade mängdbehovet i Beräkningstabell 2 (*BTA Ersättningsmark*) ska Exploatören erlagga kontant ersättning till Kommunen för värdet av skillnaden, dvs. det överskjutande antal kvm BTA upp till minsta rationella byggrätt multiplicerat med *Bedömt värde BTA*. Minsta rationella byggrätt avser den byggnation som enligt gällande detaljplan möjliggörs utifrån parametrar som fasadlängd, byggrättsdjup, hela antal bostäder och BYA.

Utgångspunkten är att Parterna ska komma överens om värdet eller kostnaden för respektive parameter. Kan Parterna inte enas om sådant värde ska en av Parterna gemensamt utsedd auktoriserad fastighetsvärderare eller tekniskt sakkunnig fastställa värdet/kostnaden. Parterna förbinder sig att acceptera den sakkunniges bedömning. Kostnaden för den sakkunniges arbete ska delas lika mellan Parterna.

Kommunen garanterar att den byggrätt som gällande detaljplan medger för ersättningsmarken inte ska inskränkas eller försämrats under en period om 2 år från det att Exploatören accepterat ersättningsmarken. Om byggrätten inskränks, försämrats eller om bygglov på annat sätt omöjliggörs (oavsett anledning och oavsett vem som fattar ett sådant beslut) ska en sådan ändring anses utgöra en brist i fråga om ersättningsmarkens likvärdighet och därmed betraktas som att Kommunen varit oförmögen att erbjuda ersättningsmark. Därmed åligger det Kommunen att erbjuda annan ersättningsmark och oförmågan ska hanteras enligt punkt 11.1.2 ovan.

## 12 Exploateringskostnader

Exploateringen har kopplats till fyra olika etapper; Väst, Mitt, Öst och Norr, se **Bilaga 1**. Etapperna förväntas motsvara framtida detaljplanområden.

### 12.1 Kostnader m.m. för iordningställande av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för att iordningställa allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Den allmänna platsmarken ska byggas ut succesivt och i takt med att exploatering fortgår och färdigställs. Iordningställandet kan behöva ske i etapper för att skapa en bra boendemiljö. Grunden för utbyggnaden av allmän platsmark finns redovisad i Planprogrammet. Iordningställandet av den allmänna platsmarken ska ske i enlighet med Gestaltungsprogrammet. Löpande avstämning ska ske mellan Parterna till säkerställande av att utbyggnaden av allmän platsmark sker på ett för exploateringsens vidkommande bästa sätt.

Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnaden för iordningställande av Exploatörens del av allmän platsmark och annan mark som är avsedd för allmänheten, men ej markerad som allmän plats (t.ex. strand) inom Exploateringsområdet. Ersättningen, som ska avse Kommunens faktiska kostnader, är exklusive moms och ska fördelas i enlighet med kostnadsfördelning, se **Bilaga 6.1 ("Kostnadsfördelningen")**. Kommunen ska ha rätt att fakturera Exploatören löpande för nedlagda kostnader, exklusive moms, dock ej mer frekvent än en gång per månad. Exploatören ska ha rätt att ta del av det underlag som Kommunen grundar sina fakturor på.

Kostnader enligt Kostnadsfördelningen inkluderar kostnader för förstudie, förprojektering, projektering, upphandling, tekniska utredningar, projektledning, arbetstid, administration, anläggningsarbeten, ledningsomläggningar med mera.

De faktiska kostnaderna kommer att fördelas utifrån procentsatsen i Kostnadsfördelningen för respektive etapp. Fördelningsprincipen bygger på BTA för bostäder efter markbyten, dvs. nyttan av allmän platsmark och annan mark som är markerad som tillgänglig för allmänheten.

Procentsatsen som nämns ovan ska dock justeras om samtliga beviljade bygglov inom respektive etapp sammanlagt visar på en högre BTA än vad procentsatsen är baserad på. Denna justering sker när bygglov för den sista byggrätten inom respektive etapp beviljas. Den Part som enligt den nya procentuella fördelningen har betalat mer för allmän platsmark fakturerar den andra Parten det överstigande beloppet.

Parterna förväntas bygga minst det antal kvm BTA som anges i Planprogrammet, därför sker justering vid färre kvm BTA endast om framtida detaljplaneläggning inte kan ske i huvudsaklig överensstämmelse med Planprogrammet.

Exploatören ska anpassa sig efter Kommunens höjdsättning för allmän platsmark och är skyldig att i gräns mot allmän platsmark svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att erhålla lämplig nivåanpassning. Kommunen har rätt att anlägga överbyggnader med stödremisor på Exploatörens mark (kvartersmark), då det krävs av konstruktionsskäl. Förgårdsmark mellan byggnader och allmän platsmark ska utformas i enlighet med Gestaltningssprogrammet och Kvalitetsprogrammet.

### **12.2 I fall etapp strand ej kan genomföras**

Anläggning av strand kräver tillstånd för sandutvinning enligt kontinentalsockellagen och vidare krävs tillstånd för strandfodring och sandutvinning enligt miljöbalken. Kommunen arbetar med tillståndprocesserna för sanduttag och strandfodring men det är en lång process där beslutande organ är Sveriges geologiska undersökning (SGU) och Mark- och miljödomstolen (MMD). Utfallet angående besluten för sandutvinning och strandfodring är inte givet, vilket innebär att det efter en lång tillståndprocess kan stå klart att ett eller båda besluten innebär att strandfodring inte är möjlig. Vid ett sådant utfall är Parterna överens om att strandpromenaden ska bli en mötesplats i området med ytterligare kvaliteter och högre attraktivitet än vad Gestaltningssprogrammet anger. Strandpromenadens utformning ska vid en sådan situation studeras på nytt för att kunna skapa mervärden som ska ersätta mervärden som en strand hade medfört. Området som vid detta scenario ska ingå i utformningsarbetet gällande mervärden är sträckan söder om strandpromenaden, dvs. mellan strandpromenaden och havet. Detta område benämns gemensamt för ("**Havsfronten**"). Exakt område för Havsfronten avgörs i framtida utformningsarbete.

Förutom att stranden skulle bli ett besöksmål och skapa ett mervärde så har stranden även en viss funktion som erosion- och kustskydd. Ett sådant skydd är nödvändigt för exploaterings genomförande. I utformningsarbetet av Havsfronten ingår därför ett nytt erosions- och kustskydd.

Parterna är överens om att kostnaderna för Havsfronten ska delas mellan Parterna efter nyttan. Havsfrontens innehåll studeras när det står klart att etapp strand inte blir av, och då ska Parterna gemensamt ta fram gestaltningsprinciper för Havsfronten.

### **12.3 Slutlig fördelning av exploateringskostnader vid eventuell tilldelning av ersättningsmark enligt punkten 11**

Exploateringskostnader enligt Kostnadsfördelningen ska efter tilldelning enligt punkt 11 för de byggrätter som slutligt tillfaller Kommunen bekostas av Kommunen. Exploatörens exploateringskostnader för ersättningsmarken ska baseras på verkliga kostnader för det nya området och vara fördelade utifrån områdets BTA. Exploateringskostnaderna får dock inte överstiga 1 000 kr/BTA i det nya området. Beloppet 1 000 kr/BTA ska räknas upp från värdetidpunkten (månad för undertecknande av detta avtal) till tidpunkten för köpeavtal med Konsumentprisindex (KPI) med 1980 som basår.





### 13 Markens skick

Den Part som äger mark innan marköverföringar enligt punkt 10 genomförts ska ha kostnadsansvar för att marken iordningsställs för sitt ändamål enligt nya detaljplaner, innebärande att den görs fri från byggnader och anläggningar samt att avhjälpande av förorenad mark genomförs. Vid sådant iordningsställande ska grundläggningsförhållanden för kommande exploatering beaktas så att inte merkostnader uppstår för den Part som ska tillträda och exploatera marken.

Iordningsställande av mark ska ske i tid då det erfordras för exploaterings genomförande enligt Tidplanen.

Om det är ekonomiskt fördelaktigt och/eller lämpligt av andra praktiska skäl, ska Parterna kunna överenskomma om att annan Part än den Part som ska bära kostnaden genomför sådana åtaganden, men på bekostnad av den Part som har ansvar enligt ovan. Om Part inte utför iordningställandeåtgärder eller avhjälpandeåtgärder i tid enligt ovan ska den andre Parten ha rätt att utföra åtgärderna helt på den felande Partens bekostnad.

Kravet att marken ska vara avhjälp från markföroreningar kan från Part inte ställas högre än kravet som tillsynsmyndigheten ställer för avsedd markanvändning i kommande detaljplaner.

För det fall tredje man kan hållas ansvarig för förorening samt för hela eller del av kostnaden för nödvändiga avhjälpandeåtgärder, ska Part lämna erforderligt bidrag till den Part som genom regresstalan enligt 10 kap. miljöbalken eller på annat sätt försöker avkräva erlagda kostnader eller del av dessa från sådan tredje man.

Detsamma ska gälla mark som tillförs Kommunen eller Exploatören i det fall någon av garantierna enligt punkt 11 utfaller.

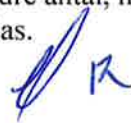
### 14 Det inre stråket

En bärande idé i stadsdelen och i Planprogrammet är att det ska finnas en vindskyddad och bilfri passage genom stadsdelen i öst-västlig riktning genom bostadskvarteren, kallad "det inre stråket". För att Exploatören ska ges en viss flexibilitet i planeringen av kvarteren kommer det inre stråket inte att exakt pekats ut i kommande detaljplaner. De delar av det inre stråket som kommer att ligga på kvartersmark ska vara tillgängliga för allmänheten. För att dessa delar ska upplevas som tillgängliga ska entréer utformas öppna och välkomnande. De närmare formerna för hur tillgängligheten till det inre stråket ska säkerställas ska hanteras i kommande exploateringsavtal, exempelvis genom avtalsservitut.

Det inre stråket finns närmare beskrivet i Planprogrammet.

### 15 Centrumverksamhet

Lokal service är viktig för attraktiviteten i alla stadsdelar. Kommande detaljplaner kommer att möjliggöra centrumverksamhet i samtliga bottenvåningar. På ett mindre antal, men centrala eller strategiska, platser kommer krav på centrumverksamhet att ställas.



Krav på mindre lokaler kopplat till mobilitet kommer att ställas i Mobilitetshusen, exempelvis paketutlämning och cykelverkstad.

Samtliga resterande kvarter kommer att tillåta/möjliggöra centrumverksamhet. Parterna är överens om att levande bottenvåningar gynnar områdets attraktivitet. Huvuddelen av stadsdelens service ska fokuseras till det kommande torget vid ICA-butiken. Detta innebär dock inte att lokalservice inte behövs på andra platser i stadsdelen.

Utöver ovan kommer inte krav på centrumverksamhet att ställas i detaljplan, men Parterna är överens om att behovet av närservice särskilt ska behandlas i varje byggprojekt. Med "behandlas" menas att behovet ska analyseras vid varje tillfälle inför en bygglovsansökan och Exploatören åtar sig att göra sitt yttersta för att skapa förutsättningar för andra ändamål i bottenvåningarna än bostäder. Den typ av närservice som avses kan exempelvis vara frisör, cykelverkstad och kiosk med paketutlämning.

## 16 Mobilitetshus

Parkering av fordon ska samlas i mobilitetshus. I dessa hus ska även åtgärder som minskar det enskilda bilbehovet samlas, s.k. mobilitetsåtgärder. Det kan handla om bilpool, lådcykelpool och ytor för varuleveranser.

Mobilitetshusen ska fylla samtliga kvarters behov av parkering och mobilitet även om utbyggnaden av mobilitetshus sker etappvis. När mobilitetshusen byggs ska därför både behovet vid tiden för byggnationen och framtida behov hanteras. Om inte hela mobilitetshuset byggs på en gång ska byggnaden anpassas så att den kan utökas om och när behov föreligger. Den av Parterna (eller tredje part) som bygger mobilitetshusen ska via avtal åta sig att säkerställa att senare byggda kvarter erhåller tillräckligt antal parkeringsplatser som Kommunens då gällande parkeringsnorm kräver.

Mobilitetshusen ska över tid finansieras via parkeringsköp och särskilda avtal ska upprättas mellan Parterna. Parkeringsköp och kostnader för detta ska om möjligt hanteras via Kommunen eller kommunalt bolag med ansvar för parkering.

## 17 Ledningar

Planprogrammet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvattenavlopp.

Samtliga anslutnings- och anläggningsavgifter bekostas av den Part som har behov av den aktuella ledningen och ska erläggas enligt gällande taxa.

Flytt av befintliga ledningar som inte täcks av gällande taxa bekostas av Parterna enligt gällande Kostnadsfördelning i **Bilaga 6.1**, för berört område.



## 18 Överlåtelse

Exploatören får inte överlåta Ramavtalet utan Kommunens skriftliga medgivande. Efter skriftlig underrättelse till Kommunen, får Exploatören dock överlåta Ramavtalet till ett eller flera helägda bolag inom koncern vari Exploatören ingår.

I det fall Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till tredje man, är Exploatören fortfarande bunden av åtagandena i Ramavtalet och av kommande exploateringsavtal.

## 19 Ändringar

Tillägg eller förändringar av Ramavtalet kräver för sin giltighet att de ska vara skriftliga och undertecknade av Parterna.

## 20 Säkerhet

Exploatören ska i kommande exploateringsavtal ställa ekonomisk säkerhet till Kommunen i enlighet med Kommunens riktlinjer. Säkerheten ska utgöras av bankgaranti från svensk bank eller annan form av garanti, såsom i första hand moderbolagsborgen, som Kommunen godkänner. Säkerheten ska gälla som säkerhet för det rätta fullgörandet av Exploatörens åtaganden.

## 21 Villkor

Ramavtalet är för sin giltighet villkorat av  
*att* Fullmäktige i Trelleborgs kommun godkänner Ramavtalet genom beslut som vinner laga kraft, samt  
*att* Fullmäktige i Trelleborgs kommun godkänner Planprogrammet efter eller samtidigt som Ramavtalet godkänns, genom beslut som vinner laga kraft.

För det fall ovan angivna villkor inte uppfylls ska Ramavtalet vara utan verkan. Om Ramavtalet blir utan verkan, ska eventuella fullgjorda prestationer, om möjligt, återgå och vardera Part bära sina kostnader. Ingen Part har i så fall rätt till någon ytterligare ersättning, med anledning av Ramavtalet.

\* \* \* \*

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

Ort och Datum

Trelleborg den 2022

VISBY 2022-07-04

För Trelleborgs kommun

För Västra Sjöstaden Trelleborg  
Fastighet 2 AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

MAGNUS SKUÖLD

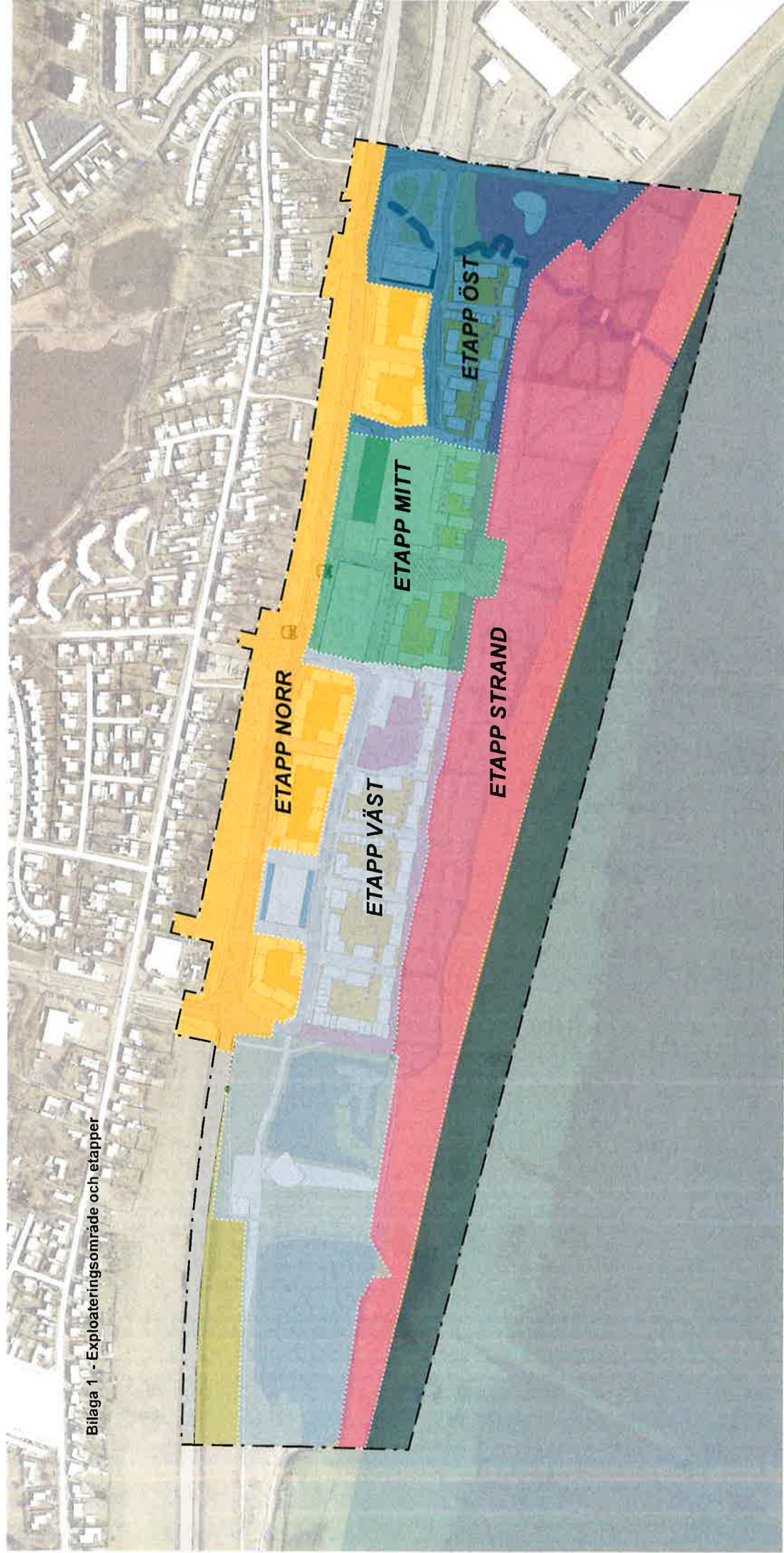
Namnförtydligande

Namnförtydligande

PATRIK LINDSPEHN



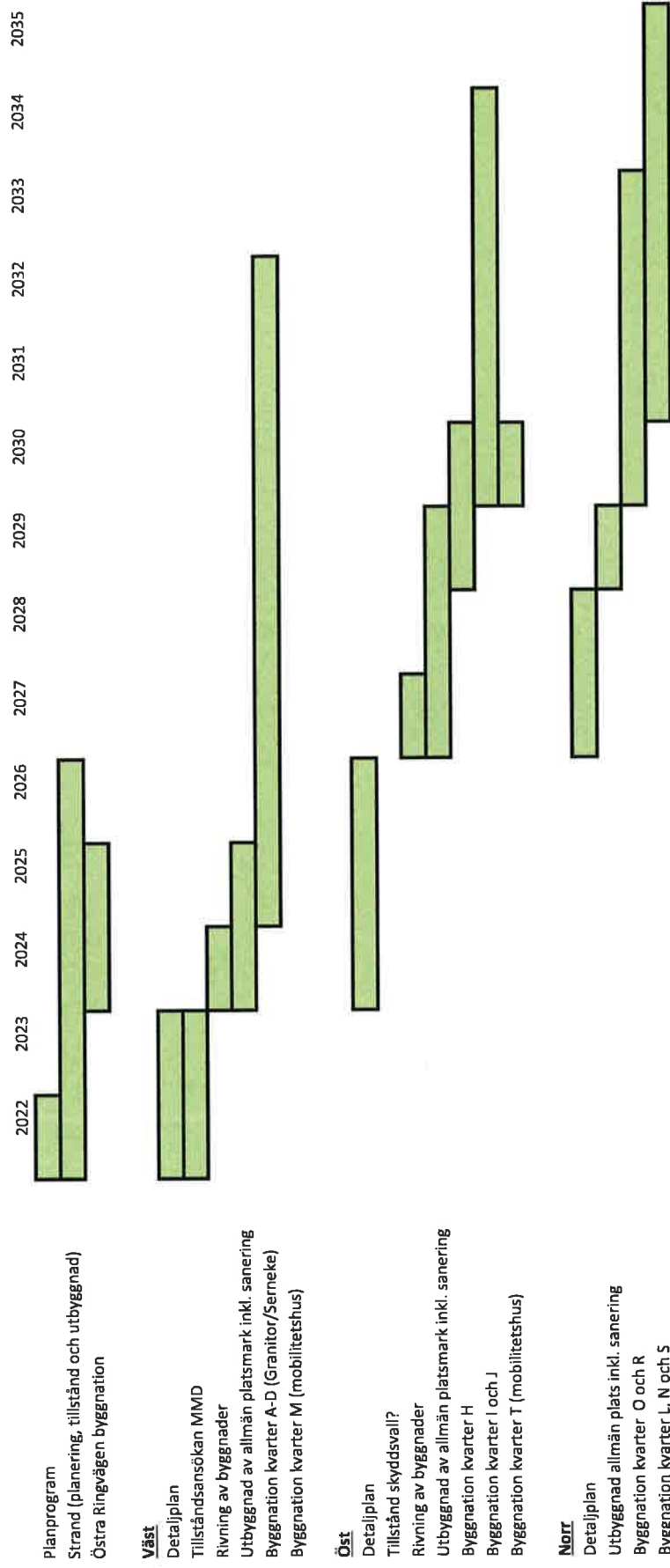
Bilaga 1 - Exploateringsområde och etapper



*[Handwritten signature]*  
R



## Bilaga 2. Övergripande tidplan Västra Sjöstaden



*[Handwritten signature]*

### Bilaga 3 - Markägarkarta



## Bilaga 4 - Markfördelningskarta



**Bilaga 5 - Markägarkarta efter marköverföringar**



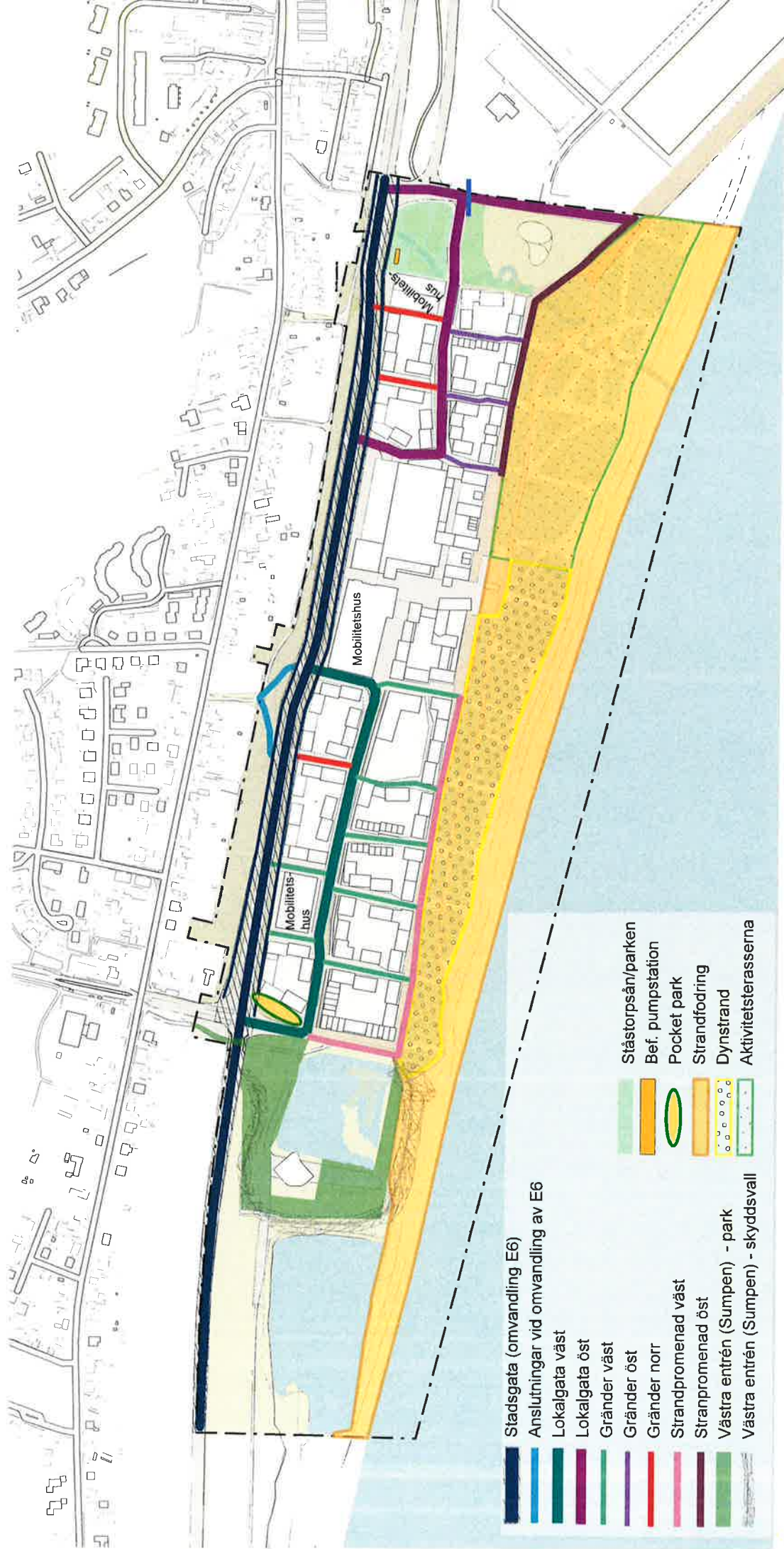
BILAGA 6.1 Kostnadsfördelning

	SAMHÄLLSNYTTA VÄST, ÖST, NORR Kommunen	VÄST		EXPLOATERINGEN		NORR		BEDÖMD KOSTNAD (KR) Bedömd total kostnad per åtgärd i tidligt skede, kostnadsågar år 2022. Fördelning ågar av verklig kostnad
		Granitor/Serneke 69 000	Granitor/Serneke 9 300	ÖST Kommunen	20 900	Granitor/Serneke 24 200	Kommunen 35 100	
Byggnytt inom planprogram (kvm BTA)								
Åtgärd								
Gator	50%					20%	30%	33 960 000
	50%					20%	30%	5 100 000
		100%						21 800 000
			10%	23%		27%	39%	18 400 000
		100%						11 440 000
			31%	69%		41%	59%	4 966 000
	20%	80%						5 382 000
	20%		25%	55%				12 220 000
								9 588 000
Strandentreprenad								
	80%	9%	1%	3%		3%	4%	54 000 000
	80%	20%						3 500 000
	80%		2%	5%		5%	8%	25 900 000
Park/grönområden								
		100%				19%	27%	5 500 000
		54%						5 000 000
		100%						2 500 000
			11%	23%		27%	39%	7 100 000
			8%	17%		10%	15%	6 000 000
			31%	69%				400 000
		100%						1 500 000
			31%	69%		41%	59%	570 000
								500 000
Ledningar								
		54%				19%	27%	8 000 000
Konst								
	27%	73%	18%	41%				890 000
	40%					22%	31%	462 000
	47%							1 082 000
Övrigt								
Förprojekttering, projektering, projektleddning, byggleddning, administration utgör 15 % av entreprenadsumman. Fördelas i vardera etapp mellan Parterna enligt fördelningen för varje åtgärd i denna tabell.	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	36 498 900
	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	Fördelas efter procentsats enligt varje åtgärd ovan	48 665 200

\* Färdigställande av gc-väg och trädrad i norra delen av Lokalgrata Väst (gränsen mellan etapp väst och etapp Norr) görs i etapp Norr.

\*\* Fördelning av kostnader gällande lokalgrata i öst, söder om blå linje i kartbilden i bilaga 6.2, skall ses över med hänsyn till nyttan i kommande DP för Sjöstaden.





- Stadsgata (omvandling E6)
- Anslutningar vid omvandling av E6
- Lokalgata väst
- Lokalgata öst
- Gränder väst
- Gränder öst
- Gränder norr
- Strandpromenad väst
- Strandpromenad öst
- Västra entrén (Sumpen) - park
- Västra entrén (Sumpen) - skyddsvall

- Ståtorpsån/parken
- Bef. pumpstation
- Pocket park
- Strandfodring
- Dynstrand
- Aktiviteterasserna

*[Handwritten signature]*

## BILAGA 6.3 Åtgärdsinnehåll

## Åtgärd

Översiktligt innehåll från Gestaltungsprogrammet - detaljerat innehåll beslutas i projektering

Gator

Stadsgata - omvandling av E6	Körbana i asfalt, dubbelsidig gc-väg, betongplattor, ramsten i granit, trädtrader, övergångsställe, angöring, belysning, annan vegetation.
Anslutningar vid omvandling av E6	Gc-vägar
Lokalgrata Väst	Körbana asfalt, kantsten granit, betongplattor, upphöjda korsningar, mötesplatser, natursten, trädtrader och plantering, angöringsfickor, soffor och bänkar, belysning
Lokalgrata Öst	Körbana asfalt, kantsten granit, betongplattor, upphöjda korsningar, mötesplatser, natursten, trädtrader och plantering, angöringsfickor, soffor och bänkar, belysning
Gränder Väst	Betongmarksten, smågatsten i gräns mellan allmän plats och kvartersmark, träd och annan plantering, mötesplatser, belysning
Gränder Öst	Betongmarksten, smågatsten i gräns mellan allmän plats och kvartersmark, träd och annan plantering, mötesplatser, belysning
Gränder Norr	Betongmarksten, smågatsten i gräns mellan allmän plats och kvartersmark, träd och annan plantering, mötesplatser, belysning
Strandpromenad Väst	Betongplattor och annan beläggning för platsbildning, asfalt, smågatsten, vegetation, cykelparkering, möblering, belysning
Strandpromenad Öst	Betongplattor och annan beläggning för platsbildning, asfalt, smågatsten, vegetation, cykelparkering, möblering, belysning

Strandentreprenad

Strandfodring	Massor för att fylla ut stranden, konstruktioner vid småbåtshamnen som behöver tas bort, hävder som behöver skapas mm.
Dynstrand	Tillgänglighetsåtgärder; träspång, träplankor, väderskydd/samlingsplats, möbler, vegetation
Aktivitetsterrasserna	Nedtrappning mot stranden, multiytor för lek och spel, gym, vindskydd, grillplatser, strandskoning och erosionsskydd mellan gräsyta och sandstrand, gräsytor och vegetation, träbänkar och bord med komplement av nättare möbler, belysning

Park/grönområden

Västra Entrén (sumpen) - kustskydd/vall	Skyddsvall på +2,8 m mot havsnivåhöjningar. Överliggande gräsbeklädd yta, kärna av sand, lermembran och ett växtlager. Vallkrön minst 3 meter brett, lutning 1:3-1:5. Erosionsskydd föreslås genom stenläggning mot havssidan.
Västra Entrén (sumpen) - park	Brygga/spånger, platsbildningar ex. trädäck, utsiktsplatser, belysning, vegetation
Lekplats längs med strandpromenaden	Lekutrustning, markbeläggning, vegetation
Ståtorpsån/parken	Markarbeten, vegetation, gc-vägar, platser vid ån, strandskoning vid ån, broar, spånger, träbryggor, port för höga havsnivåer, möbler, belysning
Femålekplats i strand eller Ståtorpsån/parken	Unik lekutrustning, markbeläggning, gc-väg, vegetation
Försköningsåtgärder på befintlig pumpstation	Ändra fasaden, ambition att använda återbrukat material från Västra Sjöstaden.
Kompensation för borttagning av biotopskydd - plantering av träd Väst	Träd
Kompensation för borttagning av biotopskydd - plantering av träd Öst	Träd
Pocket park Norr	Möbler, vegetation

Ledningar

Nyförläggning spillvattenledning	Exploateringen i etapp väst och norr föranleder nyförläggning av spillvattenledning 5800
----------------------------------	--