



## EXPLOATERINGSAVTAL

### GÄLLANDE FASTIGHET KLOSTER 12

#### Parter

- A. Trelleborgs kommun genom dess Kommunstyrelse, org. nr 212000–1199, 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "**Kommunen**"
- B. Hyresbostäder Strandgatan AB, org. nr 559116–5153, Box 5046, 200 71 Malmö, nedan benämnd "**Exploatören**"

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

Mellan parterna har följande avtal träffats.

#### 1. Till avtalet hörande handlingar

Bilaga 1. Förslag till detaljplan, DP 251, Kloster 12

Bilaga 2. Exploateringsområdet

Bilaga 3. Fastighetskarta

Bilaga 4. Markbyten (med markering av allmän plats samt den mark som ska överlåtas från Kommunen till Exploatören)

Bilaga 5. Karta med markerat servitut

Bilaga 6. Kostnadsbedömning allmänna anläggningar

Bilaga 7. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

#### 2. Bakgrund

Exploatören äger fastigheten Kloster 12, nedan benämnd "**Fastigheten**". Fastigheten berörs av idag gällande detaljplan A0 från 1920 samt av förslag till detaljplan Dp 251, nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen omfattar även delar av den kommunägda fastigheten Kloster 18. Exploatören har tagit initiativ till och bekostat Detaljplanen vars syfte är att öka byggrätten inom Fastigheten och därmed möjliggöra för fler våningar.

Detta avtal reglerar exploateringen av Fastigheten Kloster 12, nedan kallat "**Exploateringsområdet**", se bilaga 2.

### **3. Detaljplan och exploateringsområde**

Detaljplanen möjliggör inom Exploateringsområdet för bebyggelse upp till sex våningar och indragen sjunde våning för användning av bostäder samt centrumverksamhet.

Parterna är överens om att ömsesidigt verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med bifogat detaljplaneförslag med i övrigt därtill hörande handlingar.

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering av planområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

### **4. Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med bilaga 6. Marköverföringarna och servitutsbildningarna är en del i genomförandet av detaljplanen.

Kommunen och Exploatören är överens om att ingen ersättning skall utgå för den mark som överläts till Kommunen och därmed skall den heller inte tas med i underlaget för exploateringsersättning.

### **5. Exploateringsåtaganden på kvartersmark**

Exploatören ska ombesörja och bekosta all exploatering på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Exploatering inom kvartersmark ska ske enligt myndigheters anvisningar och beslut, samt i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

#### **5.1 *Markens skick***

Exploatören svarar för och bekostar eventuella konsekvensutredningar som föranleds av byggnation efter Detaljplanens antagande.

#### **5.2 *Anpassning av höjdläge mot angränsande fastigheter***

Exploatören är skyldig att i gräns mot allmän plats svara för och bekosta erforderliga åtgärder i form av slänter, stödmurar och dylikt, eller på annat sätt vidta erforderliga åtgärder för att erhålla lämplig höjdanpassning. Slänter, stödmurar och dylikt ska förläggas inom kvartersmark.

#### **5.3 *Föroreningar***

Vid förekomst av föroreningar inom Kvartersmarken, i enlighet med bilaga 1, kan krav om sanering tillämpas från berörd Tillsynsmyndighet. Verksamhetsutövare har i första hand ansvar att utföra sanering av föroreningar. Om Verksamhetsutövare inte finns eller vid krav från Tillsynsmyndighet som överstiger Verksamhetsutövarens ansvar att utföra sanering gäller följande:

Exploatören svarar för arbeten och kostnader för att sanera kvartersmarken som omfattas av detaljplanen, i enlighet med bilaga 1, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanen.

## 6. **Dagvatten**

Exploatören skall följa den framtagna dagvattenutredning som ligger till grund för Detaljplanen och vidta de åtgärder som krävs enligt gällande lagstiftning för att hantera den ökade dagvattenmängden.

## 7. **Allmänna platser och anläggningar**

### 7.1 *Allmänna anläggningar*

Kommunen, som huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen, ansvarar för att iordningställa allmänna platser och anläggningar både inom Exploateringsområdet och i den mån det krävs utanför Exploateringsområdet, ("Allmänna anläggningarna") med projektering, upphandling och utförande. De allmänna anläggningarna beskrivs i bilaga 5 med tillhörande kostnadsbedömning.

### 7.2 *Föroreningar*

Vid förekomst av föroreningar inom den Allmänna platsmarken, i enlighet med bilaga 1, kan krav om sanering tillämpas från berörd Tillsynsmyndighet. Verksamhetsutövare har i första hand ansvar att utföra sanering av föroreningar. Om Verksamhetsutövare inte finns eller vid krav från Tillsynsmyndighet som överstiger Verksamhetsutövarens ansvar att utföra sanering gäller följande:

Exploatören svarar för arbeten och kostnader för att sanera den allmänna platsmarken som omfattas av detaljplanen, i enlighet med bilaga 1, i den omfattning som krävs för att de Allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet skall kunna anläggas.

### 7.3 *Exploateringsersättning*

Parterna är överens om att Exploatören till Kommunen ska utge en exploateringsersättning för finansiering av de Allmänna anläggningarna i enlighet med bilaga 5. De totala kostnaderna för de Allmänna anläggningarna har bedömts uppgå till NITTIOTUSEN (90 000) kr i 2022 års kostnadsläge exklusive moms.

Kommunen ansvarar för och bekostar drift- och underhåll av de Allmänna anläggningarna.

Exploatören är medveten om att angivna kostnader i bilaga 5 endast är bedömda kostnader och att de faktiska slutgiltiga kostnaderna ska erläggas. Kostnaderna ska uppdateras utifrån projekterad handling innan entreprenadarbetena påbörjas. Mervärdesskatt debiteras för kostnader för vilka Kommunen är skyldig att erlägga mervärdesskatt.

Om det krävs oförutsedda åtgärder för att genomföra de Allmänna anläggningarna såsom t.ex. ledningsflyttar, utredningar och undanröjande av hinder i mark äger Kommunen rätt att lägga till sådana åtgärder till kostnaderna för de Allmänna anläggningarna som ska betalas av Exploatören.

Kommunen ska debitera Exploatören enligt löpande räkning i takt med att de Allmänna anläggningarna projekteras och färdigställs. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit.

Faktura ska ha förfallotid om trettio dagar. Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodagen utgår dröjsmålsränta enligt lag.

## **8. Överlåtelse**

Exploatören får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåta Exploateringsavtalet på annan. I det fall Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet är Exploatören fortfarande bunden av åtaganden i Exploateringsavtalet.

## **9. Säkerhet**

För fullgörande av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören hos Kommunen ställa en inte tidsbegränsad säkerhet som kan godtas av Kommunen, förslagsvis pantbrev, för ett belopp om NITTIOUSEN (90 000) kronor. Kostnader i samband med säkerheten bekostas av Exploatören.

Kommunen ska återlämna säkerheten till Exploatören när åtagandena för vilka säkerheten ställts är utförda.

## **10. Ändringar**

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

## **11. Ledningar**

### *Ledningssamordning*

Exploatören ansvarar för all ledningssamordning och ev. ledningsåtgärder inom Exploateringsområdet. Exploatören ska kontakta respektive ledningsägare i god tid innan byggnation utförs så att erforderlig nedläggning, omläggning och/eller borttagning av ledningar kan utföras dessförinnan.

Exploatören ansvarar för och bekostar anslutnings- och anläggningsavgifter till respektive ledningsägare enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

### *Vatten, spillvattenavlopp och dagvatten*

Trelleborgs kommuns VA-avdelning är huvudman för kommunalt vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. VA-Avdelningen kommer anlägga eventuella vatten-, spillvattenavlopps- och/eller dagvattenledningar inom hela Exploateringsområdet vid ett och samma tillfälle. Ansökan om anslutning till kommunalt vatten, spillvattenavlopp och/eller dagvatten görs direkt till kommunens VA-avdelning.

## **12. Villkor**

Exploateringsavtalet gäller under förutsättning

*att* Exploatören, senast 10 dagar före det att Detaljplanen skickats upp till Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun för beslut, 2023-05-14, ställer en säkerhet enligt punkt 9,

*att* Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun före Detaljplanen går upp till antagandebeslut i Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun godkänner Exploateringsavtalet genom beslut som sedermera vinner laga kraft, samt

*att* Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun antar Detaljplanen senast 2023-05-14 genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

För det fall ovan angivna villkor inte uppfylls är Exploateringsavtalet till alla delar förfallet, varvid Kommunen och Exploatören står för sina egna nedlagda kostnader.

\* \* \* \*

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

Trelleborg den  
För Trelleborgs kommun

Trelleborg den 20230203  
För Hyresbostäder Strandgatan AB

\_\_\_\_\_  
Ann Kajson Carlqvist  
Kommunstyrelsens ordförande

\_\_\_\_\_  
Firmatecknare:   
MIKAEL DAHLGREN

Trelleborg den  
För Trelleborgs kommun

\_\_\_\_\_  
Gisela Öst  
Kommundirektör





# BILAGA 2 - MARKBYTEN

## Klosterruin

Klostergränd

10

4

PARK

Exploateringsområdet -  
Inom rödmarkerade kanter

KLOSTER

22,6

12 BC a<sub>1</sub>  
a<sub>2</sub>

13,6

b<sub>1</sub>b<sub>2</sub>b<sub>3</sub>b<sub>4</sub>m<sub>1</sub>m<sub>3</sub>f<sub>1</sub>

b<sub>1</sub>b<sub>2</sub>b<sub>3</sub>b<sub>4</sub>m<sub>1</sub>m<sub>3</sub>f<sub>1</sub>

m<sub>2</sub>

6:79

PLANKARTA

0 5 10 20 Meter

SKALA 1:250 (A1)

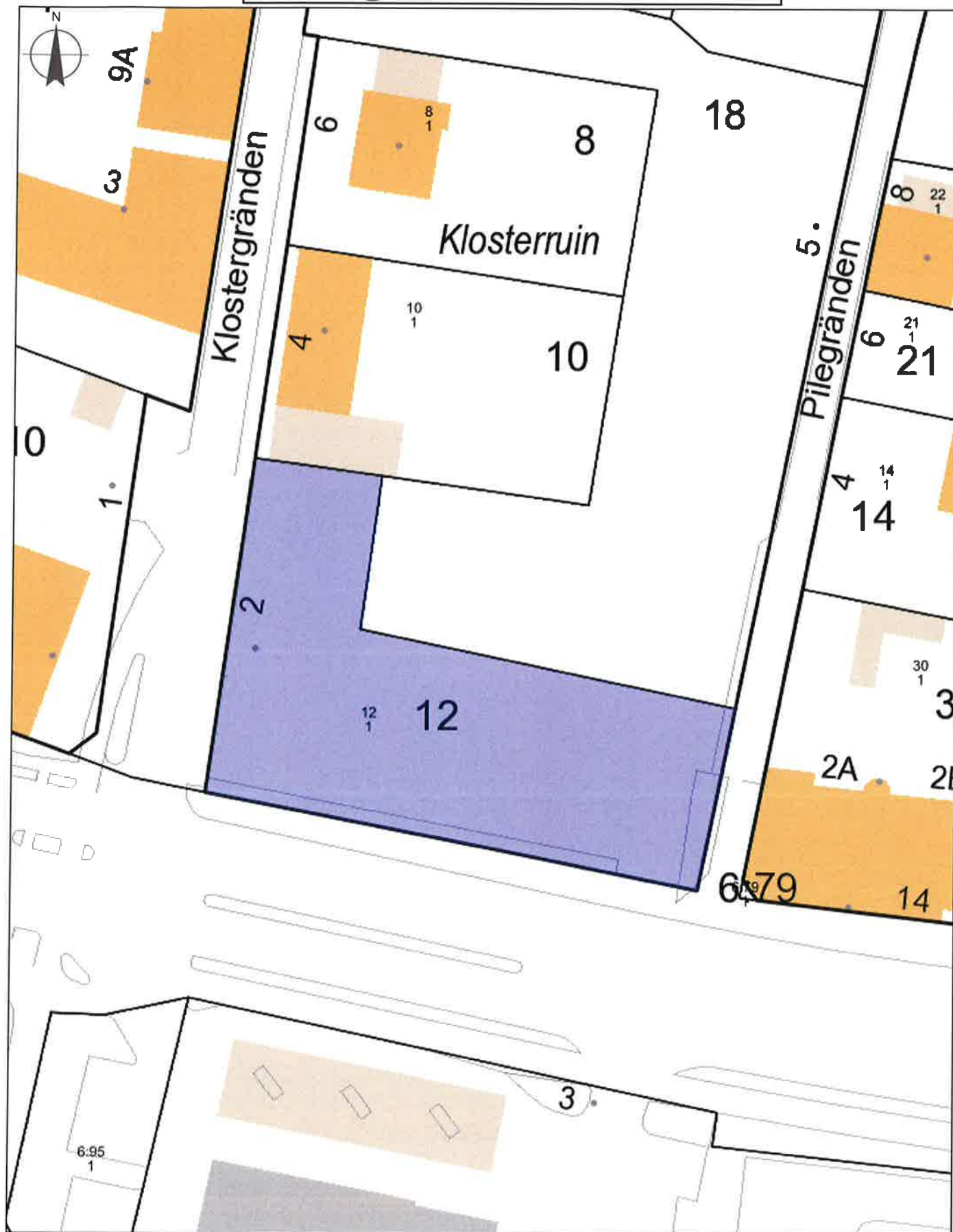


W





February 2, 2022



## Fastigheten Kloster 12

1:500



3

# Bilaga 4 - Markbyten

## Klosterruin

Klostergränd

4

Lila område -  
Allmän platsmark,  
överförs till  
kommunen

PARK

Rött område -  
Kvartersmark som  
överförs till  
exploatören

KLOSTER

22,6

12 BC a<sub>1</sub>b<sub>1</sub> b<sub>2</sub> b<sub>3</sub> b<sub>4</sub> m<sub>1</sub> m<sub>3</sub> f<sub>1</sub> a<sub>2</sub>

13,6

b<sub>1</sub> b<sub>2</sub> b<sub>3</sub> b<sub>4</sub> m<sub>1</sub> m<sub>3</sub> f<sub>1</sub>m<sub>2</sub>

PLANKARTA

0 5 10 20 Meter

SKALA 1:250 (A1)

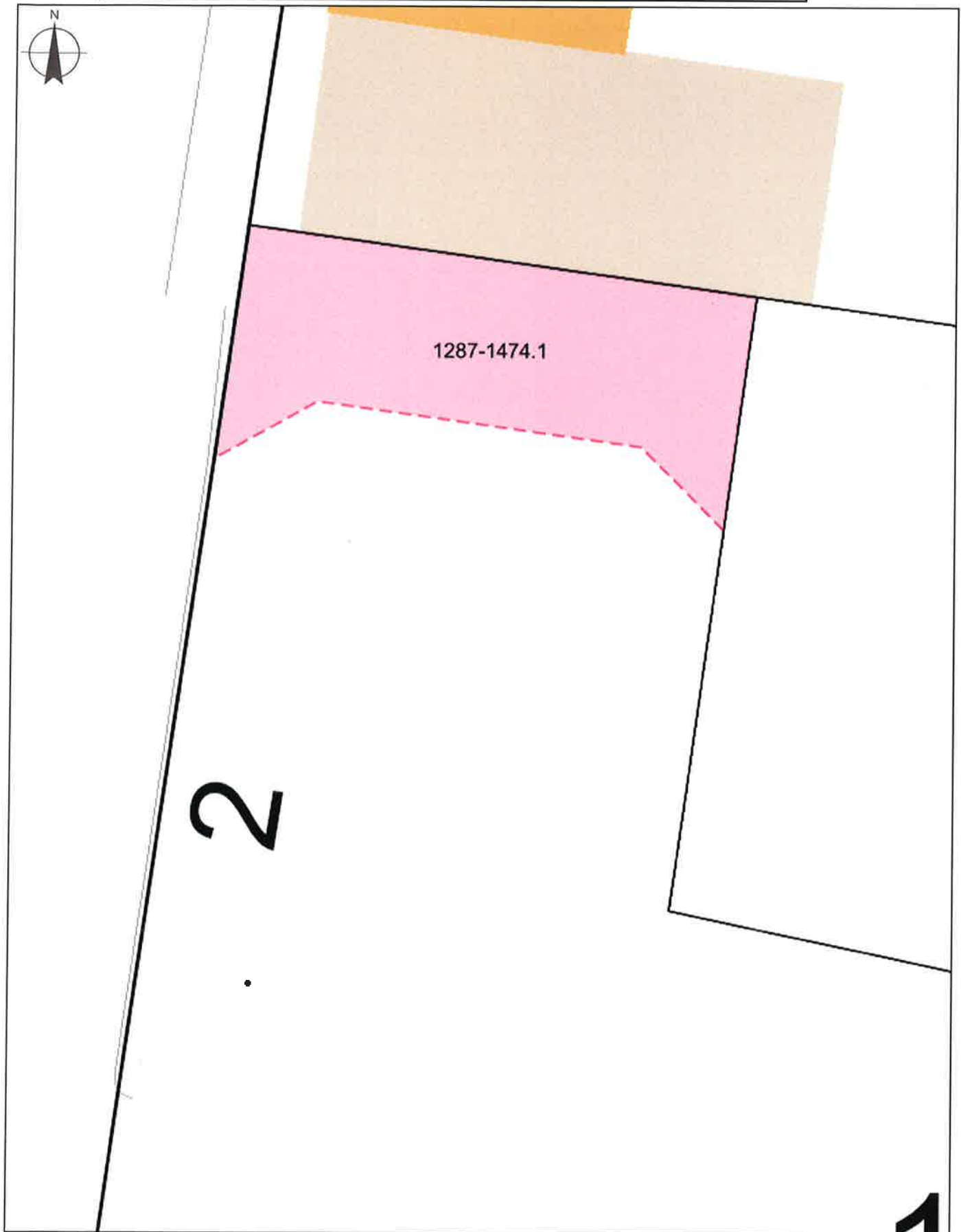
N

m



# Bilaga 5 - Servitut

February 2, 2022



Rosamarkerat, befintligt servitut.

5 0 5 [m]

1:125

10/22



## TRELLEBORGS KOMMUN

### Bilaga 6 - Kostnadsbedömning allmänna anläggningar

Åtgärd	Kostnad exkl. moms	Kostnadsansvar exploatör	Kostnadsansvar Kommun
Markarbeten och yta i marktegel	70 000 kr	100%	0%
Flyttning av belysningsstolpe	20 000 kr	100%	0%
<b>Totalt</b>	<b>90 000 kr</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>



## ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

### Parter

A. Trelleborgs kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1199,  
231 83 Trelleborg

B. Hyresbostäder Strandgatan AB, org. nr 559116- 5153, Box 5046, 200 71  
Malmö

Kommun: Trelleborg Län: Skåne

### 1. Ansökan

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning.

Ansökan preciseras enligt överenskommelsen nedan.

### 2. Överenskommelse fastighetsreglering

Undertecknade är överens om följande:

#### 2.1 Marköverföring

##### 2.1.1 *Kommunen överför kvartersmark till Exploatören*

Till Kloster 12 överförs område från Kloster 18, rödmarkerat i bifogad kartbilaga 1. Området ska användas som bostadsmark.

##### 2.1.2 *Exploatören överför allmän platsmark till Kommunen*

Till Innerstaden 1:62 överförs område från Kloster 12, lilamarkerat i bifogad kartbilaga 1. Området ska användas som allmän platsmark.

#### 2.2 Servitutsbildningar

##### 2.2.1 *Upphävande av servitut 1287-1474.1*

Servitut 1287-1474.1, med rätt för kommunens fastighet Kloster 18 att ta väg över Kloster 12 ut mot den allmänna gatan Klostergränden, skall upphävas. Se rosamarkerat område i bifogad kartbilaga 2.

**2.2.2 Nytt servitut**

Nytt servitut skall bildas, med rätt att få tillträde till mark för underhåll av befintlig mur, till förmån för Kloster 18 och till last för Kloster 12. Se rödmarkerat område i bifogad kartbilaga 1.

**3. Förrättningen**

Trelleborgs kommun ska skicka in denna ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering till Lantmäteriet.

Undertecknade är skyldiga att utan ersättning finna sig i sådana justeringar beträffande fastighetsgränser och areal som inte strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av överenskommelsen och som vid fastighetsbildningen bedöms erforderlig för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Undertecknade förbinder sig att vidta nödvändiga åtgärder för att fastighetsbildningsprocessen ska fortlöpa utan dröjsmål.

**4. Ersättning**

Hyresbostäder Strandgatan AB, skall erlægga en ersättning om 500 kronor/kvadratmeter till Trelleborgs kommun för den mark som överförs till Hyresbostäder Strandgatan AB i enlighet med punkt 2.1.1.

Ingen ersättning ska utgå mellan parterna för den mark som överförs till Trelleborgs kommuns fastighet i enlighet med 2.1.2.

Ingen ersättning utgår mellan parterna för servitutsbildningarna i enlighet med 2.2.

Ersättningen skall betalas senast en månad efter det att förrättningen vunnit laga kraft. Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

**5. Tillträde**

Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.

**6. Förrättningskostnader**

Kostnaden för förrättningen skall betalas av Hyresbostäder Strandgatan AB.

**7. Aktmottagare**

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till Trelleborgs kommun och Hyresbostäder Strandgatan AB.



**8. Bifogade handlingar**

Kartbilaga 1.

Kartbilaga 2

\* \* \* \*

Överenskommelsen är upprättad i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Trelleborg den

För Trelleborgs kommun

Trelleborg den **20230203**

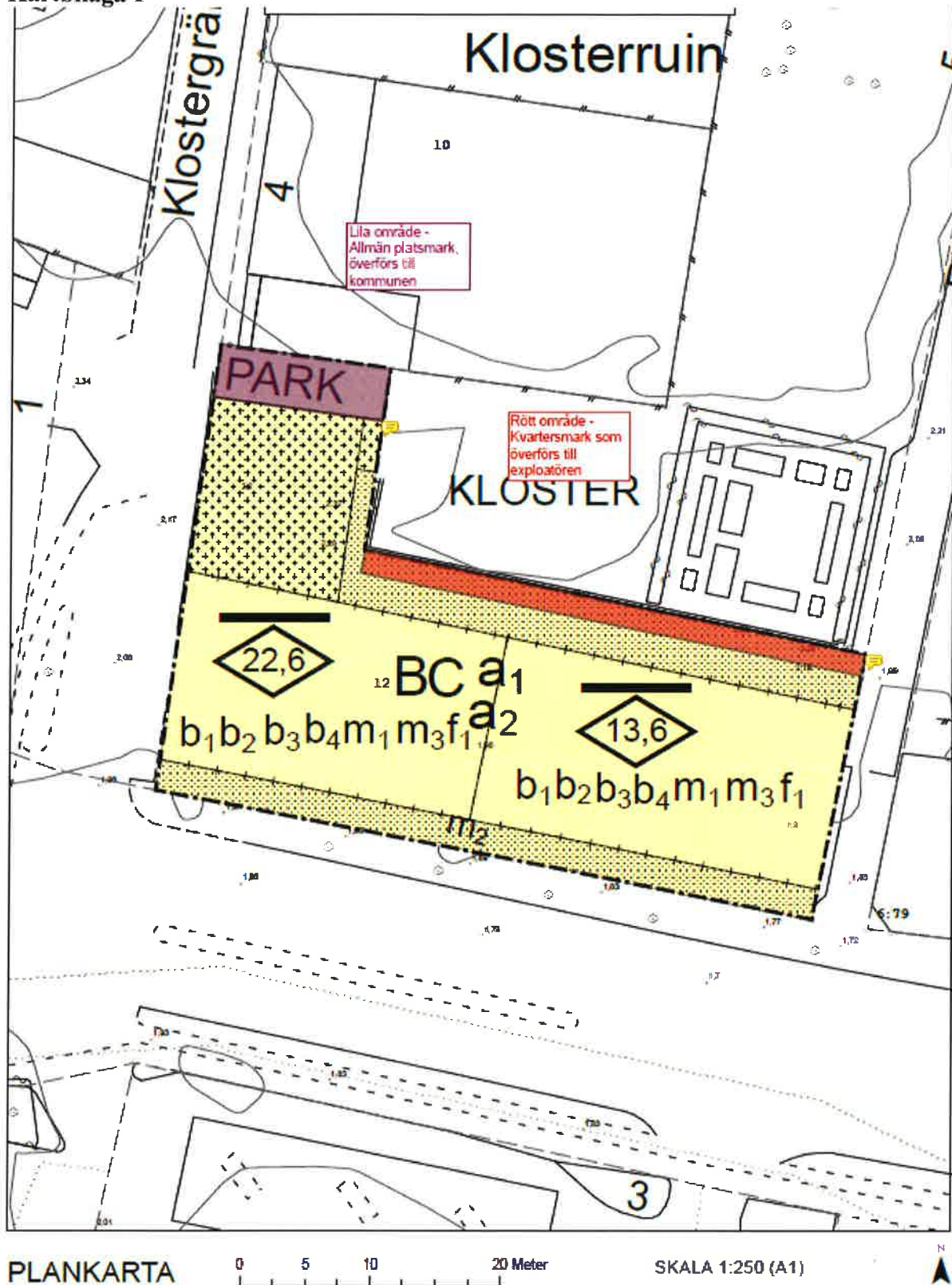
För Hyresbostäder Strandgatan AB

\_\_\_\_\_  
Ann Kajson Carlqvist  
Kommunstyrelsens ordförande

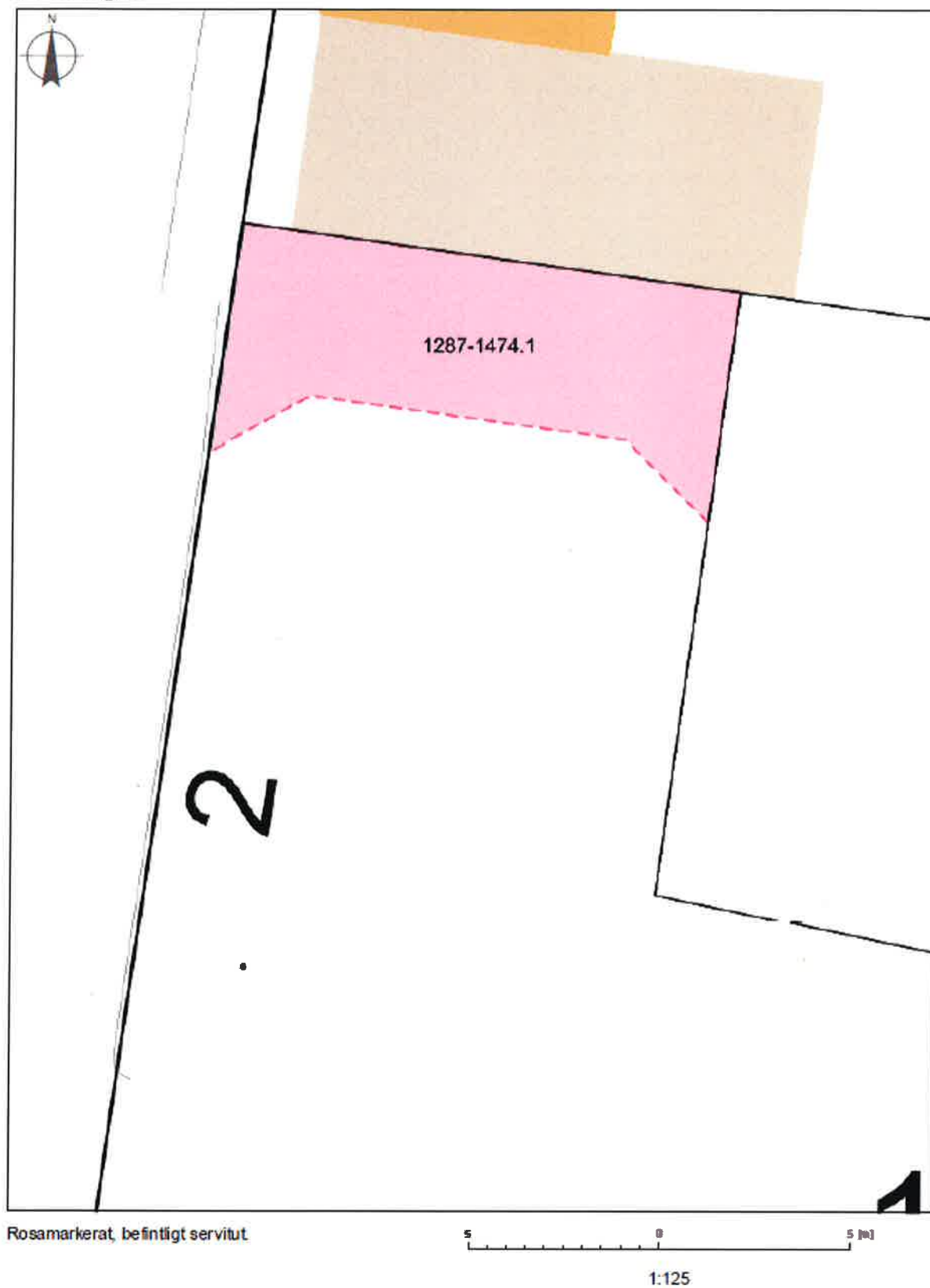
  
Firmatecknare: **MIRABEL CARLQVIST**

\_\_\_\_\_  
Gisela Öst  
Kommundirektör

Kartbilaga 1



**Kartbilaga 2**



### Kontaktuppgifter

Fastighet Kloster 18			
Namn Trelleborgs kommun			Organisationsnummer 212000-1199
Postadress Att: Tillväxt Jakob Lundberg, Trelleborgs kommun, Rådhuset, 231 83 Trelleborg			
Adress arbete eller annan adress dagtid			
Tfn bostad	Tfn arbetsplats 0410 – 73 33 79	Mobilnummer	
E-post Jakob.lundberg@trelleborg.se			
Fastighet Kloster 12			
Namn Hyresbostäder Strandgatan AB			Personnummer/Org nr 559116- 5153
Postadress Box 5046, 200 71 Malmö			
Adress arbete eller annan adress dagtid			
Tfn bostad	Tfn arbetsplats 040306676	Mobilnummer	
E-post <u>mikael@hyresbostader.net</u>			