



§ 31

Försäljning av Svedala 1:88 och Svedala 1:89, projekt Segestränd

Dnr 2019-000510

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att tilläggsavtal ska ingås med Gullefjun G Fastighet 1 AB avseende försäljning av Svedala 1:88 och Svedala 1:89, projekt Segestränd, samt

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att tilläggsavtal ska ingås med Gullefjun G Fastighet 1 AB avseende försäljning av Svedala 1:88 och Svedala 1:89, projekt Segestränd

Sammanfattning av ärendet

Fastigheterna Svedala 1:88 och Svedala 1:89 har 2020-09-29 inom projekt Segestränd, överlåtits till Gullefjun G Fastighet 1 AB, ett helägt koncernbolag inom Nordr Sverige AB. I oktober 2020 genomfördes en miljöteknisk undersökning som påvisat föroreningar över känslig markanvändning som kommunen enligt köpeavtalet ansvarar för att avhjälpa. Tilläggsavtal till köpet föreslås som reglerar hur avhjälpan ska begränsas samt reglerar förlängning av byggnadsskyldigheten till 2 år från det att kommunen utfört avhjälpanåtgärder.

Plan- och exploateringsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen besluta enligt ovanstående.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-01-31

Tilläggsköpeavtal Svedala 1:88 och Svedala 1:89

Köpeavtal Svedala 1:88 och Svedala 1:89 daterat 2020-09-29

Protokollsutdrag Plex 2023-02-16 § 5



SVEDALA KOMMUN

Michaela Bugge tel. 0406268081
Exploateringsingenjör
michaela.bugge@svedala.se

Tjänsteskrivelse
2023-01-31
Diarienummer: KS 2019-000510

Tilläggsavtal till försäljning av Svedala 1:88 och Svedala 1:89, projekt Segestrand

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att tilläggsavtal ska ingås med Gullefjun G Fastighet 1 AB avseende försäljning av Svedala 1:88 och Svedala 1:89, projekt Segestrand, samt

att föreslå kommunfullmäktige besluta att tilläggsavtal ska ingås med Gullefjun G Fastighet 1 AB avseende försäljning av Svedala 1:88 och Svedala 1:89, projekt Segestrand

Sammanfattning av ärende

Fastigheterna Svedala 1:88 och Svedala 1:89 har 2020-09-29 inom projekt Segestrand, överlåtits till Gullefjun G Fastighet 1 AB, ett helägt koncernbolag inom Nordr Sverige AB. I oktober 2020 genomfördes en miljöteknisk undersökning som påvisat föroreningar över känslig markanvändning som kommunen enligt köpeavtalet ansvarar för att avhjälpa. Tilläggsavtal till köpet föreslås som reglerar hur avhjälpandet ska begränsas samt reglerar förlängning av byggnadsskyldigheten till 2 år från det att kommunen utfört avhjälpandeåtgärderna.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-01-31
Tilläggsköpeavtal Svedala 1:88 och Svedala 1:89
Köpeavtal Svedala 1:88 och Svedala 1:89 daterat 2020-09-29

Skälen för beslut

Kommunen har tagit fram en detaljplan för Svedala 27:1 m fl. "Segestrand" lagakraftvunnen 2010-11-16. I samband med detta undertecknades ett exploateringsavtal, daterat 2010-12-06, mellan kommunen och dåvarande Veidekke Bostads AB, som bytt namn till Veidekke Eiendom AB och sedan till Nordr Sverige AB, för uppförande av bostadsrättslägenheter och radhus.

Kommunen och Gullefjun G Fastighet 1 AB, ett helägt koncernbolag inom Nordr Sverige AB, ingick 2020-09-29 köpeavtal där fastigheterna Svedala 1:88 och Svedala 1:89 överläts till Gullefjun G Fastighet 1 AB. Avtalet ersatte exploateringsavtalet från 2010 och fastigheterna tillträdde 2020-11-01.

I oktober 2020 genomfördes en mark- och miljöteknisk undersökning på fastigheterna som påvisade föroreningar över känslig markanvändning. Med anledning härav lämnade Nordr Sverige AB 2020-11-05 in en anmälan om avhjälpandeåtgärder till Bygg- och miljönämnden. 2021-02-03 meddelade Bygg- och miljönämnden ett föreläggande om försiktighetsmått i samband med avhjälpandeåtgärderna.

Enligt punkt 8.2 i köpeavtalet mellan Gullefjun G Fastighet 1 AB och kommunen garanterar kommunen att fastigheterna på tillträdesdagen inte är förordnade i sådan utsträckning att det enligt vid var tids gällande bestämmelser, uppstår

Svedala kommun, 233 80 Svedala, www.svedala.se

Tfn 040-626 80 00, kommunen@svedala.se



SVEDALA KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2023-01-31
Diarienummer: KS

kostnader enligt skyldigheter för bolaget att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker bolagets möjligheter att bebygga fastigheterna i enlighet med Detaljplanen.

Gullefjun G Fastighet 1 AB har med anledning av de påträffade föreningarna, enligt punkten 8:3 i köpeavtalet, begärt att kommunen ska åtgärda bristen. Bolaget har även begärt att tidsgränsen för bolagets byggnadsskyldighet i enlighet med punkt 6 i köpeavtalet ska skjutas fram.

Med bakgrund av ovanstående föreslås att ett tilläggsavtal till köpeavtalet ingås mellan kommunen och Gullefjun G Fastighet 1 AB. Tilläggsavtalet reglerar att avhjälpandet av föreningarna ska ske enligt den anmälan som gjorts till Bygg- och miljönämnden och det förläggande om försiktighetsmått som nämnden beslutat om. Tilläggsavtalet innebär att avhjälpandet begränsas till att byggnation, i enlighet med de bygglov som Bygg- och miljönämnden beviljat, BM-2022-497 och BM-2022-499 daterat 2022-07-14, möjliggörs. Sedan avhjälpande skett ska kommunen inte längre ha ett garantiansvar enligt punkterna 8.2 och 8.3 i köpeavtalet.

I tilläggsavtalet föreslås även att byggnadsskyldigheten förlängs med 2 år från det att kommunen utfört avhjälpandeåtgärderna och om så erfordras erhållit godkännande från Bygg- och miljönämnden.

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen
Strategisk planeringsenhet
Ekonomienheten
Projektenheten

DETTA TILLÄGG TILL KÖPEAVTAL (detta "Tilläggsavtal") är träffat mellan:

- (1) **Svedala kommun**, organisationsnummer 212000-1074 ("**Kommunen**") och
- (2) **Gullefjun G Fastighet 1 AB**, organisationsnummer 559114-7995 ("**Bolaget**").

Kommunen och Bolaget benämns var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen och Bolaget ingick den 29 september 2020 köpeavtal ("**Köpeavtalet**") varigenom Bolaget från Kommunen förvärvade äganderätten till fastigheterna Svedala 1:88 och 1:89 ("**Fastigheterna**"). Bolaget tillträdde Fastigheterna den 1 november 2020. Bolaget utgör ett helägt koncernbolag inom Nordr Sverige AB:s, organisationsnummer 556550-7307, koncern.
- 1.2 I oktober 2020 genomfördes en mark- och miljöteknisk undersökning på Fastigheterna som påvisade föroreningar över känslig markanvändning. Med anledning härav lämnade Nordr Sverige AB den 5 november 2020 in en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd på fastigheterna till Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun ("**Anmälan**"), Bilaga 1. Den 3 februari 2021 meddelade Bygg- och miljönämnden ett föreläggande om försiktighetsmått i samband med avhjälpandeåtgärderna ("**Föreläggandet**"), Bilaga 2.
- 1.3 Bolaget har med anledning av de påträffade föroreningarna begärt att Kommunen ska åtgärda bristen i enlighet med Köpeavtalet.
- 1.4 Nordr Sverige AB har i två beslut från Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun (dnr. BM-2022-497 och BM-2022-499) beviljats bygglov på Fastigheterna ("**Byggloven**"), se Bilaga 3.
- 1.5 Mot ovanstående bakgrund har Parterna kommit överens om följande.

2 AVHJÄLPANDE AV FÖRORENINGAR

- 2.1 Kommunen ska avhjälpa föroreningarna som påvisats i den mark- och miljötekniska utredningen i enlighet med Anmälan och Föreläggandet. Avhjälpande ska ske i den utsträckning att byggnation i enlighet med Byggloven möjliggörs.
- 2.2 Kommunen garanterar att avhjälpandet kommer att genomföras i enlighet med punkten 2.1.
- 2.3 Sedan avhjälpande skett i enlighet med punkten 2.1 har Kommunen inte längre något garantiansvar enligt punkterna 8.2 och 8.3 i Köpeavtalet. Om emellertid Kommunen i bygglovsbeslut avseende Fastigheterna (t.ex. genom att inte bevilja en ansökan om bygglov som i huvudsak motsvarar det nu gällande bygglovet, som löper ut den 14 juli 2024) eller genom föreläggande kräver att byggnationen inom Fastigheterna helt eller delvis ska uppföras med källare och/eller underjordiskt garage utan att Bolaget själv ansökt om sådan garage- eller källarbyggnation, ska dock garantiansvaret enligt punkterna 8.2 och 8.3 i Köpeavtalet alltjämt gälla och detta oaktat huruvida avhjälpandet enligt punkten 2.1 genomförts eller inte. Kommunens garantiansvar gäller dock under alla

omständigheter längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten enligt punkten 3 nedan går ut.

- 2.4 Bolaget ska reklamera avvikelse från garantin enligt punkt 8.2 i Köpeavtalet utan dröjsmål efter det att Bolaget märkt eller borde ha märkt avvikelsen annars förlorar Bolaget rätten att åberopa avvikelsen. Reklamation ska senast ske innan byggnadsskyldighetens utgång.

3 BYGGNADSSKYLDIGHET

- 3.1 Tidsgränsen för Bolagets byggnadsskyldighet i enlighet med punkt 6 i Köpeavtalet ska skjutas fram med en tid om två (2) år från det att Kommunen utfört avhjälpandeåtgärder i enlighet med punkt 2 i detta Tilläggsavtal och i förekommande fall erhållit godkännande från Bygg- och miljönämnden att avhjälpande enligt Föreläggandet har slutförts.
- 3.2 Bolaget har inte rätt till ytterligare förlängning av byggnadsskyldigheten än vad som är stadgat i punkt 3.1 ovan.

4 VILLKOR

Detta Tilläggsavtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Svedala kommun godkänner Tilläggsavtalet genom beslut som vinner laga kraft.

5 ÖVRIGT

Utöver vad som anges i Tilläggsavtalet ska Köpeavtalet gälla oförändrat. Tilläggsavtalet utgör en integrerad del av Köpeavtalet, vilket bland annat innebär att Köpeavtalets punkt 21 (Tvist) ska tillämpas i förhållande till Tilläggsavtalet.

Detta Avtal har upprättats i två (2) original, av vilka Parterna erhållit ett (1) original var.

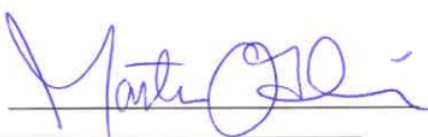
Ort:
Datum:

Ort: Malung
Datum: 2023-01-18

SVEDALA KOMMUN

GULLEFJUN G FASTIGHET 1 AB

Namn:



Mårten Othérus, enl. fullmakt



Gary Seretis, enl. fullmakt

Bilagor:

1. Anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
2. Föreläggande om försiktighetsmått, dnr. BM-2020-987
3. Bygglov, dnr. BM-2022497 och BM-2022-499





SVEDALA KOMMUN

KÖPEAVTAL

- Säljare:** Svedala kommun, org. nr 212000-1074, 233 80 Svedala, nedan kallad "Kommunen"
- Köpare:** Gullefjun G Fastighet 1 AB, org. nr 559114-7995, adress c/o Veidekke Eiendom AB, Box 1503, 172 29 Sundbyberg, nedan kallad "Bolaget"
- Fastigheterna:** Svedala 1:88 och Svedala 1:89, nedan kallade "Fastigheterna"

1. Bakgrund

- 1.1. Kommunen har tagit fram en detaljplan, Dp för Svedala 27:1 m fl "Segestrand", som vann laga kraft 2010-11-16, nedan kallad "Detaljplanen". I samband med detta undertecknades ett exploateringsavtal, daterat 2010-12-06, mellan Kommunen och dåvarande Veidekke Bostad AB, numera Veidekke Eiendom AB, för uppförande av 39 lägenheter och 5 radhus inom Fastigheterna. På grund av vikande konjunktur kom försäljningen av bostäderna inte igång som planerat. Därför beslöt Kommunen 2017-10-18 att godkänna Veidekkes planer på att uppföra 20 st trygghetsboenden och 40 bostäder för särskilt boende. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Veidekke Eiendom AB.
- 1.2. Bolaget har nu arbetat fram ett nytt förslag som innebär att man vill uppföra 28 st trygghetsbostäder och 40 st bostäder för särskilt boende inom Fastigheterna och vid Kommunstyrelsens Plan- och exploateringsutskotts möte 2019-10-03 fick Strategiska Planeringsenheten uppdraget att skriva fram ett nytt köpeavtal.
- 1.3. Detta köpeavtal ersätter exploateringsavtalet från 2010 i alla dess delar och Kommunens fakturerade kostnad om 10 866 642 kr kommer att krediteras.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1. Kommunen överlåter till Bolaget fastigheterna Svedala 1:88 och Svedala 1:89.

3. Tillträdesdag

3.1. Bolaget ska tillträda Fastigheterna 2020-11-01.

3.2. Äganderätten till Fastigheterna övergår till Bolaget på tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

4.1. Köpeskillingen för Fastigheterna utgör elvamiljonerfemhundraförtiosjutusenfemhundra (11 547 500) kronor. Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätter enligt preliminär uppgift från Bolaget om 4 619 m² bruttoarea ("BTA") för bostäder. Köpeskillingen ska erläggas kontant till Kommunen senast på tillträdesdagen.

4.2. Kommunen översänder köpebrev efter erlagd köpeskillning.

4.3. Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt denna punkt.

4.4. Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

4.5. Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätter enligt Bolagets preliminära uppgifter om sammanlagt 4 619 m² ljus BTA avseende bostäder. Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger ovannämnda BTA ska Bolaget erlägga en tilläggsköpeskillning med 2 500 kr för varje överskjutande m² BTA för ovan angiven bebyggelse. Tilläggsköpeskillningen förfaller till betalning 20 bankdagar efter att beslut om bygglov föreligger, dock tidigast på tillträdesdagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter tillträdesdagen.

5. Kvalitetsprogram

5.1. Kvalitetsprogram för Segestrand, daterat 2009-05-07, ska gälla för exploateringen. Programmet bilägges detta köpeavtal (bilaga 2).

6. Byggnadsskyldighet

6.1. Det åligger Bolaget att senast 24 månader efter tillträdesdagen ha uppfört tak och yterväggar inom Fastigheterna om sammanlagt 4 619 m² BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om 1 155 000 kr.

- 6.2. Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll ska Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt detta köpeavtal. Exempel på sådan situation ska vara om bygglovets överklagas, arkeologiska fynd och hantering av förorening. Kommunen (kommunstyrelsen) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Bolaget. För det fall att Kommunen och Bolaget inte är överens om tiden för förlängning ankommer det på domstol att besluta om vad som är en skälig förlängning av tidsfristen utifrån den påverkan aktuellt hinder har haft på tiderna för genomförandet av byggnationen.
- 6.3. Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt vad som sägs i punkten ovan ska tilläggsköpeskillning utgå först om villkoren enligt punkten 6.1 inte har uppfyllts när förlängningsperioden har löpt ut. Utöver vad som härvid anges ska köpeavtalet tillämpas oförändrat under och efter förlängningsperioden.

7. Villkor för avtalets bestånd

- 7.1. För det fall Kommunens beslut om ersättningsnivåer för det särskilda boendet för äldre, som ska uppföras enligt detta avtal, understiger 1 950 kr/dygn och vårdtagare har Bolaget rätt att häva detta avtal.
- 7.2. För det fall hävning av detta avtal sker enligt denna punkt 7 ska exploateringsavtalet, daterat 2010-12-06, mellan Kommunen och dåvarande Veidekke Bostad AB, numera Veidekke Eiendom AB, även anses ha upphört. Något skadestånd eller annan ersättning, av vad slag det än må vara, ska inte utgå mellan Kommunen och Veidekke Eiendom AB med anledning av ett sådant upphörande.

8. Fastigheternas skick

- 8.1. Fastigheterna överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, servituts-, och nyttjanderättsavtal som framgår av bilaga 3, Detaljplanen och myndigheters anvisningar och föreskrifter. Säljaren garanterar att fastigheterna inte besväras av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar eller andra belastningar än som framgår av bilaga 3.
- 8.2. Kommunen garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte är förorenade i sådan utsträckning att det enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldigheter för Bolaget att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen.



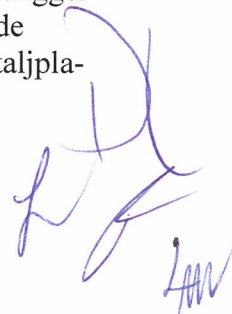
- 8.3. Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets samtliga skäligena kostnader i anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav. Merkostnader för transport, deponering och annan hantering till följd av förorening i massor ska bekostas av kommunen.
- 8.4. Kommunens garantier enligt denna punkt 8 gäller längst t o m det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten enligt punkten 6.1 går ut.
- 8.5. Överskottsmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheterna är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Bolaget är skyldig att på egen bekostnad borttransportera schaktmassorna till av Bolaget egen anskaffad tipp.

9. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 9.1. Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheterna kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder eller terrassering. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder t ex. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförandet av planerad bebyggelse inom Fastigheterna. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 9.2. 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 Fastigheterna, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Innan sådana åtgärder vidtas ska de godkännas av kommunen. Kommunen ska godkänna åtgärderna alternativt lämna förslag på alternativa åtgärder inom 10 arbetsdagar från det att Bolaget meddelat kommunen sina förslag på åtgärder. Om kommunens återkoppling inte sker inom denna tid äger Bolaget rätt att vidta åtgärderna på kommunens bekostnad. Åtgärder som utförs utan att kommunen fått möjlighet att lämna synpunkter bekostas av Bolaget.

10. Arkeologi

- 10.1. Kommunen garanterar att det på Fastigheterna på tillträdesdagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Bolaget avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.



10.2. Kommunens ansvar enligt denna punkt 10 gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten enligt punkten 6.1 löper ut.

10.3. Vid schaktningsarbeten ska Bolaget ändå vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd ska Bolaget iaktta den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

11. Kvartersmark och allmän plats

11.1. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten och anläggningar inom Fastigheternas kvartersmark, som behövs för exploaterings genomförande enligt Detaljplanen.

11.2. Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas på grund av Bolagets byggnation, ska av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen. Ytor inom allmän plats som ska förändras i enlighet med beviljat bygglov bekostas av Bolaget. Detaljutformningen av dessa ytor ska ske i samråd med Kommunen.

12. Tekniska anläggningar

12.1. Svedala kommuns vid var tids gällande dagvattenpolicy ska följas vid exploatering av Fastigheterna. Gårdsbeläggningar ska medge lokalt omhändertagande av dagvatten. Parkeringsplats ska utformas med genomsläppligt markmaterial.

13. Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

13.1. Bolaget ansöker om och bekostar fastighetsbildning för eventuell gemensamhetsanläggning inom Fastigheterna, enligt vad som anges i Detaljplanen. För drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen ska i så fall bildas en samfällighetsförening som förvaltningsansvarig. Samfällighetsföreningen svarar för samtliga kostnader för drift och underhåll av anläggningarna.

Bolaget svarar för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen intill dess att samfällighetsföreningen övertagit betalningsansvaret.

Inga kommunala bidrag till drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen kommer att utgå.

Bolaget ansöker om och bekostar bildandet av samfällighetsföreningen för gemensamhetsanläggningen.

14. Byggtrafik

- 14.1. Bolaget är skyldigt att, om det krävs, tillhandahålla trafikanordningsplan och förbinder sig att följa dessa föreskrifter. Kommunen ska godkänna trafikanordningsplanen. Vid byggstart ska Bolaget kontakta Kommunen för att erhålla instruktioner för hur byggtrafiken ska ledas till och från Fastigheterna.

15. Parkering

- 15.1. Fastigheternas parkeringsbehov skall följa beviljat bygglov samt Detaljplanens bestämmelser.

16. Avgifter och kostnader

- 16.1. Kostnader för och intäkter från Fastigheterna för tiden före tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Kommunen. Kostnader och intäkter för tiden från och med tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Bolaget.
- 16.2. Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift utgör kostnad för Fastigheterna. Bolaget ska utöver köpeskillingen för Fastigheterna ersätta Kommunen för sådan kostnad till den del den belöper på tid efter tillträdesdagen.
- 16.3. Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheterna till kommunens vatten- och avloppssystem.
- 16.4. Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader (inklusive stämpelskatt) ska betalas av Bolaget.

17. Reklamation och friskrivning

- 17.1. Med undantag från vad som uttryckligen garanteras i avtalet friskriver Bolaget Kommunen från ansvar för fel av vad slag det vara må inom- eller utomkontraktuellt såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, s.k. dolda fel samt brister i miljöhänsen såsom men inte begränsat till ansvar för efterbehandling av Fastigheterna.



- 17.2. Om inte Bolaget inom skälig tid efter det att Bolaget märkt eller borde ha märkt avvikelse från garanti och senast inom tjugofyra (24) månader från tillträdesdagen reklamerar avvikelsen förlorar Bolaget rätten att åberopa avvikelsen. Detsamma gäller vid annat kontraktsbrott.

18. Överlåtelse av avtal

- 18.1. Bolaget får inte utan kommunens skriftliga godkännande överlåta detta avtal på annan.

19. Ändringar och tillägg

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

20. Villkor

- 20.1. Detta avtal förutsätter för sin giltighet godkännande från Veidekke Eiendom AB, org.nr 556550-7307, om att avtalet ersätter exploateringsavtalet mellan Kommunen och Veidekke Bostad AB från 2010-12-06.
- 20.2. För det fall detta avtal inte skulle vara bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera parten.

21. Tvist

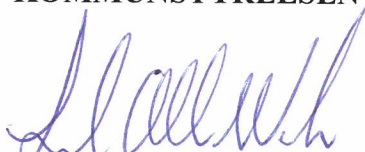
- 21.1. Tvister rörande detta avtal, dess tillkomst, tillämpning eller annat ur detta avtal härrörande förhållande ska, i den mån viss domstol inte är exklusivt behörig, avgöras av allmän domstol varvid Ystads tingsrätt ska utgöra första instans.
- 21.2. På detta avtal ska svensk lag tillämpas.



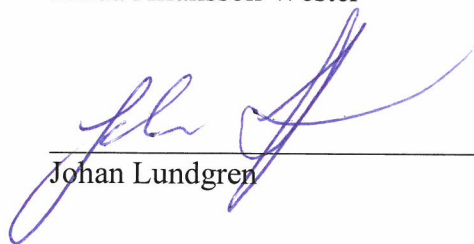
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Svedala 2020- 09 - 29

**SVEDALA KOMMUN
KOMMUNSTYRELSEN**



Linda Allansson Wester



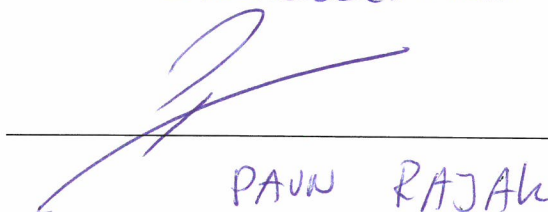
Johan Lundgren

Malmö 2020- 09- 10

GULLEFJUN G FASTIGHET 1 AB

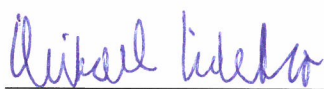


PETER HEDEGAARD

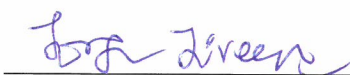


PAVN RAJAK

Kommunens underskrift bevittnas



Mikael Lideflo

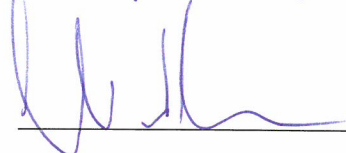


Jörgen Järevang

Köparens underskrift bevittnas



KARIN SUTER



Lukas Nilsson

BORGENSÅTAGANDE FÖR BOLAGET

Gullefjun G Fastighet 1 AB:s, org. nr 559114-7995 ("**Bolaget**"), moderbolag, Veidekke Eiendom AB, org.nr 556550-7307, ("**Borgensmannen**") går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Bolagets samtliga förpliktelser enligt köpeavtal ingånget denna dag mellan Svedala kommun, org. nr 212000-1074 och Bolaget ("**Avtalet**").

Borgensåtagandet upphör att gälla automatiskt två år efter att tillträde skett enligt Avtalet, förutsatt att Svedala kommun erhåller borgensåtagande från en framtida köpare av Bolaget, till säkerhet för Bolagets återstående förpliktelser enligt Avtalet.

Bestämmelsen i punkten 21 (tvist) i Avtalet gäller även för detta borgensåtagande.

Malmö 2020- -

VEDEIKKE EIENDOM AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

2 D
Hw C

Bilagor

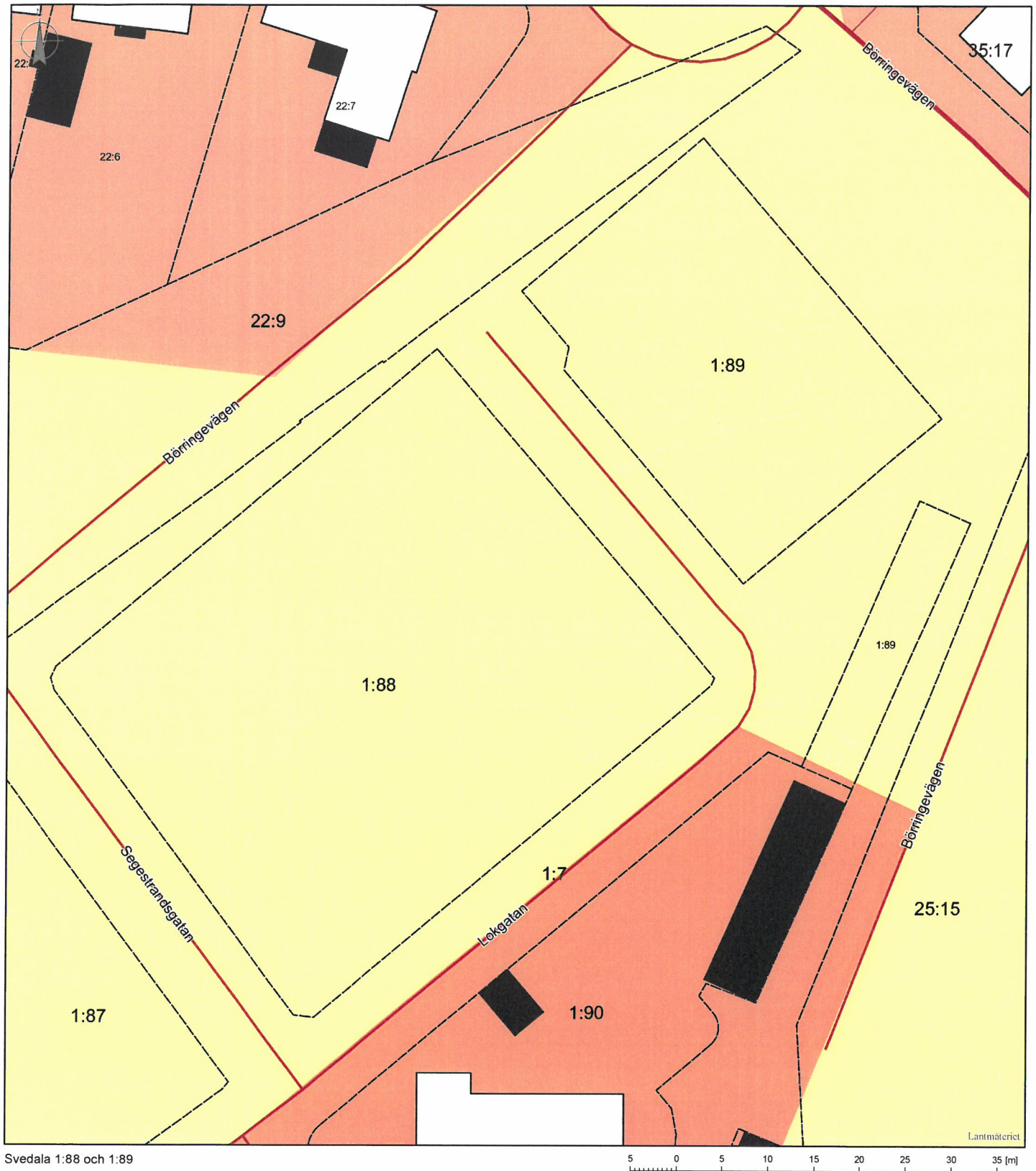
1. Karta över Fastigheterna
2. Kvalitetsprogram
3. Fastighetsregisterutdrag för Svedala 1:88 och Svedala 1:89

✓
FD 4m



Bilaga 1

december 16, 2019



Teckenförklaring

Fastigheter och samfälligheter, med etikett

Fastighetsom...
Fastighetsom...
utan identitet
Ospecifierat
område, ofta
kod på felaktig
yta

Samfällighets...
Samfällighets...
utan identitet

Administrativa symboler

Sammanförin...
för fastighet

Sammanförin...
för fastighet,
liten

Administrativa gränser

--- Riksgräns
--- Territorialgräns
--- Länsgräns

--- Länsgräns 1:5
--- Kommungräns
--- Kommungräns
1:5
--- Tättningsgräns
för kommunind
--- Sockennamn...
(Gotland)

--- Sockennamn...
1:5 (Gotland)
--- Traktgräns
--- Traktgräns 1:5
--- Kvarterstrakt...
--- Fastighetsgräns
--- Fastighetsgrä...
1:5

--- Fastighetsstr...
--- Tättningsgräns
för fastighetsind
--- Gräns för
tredimensionellt
utrymme

Handwritten signature and initials in blue ink.

KVALITETSPROGRAM FÖR Segestrand

2009-05-07

Kvalitetsprogram för Segestrand i Svedala kommun

Bakgrund

Ett bra läge. Svedala är en livfull småstad, strax öster om Malmö. Här finns arbete, skolor och förskolor med ett levande centrum kring en positiv handelsgata. Bokskogar, ett vackert backlandskap, åkrar och hagar inramar attraktiva sjöar och bildar ett unikt omland för rekreation och fina naturupplevelser.

Svedala är en del av den dynamiska Öresundsregionen och har mycket bra kommunikationer. Man kan välja tåg, buss eller bil för att effektivt nå Malmö, Lund, Trelleborg och Köpenhamn. På nära håll finns två flygplatser, Malmö Airport och Kastrups flygplats, som kan nås med bil såväl som med kollektivtrafik.

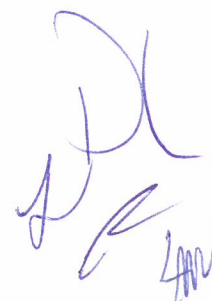
På gångavstånd från järnvägsstationen, strax öster om gågatans butiksutbud ligger Svedalas centrumnära nya område Segestrand. Här byggs ett prisvärt, tryggt och tillgängligt område med vackra bostäder för både yngre och äldre.

Skånsk småstadsideyll är förebild vid utformningen av Segestrand. Bebyggelsen som är formad med omsorg om detaljer utgår från den mänskliga skalan och knyter an till Svedalas tegeltradition. Kommunens avsikt är att säkra tillkomsten av ett högvärdigt bostadsområde, innehållande ett differentierat lägenhetsutbud i flerbostadshus, från mindre till större lägenheter med olika upplåtelseformer, såsom bostadsrätter, hyresrätter och ett mindre antal äganderätter.

Trygghet och säkerhet är nyckelord. Planen för Segestrand är utformad med tanke på en stark grannskapskänsla och trygg miljö. Som exempel kan nämnas god uppsikt över bilen, som parkeras i anslutning till bostaden respektive under mark i två kvarter.

C-6/F

2019-05-07



Kretsloppsanpassning. Området präglas av en ekologisk grundsyn utan överdrifter. Sunda, vackra och äkta material används. Husen är energieffektiva. Allt dagvatten tas om hand lokalt inom området, fördröjs och renas innan det släpps ut i Sege å. Det är enkelt att välja en resurssnål livsstil. Sophantering ska ske genom källsortering i miljöhus, i nära anslutning till bostäderna. För radhusen gäller att detaljplanen har gett möjlighet för placering av miljöhus intill entre'zonen.

Naturmarken inom Segestrandsområdet, ner mot järnvägen, har ett promenadstråk som leder vidare under järnvägen utefter Sege å och ut i Tegelbruksområdet vidare söderut. Gårdsbildningar och gemensamma mötesplatser anordnas för lek och samvaro inom bebyggelsen.

Mål och syfte

Syftet med kvalitetsprogrammet är att skapa en gemensam plattform för kvalitets- och miljöaspekter, så att kommunen och exploatörerna tillsammans åstadkommer ett så bra område som möjligt för de boende. I programmet tydliggörs de olika kraven på arkitektur, funktion, byggnation, kommunikation, tillgänglighet, grönstruktur och kretsloppsanpassning. En gemensam grundnivå säkras genom beskrivningar, specifikationer och ansvarsfördelning.

- Nybyggnation av ca 206 lägenheter i flerbostadshus, varav 6 st i radhus.
- Att säkra en bestämd kvalitetsnivå i alla avseenden som inte framgår av andra handlingar, samt att klargöra för de inblandade vilken part som har ansvar för genomförandet.
- Kvalitetsprogrammet säkrar framförallt det offentliga rummet, men beskriver även speciella boendekvaliteter.

Status

Kvalitetsprogrammet är en bilaga till genomförandebeskrivningen och till exploateringsavtalet. På de ställen i dokumentets senare del där ansvarsfördelningen anges åvila både exploatör och Svedala kommun, avses att kvalitetsnivån skall preciseras i den fortsatta samverkan vid genomförandet. Beteckningen ansvarsfördelning syftar här på kvalitet och inte kostnadsfördelning.

Genomförandet stäms av vid bygg- resp marklovsansökan och i samband med slutbeviset. Kommunens bygglovshandläggare ansvarar för uppföljning.

Kvalitetsprogrammet är en överenskommelse mellan exploatör och Svedala kommun och utgör ingen juridisk handling gentemot tredje person.

C-6F

DL
L J

Kvalitetsprogram Segestrand

Ämne	Beskrivning/krav	Ansvarig
Gällande planer etc	Översiktsplanen 2002 föregås för Svedalas del av Fördjupad översiktsplan för Svedala 1997. Kommunens intentioner är i stort desamma som i den senare översiktsplanen. En tät bebyggelse ska uppföras där ett centrumnära boende integreras med handel och service. De riksintressen som berörs är riksintresset för järnväg, i enlighet med Miljöbalken § 3:8. Järnvägen Malmö – Ystad har sin utsträckning i öst-västlig riktning söder om programområdet. I den västra delen ligger koloniområdet "Pomona" mellan det primära utbyggnadsområdet och järnvägen. Området berörs också av riksintresse för flygplats, avseende hinderfrihet. Något riksintresse kommer med förslaget inte att påverkas negativt. Detaljplanen är upphävd för större delen av programområdet. Detaljplan från senare datum finns för detaljhandelsbutik Netto och för Disponentparken. I övrigt är det flera detaljplaner som berörs vad gäller vågområdena. Eftersom området sedan tidigare varit detaljplanlagt råder inget strandskydd intill Sege å. Dock skall tillgängligheten för allmänheten tillförsäkras genom området utefter Sege å. Planprogram har upprättats "Planprogram för Segestrand m m", daterad 2007-10-24, reviderad 2007-11-01, med diarienumr 06.667, vilket ligger till grund för det fortsatta detaljplanearbetet, vilket godkändes i Kommunstyrelsen 2007-10-24.	Svedala kommun
Området	Segestrandområdet är beläget i östra delen av Svedala centrum, intill och norr om järnvägen. Området har använts som industriområde för sockerbruksproduktion och på senare tid användes den sista resten från den tiden, en byggnad för	Svedala kommun

C.G.F

Kvalitetsprogram Segestrand

Forts. Området	industriändamål, fram till 2004. Byggnaden är idag riven. Området begränsas av järnvägen Malmö-Ystadbanan i söder, nya Järnvägsgatan i väster, Börringevägen och Nettobutiken i norr och gc-vägen under järnvägen i öster. Området har på grund av sin historia benämnts "Sockerbruksområdet". Sockerbruksområdet kallas även bostadsområdet norr om Börringevägen. Därför utlystes en namntävling för den nya stadsdelen i dagspressen, i december 2006. Det vinnande bidraget blev "Segestrand". Det aktuella området för bostadsbebyggelse omfattar en area av ca 4,2 ha och är fördelat enligt bilagd kartbild.	Svedala kommun
Anpassning till platsen avseende allmän platsmark	Bebyggelsen utformas utifrån planområdets höjder så att schaktning och fyllning minimeras med beaktande av massbalansering.	Svedala kommun
	Byggskedet planeras så att upplagsytor minimeras och förläggs så att ytor som inte ska exploateras eller hårdgöras förblir orörda. Befintliga träd som ansluter till planen skall skyddas om så är möjligt.	Svedala kommun
	Vid fyllning och markplanering används med fördel återvunnet material, vars kvalitet ska vara kontrollerad med avseende på kvalitet och miljörisker.	Svedala kommun
	Användning av naturgrus undviks.	Svedala kommun
	Grundvattennivån avses bibehållas.	Svedala kommun
Anpassning till platsen avseende kvartersmark	Användning av naturgrus undviks.	Exploatörerna
Målgrupper, prisnivå	I detaljplanearbetet för Segestrand eftersträvas ett aktivt medinflytande av medborgarna genom samrådsmöten under planprocessen.	Svedala kommun

Kvalitetsprogram Segestränd

samt medinflytande	Kostnadsaspekten är viktig och boendet i området skall vara prisvärt för olika målgrupper.	Exploatörerna
Blandad bebyggelse	Bostäderna planeras med utgångspunkt att upplåtelseformerna blir ca 25% i hyresrätt och ca 75% i bostadsrätt. De sex radhusen planeras för äganderätt alternativt bostadsrätt.	Svedala kommun Exploatörerna
Trafik avseende allmän platsmark	Högsta tillåtna hastighet inom hela området skall vara 30 km/tim och gatorna skall utformas så att högre hastighet undviks, t ex genom gångfartsgator eller upphöjningar av gatunivån i vissa korsningar. Bullerutredning har tagits fram beträffande buller från järnvägen. Utredningen ska aktualiseras.	Svedala kommun Svedala kommun
Trafik avseende kvartersmark	Buller från nya Järnvägsgatan och Börringevägen ska beaktas.	Exploatörerna
Gång- och cykelvägar	GC-stråk säkras i detaljplanen i enlighet med planprogram och fortsatt trafikutredning. Nyanlagt GC-stråk under järnvägen justeras i sin övre del och leds in i Segestrandsområdet.	Svedala kommun Svedala kommun
Gaturummen avseende allmän platsmark	Gaturummen gestaltas i enlighet med de principsektioner som tas fram av kommunens Bygg- och miljökontor. Gatorna utformas på ett sätt som ger hög trafiksäkerhet, d v s de utformas inom området på de gåendes villkor. (se bilaga) Gästparkering anordnas utefter lokalgator med beläggning som medger infiltration (se bilaga) Järnvägsgatan förses med alléträd av lämpligt slag. Andra gator förses med trädrader. (se bilaga) Ytor som är avsedda för träd inom området byggs upp med	Svedala kommun Svedala kommun Svedala kommun

C.G.F

Kvalitetsprogram Segestränd

	skelettjord. Gatuutformningen skall medge lokalt omhändertagande av dagvatten. (se bilaga) Området skall ha en enhetlig utrustning av parkbänkar, gatubelysning och papperskorgar och hundlatrinbehållare. Samordning och förenkling av trafikskyltning ska ske.	Svedala kommun Svedala kommun
Gaturummen avseende kvartersmark	Parkering skall ske i anslutning till bostäderna. En p-plats per lägenhet skall möjliggöras, samt två p-platser per radhus. Avvikelse kan medges i det fall mindre behov kan påvisas för speciell boendeform.	Exploatörerna
	Det skall finnas möjlighet till cykelparkering vid bostaden för flerbostadshus och radhus.	Exploatörerna
	Ytor intill körytor, som är avsedda för träd inom området, byggs upp med skelettjord.	Exploatörerna
Gårdsrummen avseende allmän platsmark	Trädgropar i hårdgjorda ytor byggs upp med skelettjord.	Svedala kommun
	Växter skall i första hand vara inhemska och gärna bära frö och bär. Växterna skall vara anpassade efter ståndort och klimat. Allergena växter undviks. En rik variation eftersträvas.	Svedala kommun
Gårdsrummen avseende kvartersmark	Gårdsrummen är informella och karaktäriseras av enkelhet med plats för både gemenskap och avskildhet. Gårdarna utgör kontrast till gaturummen och präglas av frodighet och ordnade möjligheter för samvaro.	Exploatörerna
	Naturmaterial skal användas i första hand. Hårdgjorda ytor på gårdarna minimeras.	Exploatörerna
	Trädgropar i hårdgjorda ytor byggs upp med skelettjord.	Exploatörerna

Kvalitetsprogram Segestränd

Arkitektur, ljusförhållanden	Växter skall i första hand vara inhemska och gärna bära frö och bär. Växterna skall vara anpassade efter ståndort och klimat. Allergena växter undviks. En rik variation eftersträvas, dock skall häckar i gräns mot allmän parkmark och gemensamma ytor på kvartersmark vara av bok, Fagus sylvatica, eller i trängre utrymmen avenbok, Carpinus betulus, i hela området.	Exploatörerna
	Till varje radhus planteras ett träd i en trädrad i gårdsrum/ trädgård.	Exploatörerna
	Byggnadernas utformning skall följa redovisning i detaljplanen och illustrationsplanen.	Exploatörerna
	Byggnadernas fasader utförs i enlighet med detaljplanekartans bestämmelser. Takmaterial skall vara tegelröda takpannor på hus med starkt brutna sadeltak och papp eller plåttak på hus med flacka pulpettak. Komplementbyggnader förses med beläggning av Sedumväxtlighet s.k "gröna tak" av dagvattenskäl och estetiska skäl p.g.a. hög exploateringsgrad inom området. (se bilaga)	Exploatörerna
	Genom väl genomtänkta planlösningar beträffande bostadslägenheternas utformning och hänsynstagande till lugna resp. aktiva sidor såväl med hänsyn till buller som solljus mm skapas välfungerande boendemiljöer. Detta gäller även den yttre miljön där skydd för vind, buller och trafik ska eftersträvas.	Exploatörerna
	Utblickar från högre hus mot privata uteplatser/balkonger bör begränsas.	Exploatörerna
	Rumshöjd på minst 2,5 gärna 2,6 m rekommenderas för bättre luftflöden och ljusförhållanden. Gäller ej ovanvåning i radhus.	Exploatörerna
	Säkerhetsutrustning på tak skall placeras på takfall in mot gård ifrån huvudgata sett.	Exploatörerna

C-6 F



Kvalitetsprogram Segestränd

Ventilation	Enkla system eftersträvas. Stor vikt läggs vid termisk komfort.	Exploatörerna
	Tilluftsintag förläggs till sida som vätter bort från gata och bilparkering vid anläggningar som växlar luft. Frånluftutsläpp får inte läggas så nära luftintag att den förorenade luften tas in igen.	Exploatörerna
	I de två stads kvarterens långfasader utefter nya Järnväggsgatan gäller att exploatörer skall försäkra sig om att gränsvärden för föroreningar p.g.a. föroreningar från fordonstrafiken inte överskrids. I det fall gränsvärdena överskrids tas tilluft till intilliggande boendrum från gårdssidan. Hänvisning till BBR Byggbgledning, VL 7 Uteluftsintag och VL 10-19, 6:22 Egenskaper hos luft som tillförs rum.	Exploatörerna
Byggprocessen, bygg- och inredningsmaterial	Byggnader och byggmaterial bör skyddas från fukt under byggnationen. Entreprenörer skall upprätta en fuktsäkerhetsplan och fuktskyddsprojektering i enlighet med BBR 6:53. Byggherrar skall säkerställa att detta efterlevs.	Exploatörerna
	Entreprenörer och leverantörer skall arbeta efter miljöledningssystem.	Exploatörerna
	Vid val av byggnadsmaterial bör man välja material som; • Ger så liten miljöbelastning som möjligt under sin totala livscykel • Inte fordrar onödigt mycket energi vid tillverkning eller transport • Kan tillverkas utan skadlig miljöpåverkan • Inte kommer från ändliga råvarubestånd utan förnybara fonder • Inte ger skadliga emissioner utan ger ett sunt inomhusklimat • Inte är skadliga för människor eller natur • Har lång livslängd • Efter brukandet kan återanvändas, återvinnas eller brytas ned i naturliga kretslopp För att säkerställa att de mest miljövänliga byggmaterial används och möjliggöra en rättvis utvärdering och enkel uppföljning ska exploatörer som kommer att medverka	Exploatörerna

C-G F

Kvalitetsprogram Segestrand

Forts. Byggprocessen..	i utbyggnaden av Segestrand använda en gemensam miljödatas: Sunda Hus miljödatas. Se www.sundahus.se För ventilation, luftkonditionering och värmepumpar används energisnåla varor. För vitvaror skall användas energisnåla varor av klass A. Avsteg motiveras.	Exploatörerna
Informationsteknik	Samtliga bostäder förbereds med tomrör för bredband fram till fastighetsgräns.	Svedala kommun
Tillgänglighet avseende allmän platsmark	Området skall vara tillgängligt för alla.	Svedala kommun
	Svedala kommuns "Bättre för alla"- basanpassningsprogram skall följas vid planering och projektering, inkl tillhörande bilaga gällande för Segestrand.	Svedala kommun
	Gångvägar skall utformas så att de blir så plana som möjligt. Långa sträckor bör luta högst 1:40 och ramper högst 1:20. Markbeläggning skall vara fast och jämn. Den får inte bli hal vid regn. Gångvägar skall i möjligaste mån vara sammanhängande och möjliga att följa för synskadade.	Svedala kommun
	God belysning som är jämn och bländfri skall finnas.	Svedala kommun
Tillgänglighet avseende kvartersmark	Området skall vara tillgängligt för alla. Kommunen skall i rådgivning beredas möjlighet att granska bostädernas utformning, men avseende på tillgänglighet innan bygglov söks.	Exploatörerna
	Svedala kommuns "Bättre för alla"- basanpassningsprogram skall följas vid planering och projektering, inkl tillhörande bilaga gällande för Segestrand.	Exploatörerna
	Gångvägar skall utformas så att de blir så plana som möjligt. Långa sträckor bör luta högst 1:40 och ramper högst 1:20. Markbeläggning skall vara fast och jämn. Den får inte bli hal vid regn. Gångvägar skall i möjligaste mån vara	Exploatörerna

C-6f

Kvalitetsprogram Segestrand

	sammanhängande och möjliga att följa för synskadade. God belysning som är jämn och bländfri skall finnas.	Exploatorerna Svedala kommun
Grönstruktur avseende allmän platsmark	Gårdarna, trädraderna, gaturummens dagvattenstråk och planteringar utgör stommen i områdets gröna struktur. (se bilaga) Avsikten är att förbättra de ekologiska och biologiska värdena genom välplanerade grönområden, bl a genom dagvattenhanteringen och anläggande av varierade biotoper utmed Sege å. Segeåstråket skall ha höga rekreativa värden med en rik flora och fauna. Trädplanteringar fungerar klimatreglerande och hjälper till att rena luften utmed vägar och parkeringsplatser. Järnvägsgatan utformas som en attraktiv gata, kantad av varierad bebyggelse och vackra parker som den invid Folkets Hus, samt med utsikt över koloniområdet Pomonas frodiga växtlighet. Områdets södra gräns utgörs av ett allmänt grönstråk utmed Sege å, med koloniområdet Pomona söder därom. För att skapa rik biodiversitet och därmed en attraktiv upplevelseväg anläggs olika vattennära biotoper utmed ån som högrötsängar och områden med olika markfraktioner. Grönstråket utgör en viktig skyddszon, både avseende buller från järnvägen och i viss mån som strandskydd. En gång- och cykelförbindelse från bostadsområdet Tegelbruksområdet, söder om, slingrar sig genom grönstråket och vidare in mot centrum. Utmed gc-vägen kan landskapet modelleras med långsträckta, parallella med järnvägen, tumlande "drumlinkullar", som skapar rumsbildningar och samtidigt kompletterar järnvägens bullermur. I det större sammanhållna naturområdet i öster kan en högre långsträckt kulle/skyddsvall skapas för att här undvika en bullermur på järnvägens norra sida. Därmed ges varierande utblickar från järnvägen och bullerskyddet blir bättre med en mjuk, absorberande gräsvall. Utmed Sege å placeras en dagvattendamm.	Svedala kommun Exploatorerna Svedala kommun Svedala kommun Svedala kommun Svedala kommun

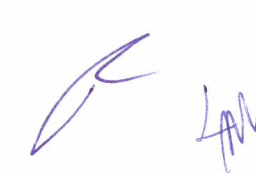


Kvalitetsprogram Segestränd

	Marken behöver höjas i vissa lägen och eventuellt kompletteras med stödmurar, för att uppnå den höjd som bebyggelsen bör placeras på, minimum +47.5möh, med tanke på de allt oftare extrema s k 100-årsregn. Separat framtagen VA/dagvattenutredning skall ligga som underlag för projektering.	Svedala kommun
	Trädraderna, gaturummens dagvattenstråk och planteringar utgör stommen i områdets gröna struktur. (se bilaga)	Svedala kommun
	Kommunens policy för lekplatser skall gälla. Kommunens lekplatser iordningställes för barn i åldrarna 1–10 år. De skall finnas på gångavstånd, max 30m från bostaden. Lekplatser skall kunna nås utan att passera trafikerade vägar.	Svedala kommun
Grönstruktur avseende kvartersmark	Gårdarnas planteringar, gräsytor, stamträd och häckar skall samverka med området i sin helhet och dess grönstruktur.	Exploatörerna
	Närmast huset placeras större träd för att möta upp mot den högre skalan. Marken behöver höjas i vissa lägen och eventuellt kompletteras med stödmurar, för att uppnå den höjd som bebyggelsen bör placeras på, minimum +47.5möh, med tanke på de allt oftare extrema s k 100-årsregn. Separat framtagen VA/dagvattenutredning skall ligga som underlag för projektering.	Exploatörerna
	Småbarnslekplatser anläggs på tomtmark.	Exploatörerna
Dagvatten avseende allmän platsmark	Dagvattenhanteringen synliggörs och allt dagvatten renas innan det släpps till recipienten Sege å. (se bilaga)	Svedala kommun
	Svedala kommuns dagvattenpolicy skall följas.	Svedala kommun
	Gatubeläggningen skall medge lokalt omhändertagande av dagvatten. (se bilaga)	Svedala kommun
	Vattennivån i diken och dammar styr höjdsättningen för byggnader och hårdgjorda ytor.	Svedala kommun

Kvalitetsprogram Segestränd

	En dagvattendamm placeras i södra delen av planområdet. Till dammen skall dagvatten från södra delen av Svedala tätort (utlopp i dagsläget vid Järnvägsgatan och Sockerbruksgatan) ledas vid normala flöden. Utlopp från dammen avleds till Sege å. Avrinningen från området och utjämning i dammen enligt VA-utredningen. Separat VA/dagvatten-utredning daterad 2008-07-04 skall ligga till grund för projektering.	Svedala kommun Svedala kommun
Dagvatten avseende kvartersmark	Svedala kommuns dagvattenpolicy skall följas. Gårdsbeläggningen skall medge lokalt omhändertagande av dagvatten. Takavvattning bör ledas i rörsystem fram till kommunalt omhändertagande. Gröna tak föreslås användas där tak med takpannor inte används. Avvattning från husens dränering leds i separata ledningar. Vattentransporten från respektive tomts avvattning skärs av i terrängen mellan högre och lägre liggande fastigheter. Vattennivån i diken och dammar styr höjdsättningen för byggnader och hårdgjorda ytor. Färdigt golv skall vara minst 300 mm över marknivå 3 m från tomtgräns och 500 mm över gatunivå 6 m från tomtgräns. Detta säkras i detaljplan. Vid höjdsättning av hus följs riktlinjerna i VA-utredningen. Förutsättningarna för höjdsättning och dagvatten skrivs in i markavtal, samtidigt som enkla anvisningar bifogas.	Exploatörerna Exploatörerna Exploatörerna Exploatörerna
Hälsa och säkerhet avseende allmän platsmark	Omhändertagande av markföroreningar skall ske i enlighet med särskilda utredningar. Bullerskydd krävs mot järnvägen. Bullerskyddets utformning längs järnvägen ges formen av vall respektive skärm. Sege å ägnas särskild omtanke så att den blir estetiskt tilltalande. I övrigt bör man anlägga jordvallar av överskottsmassor inom området. Gällande bullernivåer säkras i detaljplan.	Svedala kommun Svedala kommun

Kvalitetsprogram Segestränd

Hälsa och säkerhet avseende kvartersmark	Tillräckliga skyddsåtgärder mot markradon ska utföras i det fall halterna överstiger tillåtna gränsvärden.	Exploatorerna
	Skydd mot buller från fasta installationer och utifrån inkommande buller skall ska följa aktuella krav och riktlinjer.	Exploatorerna
	Temperaturkrav för undvikande av tillväxt av Legionella skall uppfyllas.	Exploatorerna
Energi avseende allmän platsmark	Transformatorstationer byggs som separata byggnader och utformas så att elektromagnetiska fält skärmas, om sådana förekommer.	Svedala kommun
	Matarkablar för el skall förläggas så att elektromagnetiska fält skärmas.	Svedala kommun
	Gatu- och utomhusbelysning sker med lågenergilampor.	Svedala kommun
Energi avseende kvartersmark	Bostadshusen får inte uppvärmas med direktverkande el. Byggnader förses med vattenburet system för uppvärmning, golvvärme eller/och radiatorer.	Exploatorerna
	Bostäder ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till 90 kWh per m ² golvarea (Atemp) och år.	Exploatorerna
	Som alternativt krav till ovanstående kan byggnadens energianvändning, byggnadens värmeisolering, klimatskärmens täthet och värmeåtervinning, anges och beräknas enligt vid tidpunkten för byggsamråd / tekniskt samråd gällande Boverkets byggregler, om	Exploatorerna
	• golvarean Atemp uppgår till högst 100 m², • fönster- och dörrarean Af uppgår till högst 0,20 Atemp och • inget kylbehov finns	Exploatorerna
	Kravet skall verifieras dels genom beräkning vid projekteringen dels genom mätning av specifika energianvändningen i den färdiga byggnaden.	Exploatorerna

C.G.F

Kvalitetsprogram Segestränd

Forts. ...kvartersmark	Den låga energianvändningen kan exempelvis uppnås genom extra hög isolering av golv, väggar och tak, extra isolerade fönster, passiv solinstrålning, värmeåtervinning av varmvatten, automatisk effektstyrning och energisnåla apparater.	Exploatorerna
	Vid beräkning av byggnadens förväntade specifika energianvändning bör lämpliga säkerhetsmarginaler tillämpas så att kravet på byggnadens specifika energianvändning uppfylls när byggnaden tagits i bruk.	Exploatorerna
	Eftersom inget fjärrvärmesystem finns utbyggt till området idag förutsätts fastigheterna få separata värmeanläggningar med gas. Alternativt kan användande av jordvärme vara aktuellt.	Exploatorerna
	Det är önskvärt att varje hushåll skall ha möjlighet att avläsa sin förbrukning av el.	Exploatorerna
	Matarkablar fram till undercentral för el skall förläggas så att elektromagnetiska fält skärmas.	Exploatorerna
	Potentialutjämningsinstallation skall utföras för installationer, armering och stålkonstruktioner. Jordfelsbrytare skall finnas i varje lägenhet.	Exploatorerna
	Möjlighet skall finnas att ett antal parkeringsplatser för laddningsbara fordon iordningställs vid flerbostadshus. Dessa förses då med eluttag.	Exploatorerna
	Utomhusbelysning skall ske med lågenergilampor.	Exploatorerna
Källsortering och restavfall avseende allmän platsmark	Miljöhusen skall vara placerade på lämpliga platser med hänsyn tagen till hämtning av avfall från renhållningsentreprenörs sida.	Svedala kommun





Kvalitetsprogram Segestränd

Källsortering och restavfall avseende kvartersmark	Det skall vara lika enkelt att lämna källsorterat avfall som hushållsavfall inom området.	Exploatörerna
	Bostäderna utformas med särskilda utrymmen för källsortering. Det skall finnas plats för minst 10 fraktioner i separata miljöhus. Miljöhusen skall vara lämpligt placerade såväl för att lämna som hämta avfall från renhållningsentreprenörs sida. För radhusen gäller att detaljplanen har förberett för miljöhus.	Exploatörerna

Underlagsdokument

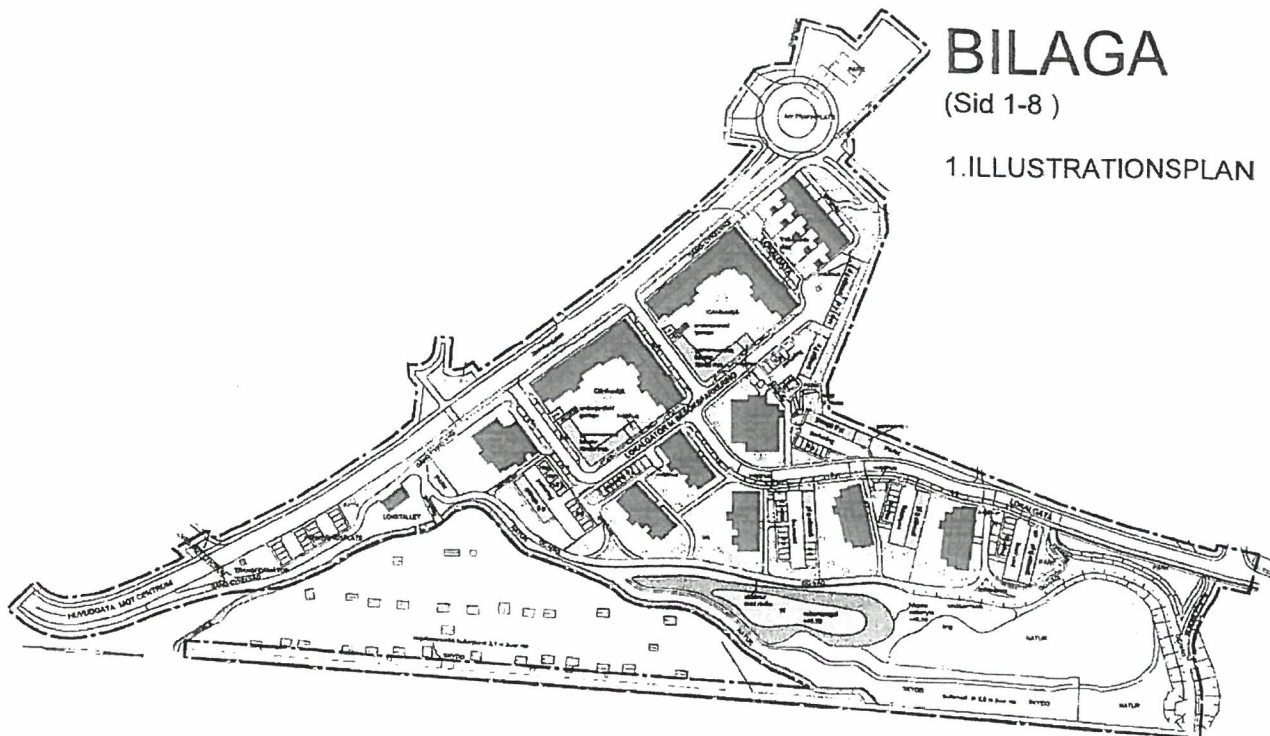
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Utredning angående skred och ras
- Svedala kommuns dagvattenpolicy
- Rapport geoteknik- och radonundersökning



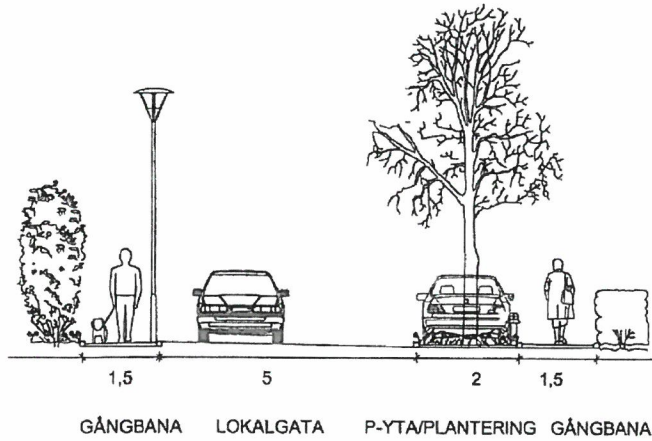
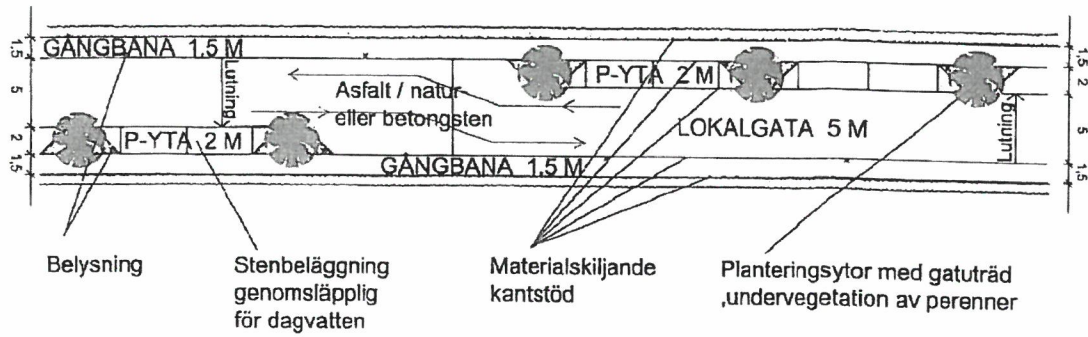
BILAGA

(Sid 1-8)

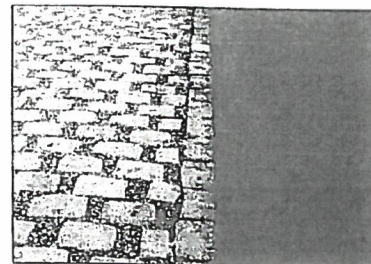
1.ILLUSTRATIONSPLAN



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'H. R.' or similar, with a date '2011' written below it.



UTFORMNINGSPRINCIPER
FÖR LOKALGATOR INOM
SEGESTRAND I SVEDALA

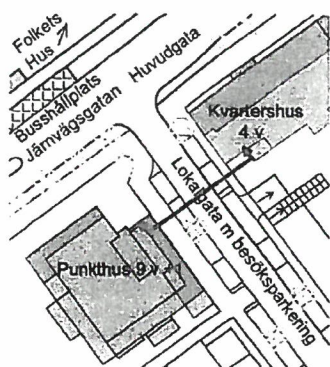


LOKALGATORNAS PARKERINGSYTOR SKA VARA
GENOMSLÄPPLIGA FÖR DAGVATTEN. EXEMPEL:
STENARMEERING - STORGATSTEN / MAKADAM 12-16

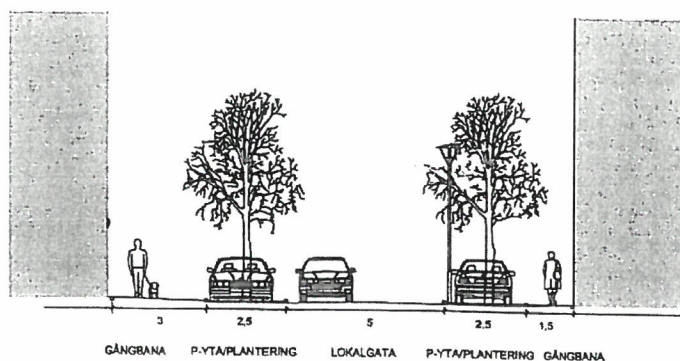
C-6F

SEKTION LOKALGATA

Handwritten signature in blue ink.

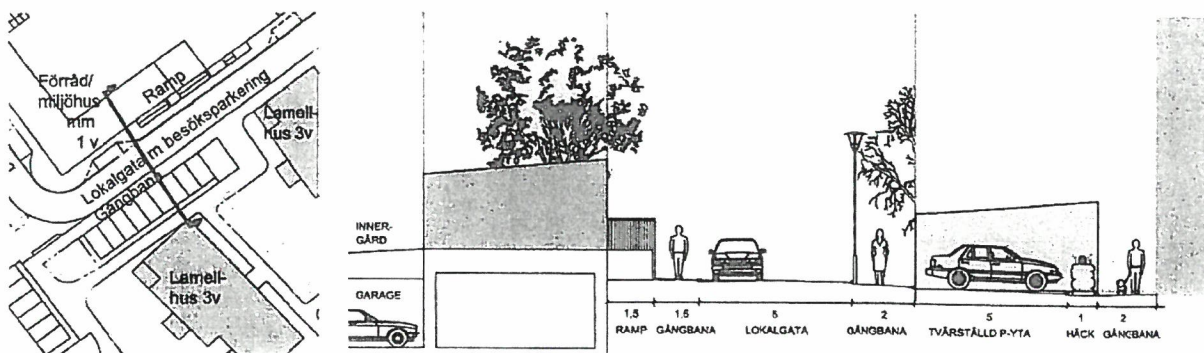


LOKALGATA NORDOST OM DET SÖDRA
PUNKTHUSET



PRINCIPSEKTION

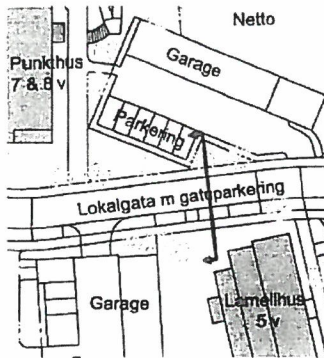
Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'LPL' followed by a flourish and 'HNV'.



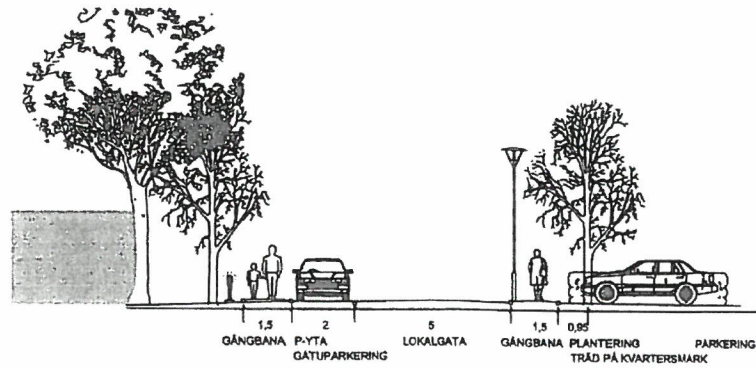
LOKALGATA INOM KVARTEREN,
MELLAN ETT KVARTERS GÅRDSHUS
OCH ETT AV LAMELLHUSEN

PRINCIPSEKTION

Handwritten signature and initials in blue ink, including 'DL' and 'F'.



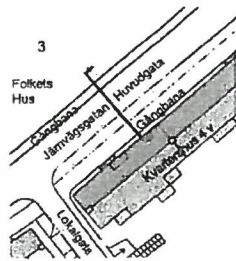
LOKALGATA MELLAN PUNKTHUS PARKERING
I NORR OCH LAMELLHUS I SÖDER



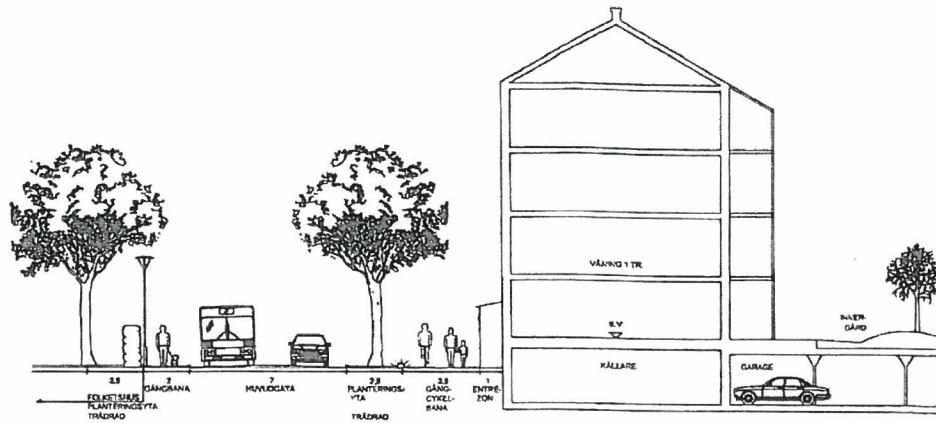
PRINCIPSEKTION

DL
L
F
han

PRINCIPSEKTION

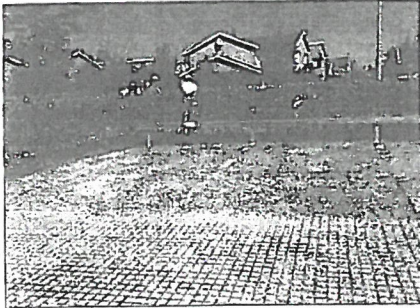


HUVUDGATA, JÄRNVÄGSGATAN INTILL
ETT KVARTER

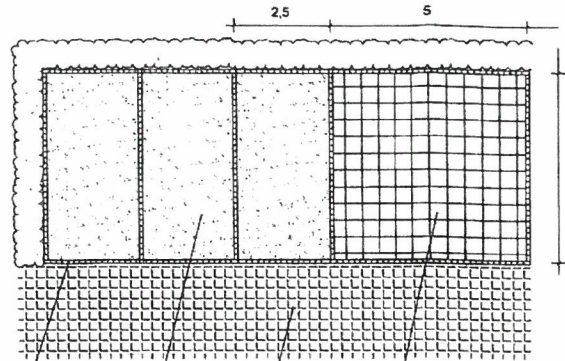


PRINCIPSEKTION

Handwritten signature in blue ink.



PARKERINGSYTORNAS BELÄGGNINGAR SKA VARA
GENOMSLÄPPLIGA FÖR DAGVATTEN INOM HELA OMRÅDET.



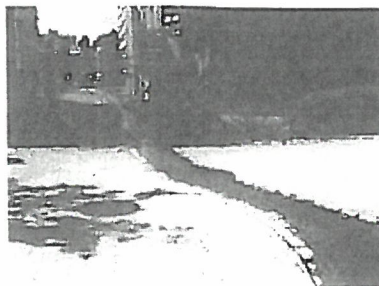
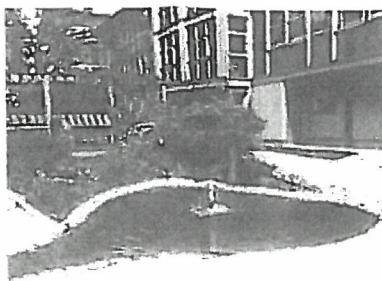
STORGATSTEN / MAKADAM 0-18 MM
STENARMERADE YTOR PÅ
PARKERINGSPLATSERNAS KÖRYTOR

HANDIKAPP-PARKERING BELÄGGS MED
SLÄT BETONGBELÄGGNING

[Handwritten signature]



HUS I EN VÅNING, FÖRRÅDSBYGGNADER, MILJÖHUS MFL SKA HA GRÖNA TAK MED SEDUMVÄXTER.



ÖPPEN DAGVATTENHANTERING SKA EFTERSTRÄVAS.

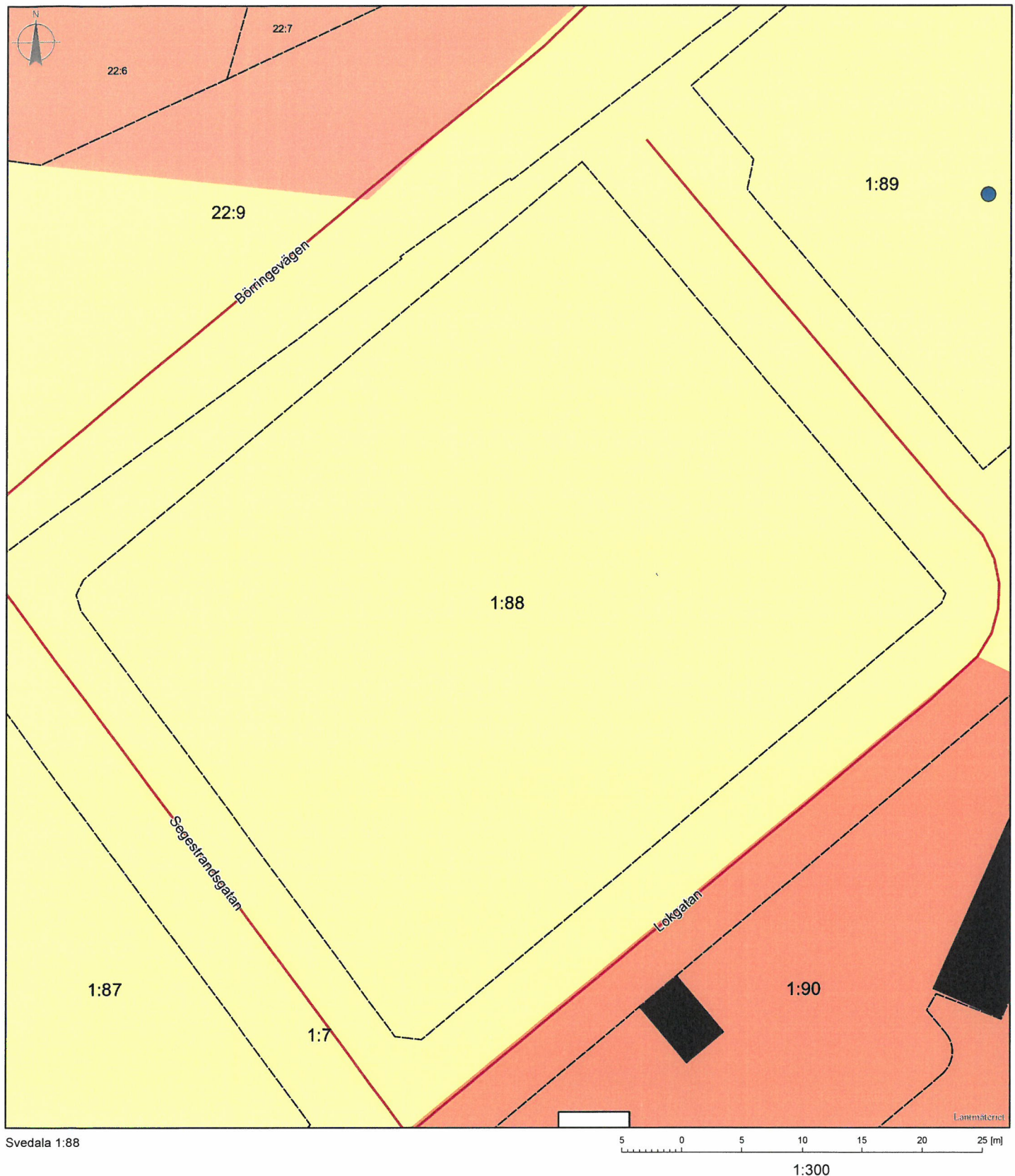
DÄR DET ÄR LÄMPLIGT ANLÄGGS SVACKDIKEN I STORGATSTEN. SYFTET ÄR, LIKSOM FÖR DE GRÖNA TAKEN, ATT FÅ LÅNG FÖRDRÖJNINGSTID SAMT BÄTTRE AVDUNSTNING INNAN VATTNET NÄR SIN RECIPIENT SEGE Å. VATTNET BLIR ETT ESTETISKT, OCH SPECIELLT FÖR BARN, SPÄNNANDE INSLAG I STADSBILDEN.

DL
h
f
an



Bilaga 3

december 16, 2019



Teckenförklaring

 Sök fastighet eller ägare (FASTIGHET...)	Ospecifierat område, ofta kod på felaktig yta	Administrativa symboler	Administrativa gränser	— Kommungräns 1:5	— Traktgräns 1:5	— Gräns för tredimensionellt utrymme
Fastigheter och samfälligheter, med etikett	Samfällighets...	~ Sammanförin... för fastighet	--- Riksgräns	--- Tättningsgräns för kommunind	--- Kvarterstrakt...	Mittlinjerredovisade fastigheter
Fastighetsom...	Samfällighets... utan identitet	~ Sammanförin... för fastighet, liten	--- Territorialgräns	--- Sockennamn... (Gotland)	--- Fastighetsgräns 1:5	--- Fastighet, schabloniserad
Fastighetsom... utan identitet			--- Länsgräns	--- Sockennamn... 1:5 (Gotland)	--- Fastighetsstr...	--- Samfällighet, schabloniserad
			--- Länsgräns 1:5	--- Traktgräns	--- Tättningsgräns för fastighetsind	
			--- Kommungräns			

Fastighet

SVEDALA 1:88

Fastighetsnyckel: 121091416
Distriktsnamn: Svedala
Status: Levande

Uppdaterad datum: 2019-09-05
Allmän del senast ändrad: 20120705
Senast ändrad:

Areal information

Område	Totalareal (m²)	Landareal (m²)	Vattenareal (m²)
Summa	2698,0	2698,0	0,0

Lagfart/Tomträtt (översikt)

SVEDALA KOMMUN
(212000-1074)
ADR KOMMUNALKONTORET,
23380 SVEDALA

1/1
Lagfart (Beviljad)
Fång: Köp 1956-03-02
Köpeskilling:
Inskr.dag: 1956-09-12
Aktnummer: 56/585

Överlåten från akt

Anmärkning
Anmärkning

Andel:

Avtalsrättighet/Inteckning

Ordning: 20131017006912859

Typ: Avtalsnyttjanderätt

Avtalsnyttjandeservitut

Beslut: Beviljad
Inskrivningsdag: 1983-07-22

Dagboksnummer/Aktnummer: 83/15112 /

Nytt beslut
Inskrivningsdag:

Dagboksnummer/Aktnummer: /

Uppskov:
Överklagande:

Syfte:
TELE

Anmärkning:

Lika rätt
Typ:

Dagboksnummer/Aktnummer: /

Påverkas av inskrivningshändelse
Typ:
Akthänvisning:
Dagboksnummer:

Fastighetsrättsligt (översikt)



Inskrivningar

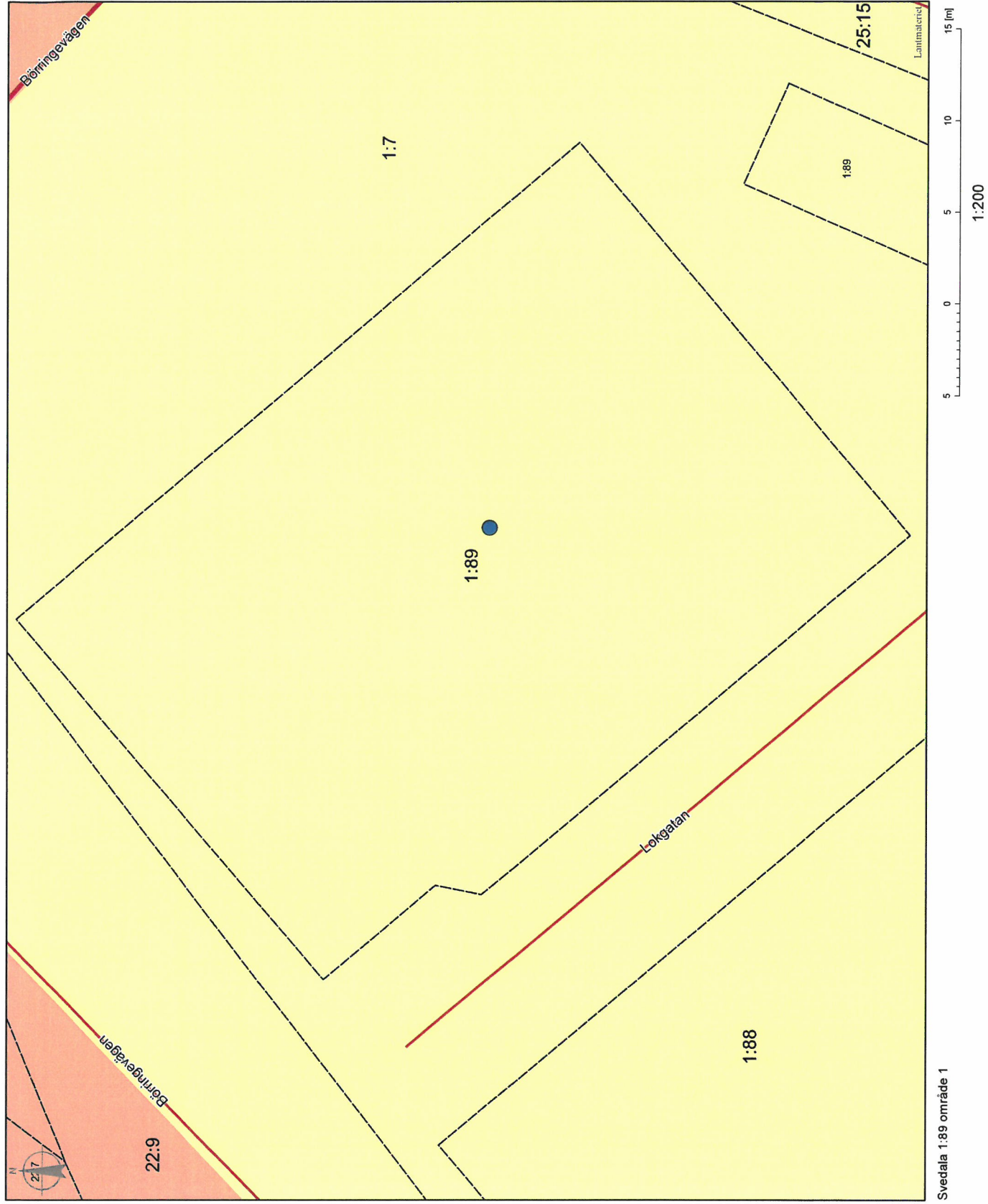
1	Beviljad	83/15112	1983-07-22	AVTALSNYTTJAN DERÄTT TELE	Akt Direkt
---	----------	----------	------------	------------------------------	----------------------------

Åtgärder

1263-882	20120705	Avstyckning		Akt Direkt
----------	----------	-------------	--	----------------------------

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

- Samfällighet,



Svedala 1:89 område 1

Lagfart/Tomträtt (översikt)

SVEDALA KOMMUN
(212000-1074)
ADR KOMMUNALKONTORET,
23380 SVEDALA

1/1	Lagfart (Beviljad)
Fång:	Köp 1956-03-02
Köpeskilling:	
Inskr.dag:	1956-09-12
Aktnummer:	56/585

Överlåten från akt

Anmärkning
Anmärkning

Andel:

Avtalsrättighet/Inteckning

Ordning:	20131017006912863	Typ:	Avtalsnyttjanderätt
----------	-------------------	------	---------------------

Avtalsnyttjandeservitut

Beslut:	Beviljad	Dagboksnummer/Aktnummer:	83/15112 /
Inskrivningsdag:	1983-07-22	Dagboksnummer/Aktnummer:	/
Nytt beslut			
Inskrivningsdag:			
Uppskov:			
Överklagande:			
Syfte:			
TELE			
Anmärkning:			
Lika rätt			
Typ:		Dagboksnummer/Aktnummer:	/
Påverkas av inskrivningshändelse			
Typ:			
Akthänvisning:			
Dagboksnummer:			

Fastighetsrättsligt (översikt)

Inskrivningar

1	Beviljad	83/15112	1983-07-22	AVTALSNYTTJAN DERÄTT TELE	Akt Direkt
---	----------	----------	------------	------------------------------	----------------------------

Åtgärder

1263-882	20120705	Avstyckning
----------	----------	-------------

[Akt Direkt](#)

Attribut för SVEDALA 1:89>1

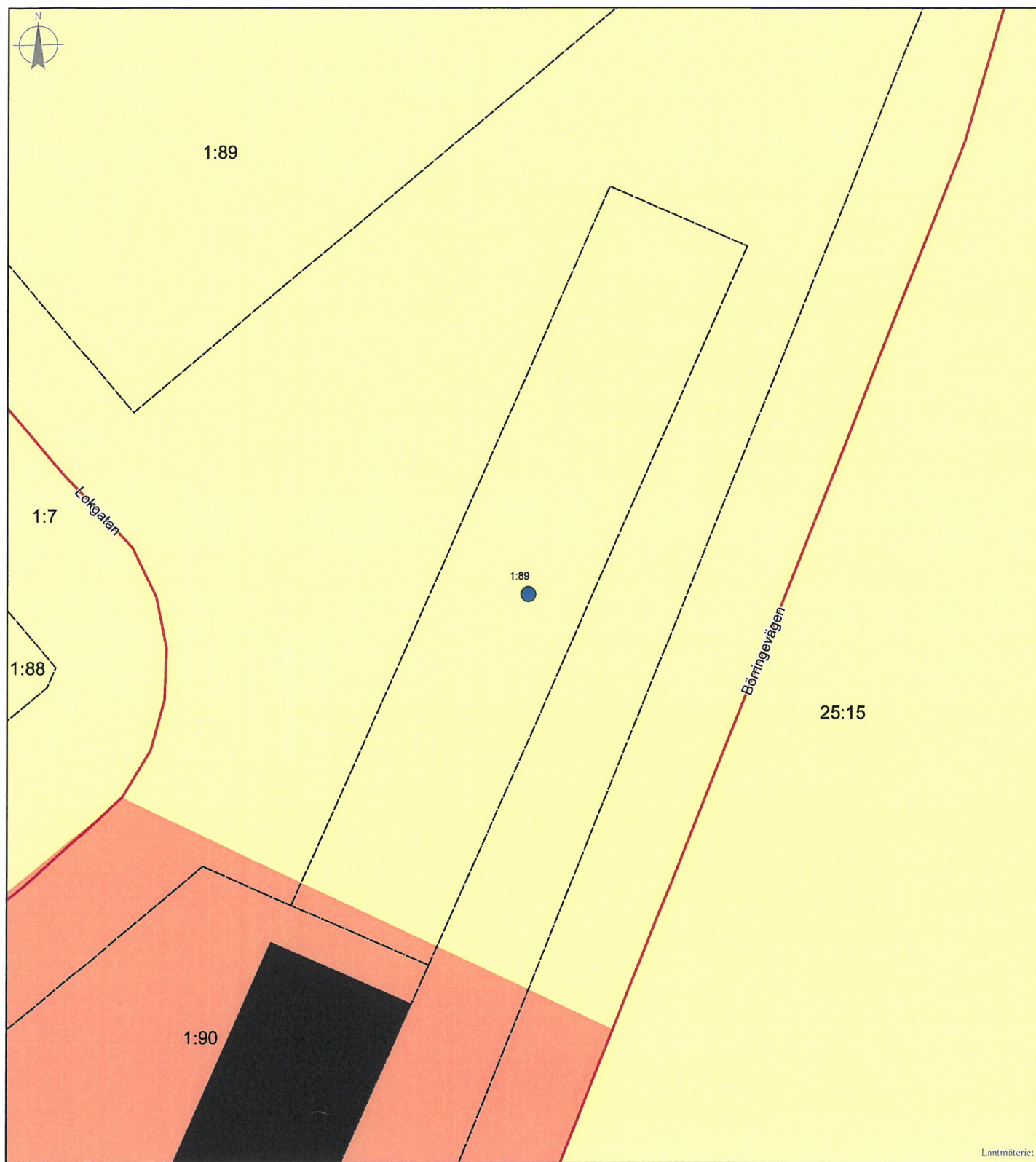
ADAT	2012-07-10 12:59
BLOCKENHET	1:89
DETALJTYP	FASTIGHET
EXTERNID	1263>SVEDALA>1:89>1
FASTIGHET	SVEDALA 1:89>1
FNR_FDS	121091420
KOMMUNKOD	1263
KOMMUNNAMN	SVEDALA
OBJECTID	2948
OBJEKT_ID	c3fbeb75-1c45-7e06-e040-ed8f5c4477c6
OMRNR	1
OMRTYP	
Shape	Polygon
Shape.STArea()	1099,530029
Shape.STLength()	134,852022
TRAKT	SVEDALA
YTKVAL	1

DE
L
F
HAN



Bilaga 3

december 16, 2019



Svedala 1:89 område 2

5 0 5 10 [m]
1:150

Teckenförklaring

Sök fastighet eller ägare (FASTIGHET...)
Fastigheter och samfälligheter, med etikett
 Fastighetsom...
 Fastighetsom... utan identitet

Ospecifierat område, ofta kod på felaktig yta
Samfällighets...
Samfällighets... utan identitet

Administrativa symboler
.. Sammanförin... för fastighet
.. Sammanförin... för fastighet, liten

Administrativa gränser
-- Riksgrens
-- Territorialgräns
-- Länsgräns
-- Länsgräns 1:5
-- Kommungräns

— Kommungräns 1:5
— Tättningsgräns för kommunind
— Sockennamn... (Gotland)
— Sockennamn... 1:5 (Gotland)
— Traktgräns

— Traktgräns 1:5
— Kvarterstrakt...
— Fastighetsgräns
— Fastighetsgrä... 1:5
— Fastighetsstr...
— Tättningsgräns för fastighetsind

— Gräns för tredimensionellt utrymme
Mittlinjerredovisade fastigheter
-- Fastighet, schabloniserad
-- Samfällighet, schabloniserad

Lagfart/Tomträtt (översikt)

SVEDALA KOMMUN
(212000-1074)
ADR KOMMUNALKONTORET,
23380 SVEDALA

1/1

Lagfart (Beviljad)

Fång:

Köp 1956-03-02

Köpeskilling:

Inskr.dag:

Aktnummer:

1956-09-12

56/585

Överlåten från akt

Anmärkning

Anmärkning

Andel:

Avtalsrättighet/Inteckning

Ordning:

20131017006912863

Typ:

Avtalsnyttjanderätt

Avtalsnyttjandeservitut

Beslut:

Beviljad

Inskrivningsdag:

1983-07-22

Dagboksnummer/Aktnummer:

83/15112 /

Nytt beslut

Inskrivningsdag:

Dagboksnummer/Aktnummer:

/

Uppskov:

Överklagande:

Syfte:

TELE

Anmärkning:

Lika rätt

Typ:

Dagboksnummer/Aktnummer:

/

Påverkas av inskrivningshändelse

Typ:

Akthänvisning:

Dagboksnummer:

Fastighetsrättsligt (översikt)

Inskrivningar

1

Beviljad

83/15112

1983-07-22

AVTALSNYTTJAN
DERÄTT TELE

[Akt Direkt](#)

Åtgärder

1263-882

20120705

Avstyckning

[Akt Direkt](#)

Attribut för SVEDALA 1:89>2

ADAT	2012-07-10 12:59
BLOCKENHET	1:89
DETALJTYP	FASTIGHET
EXTERNID	1263>SVEDALA>1:89>2
FASTIGHET	SVEDALA 1:89>2
FNR_FDS	121091420
KOMMUNKOD	1263
KOMMUNNAMN	SVEDALA
OBJECTID	6674
OBJEKT_ID	c3fbeb75-1c45-7c06-e040-cd8f5e4477c6
OMRNR	2
OMRTYP	
Shape	Polygon
Shape.STArea()	190,292297
Shape.STLength()	75,403645
TRAKT	SVEDALA
YTKVAL	1

Handwritten signature in blue ink, appearing to be "L. D." followed by a stylized flourish.