



SVEDALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2026-04-13

§ 64

Överlåtelseavtal av del av fastigheten Svedala 25:18, Melassen (del av gamla IP)

Dnr 2021-000079

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att överlåtelseavtal ska ingås med Trianon Svedala 25 AB, avseende marköverlåtelseavtal för del av Svedala 25:18 och del av Svedala 1:7, exploateringsområde Melassen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för del av Svedala 25:18 m.fl., "Kv Melassen" i Svedala tätort fick 2026-02-17 laga kraft. Fastighets AB Trianon har sedan 2021-03-19 haft en markanvisning för området. Eftersom detaljplanen nu fått laga kraft har förslag till överlåtelseavtal för del av kommunens fastighet Svedala 25:18 och del av Svedala 1:7 tagits fram.

Förslaget innebär att Trianons projektbolag Trianon Svedala 25 AB ska förvärva kvartersmarken inom detaljplanen. Syftet med förvärvet är att Trianon ska uppföra fyra flerbostadshus med totalt ca 120 lägenheter samt i det västra huset en vård- och familjecentral. Överlåtelseavtalet reglerar förutom marköverlåtelsen byggnadsskyldighet, tidplan och åtagande avseende exploateringen.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta enligt ovanstående.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag 2026-03-24 § 16 Markanvisningsavtal och försäljning av del av fastigheten Svedala 25:18, Melassen (del av gamla IP)

Tjänsteskrivelse av exploateringsingenjör, daterad 2026-03-17

Marköverlåtelseavtal

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

FELI DOKUMENTVARIABEL SAKNAS.

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2026-03-24

§ 16

Överlåtelseavtal av del av fastigheten Svedala 25:18, Melassen (del av gamla IP)

Dnr 2021-000079

Beslut

Plan- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att överlåtelseavtal ska ingås med Trianon Svedala 25 AB, avseende marköverlåtelseavtal för del av Svedala 25:18 och del av Svedala 1:7, exploateringsområde Melassen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för del av Svedala 25:18 m.fl., "Kv Melassen" i Svedala tätort fick 2026-02-17 laga kraft. Fastighets AB Trianon har sedan 2021-03-19 haft en markanvisning för området. Eftersom detaljplanen nu fått laga kraft har förslag till överlåtelseavtal för del av kommunens fastighet Svedala 25:18 och del av Svedala 1:7 tagits fram.

Förslaget innebär att Trianons projektbolag Trianon Svedala 25 AB ska förvärva kvartersmarken inom detaljplanen. Syftet med förvärvet är att Trianon ska uppföra fyra flerbostadshus med totalt ca 120 lägenheter samt i det västra huset en vård- och familjecentral. Överlåtelseavtalet reglerar förutom marköverlåtelsen byggnadsskyldighet, tidplan och åtagande avseende exploateringen.

Föredragande är strategisk planeringschef Mattias Borgström och stadsarkitekt Karin Gullberg.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av exploateringsingenjör, daterad 2026-03-17

Marköverlåtelseavtal UTKAST

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

MARKÖVERLÅTELSE BETRÄFFANDE DEL AV SVEDALA 25:18 OCH SVEDALA 1:7, PROJEKT MELASSEN

Parter:

1. Svedala kommun, 233 80 Svedala, org nr 212000-1074 (nedan kallad "**Kommunen**")
2. Trianon Svedala 25 AB, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö, org nr 559165-1558 (nedan kallad "**Exploatören**")

Mellan Kommunen och Exploatören ("**Parterna**") har denna dag ("**Avtalsdagen**") träffats följande marköverlåtelseavtal ("**Avtalet**").

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Svedala 25:18 och Svedala 1:7 för vilken detaljplan för del av Svedala 25:18 m.fl., "Kv Melassen" i Svedala tätort ("**Detaljplanen**") gäller.
- 1.2 Det område som omfattas av exploateringen har markerats med gult på bifogad ritning, se Bilaga A, Exploateringsområdet och benämns fortsättningsvis ("**Exploateringsområdet**").
- 1.3 Exploatören avser att uppföra byggnation av upp till ca 120 lägenheter fördelat i fyra flerbostadshus. I den västra byggnaden vill exploatören även inrätta en vård- och familjecentral i upp till två våningar. Den del av fastigheten Svedala 25:18 och Svedala 1:7 som är markerad med gult på Bilaga B, Överlåtelseobjektet benämns fortsättningsvis ("**Överlåtelseobjektet**"). Överlåtelseobjektet omfattar all kvartersmark enligt Detaljplanen betecknat med område 1 samt en mindre del kvartersmark för parkering inom "Detaljplan för del av Svedala 25:18, m.fl. Bovieran" betecknat med område 2.
- 1.4 Kommunen och Exploatörens moderbolag Fastighets Aktiebolaget Trianon har 2021-03-19 tecknat ett markanvisningsavtal avseende Överlåtelseobjektet ("**Markanvisningsavtalet**"). Därefter har markanvisningen genom tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet förlängts till 2026-12-31. Syftet med Markanvisningsavtalet har varit att ge Exploatören ensamrätt att under viss tid förhandla med Kommunen

MM
abt

om överlåtelse av Överlåtelseobjektet. Markanvisningsavgift utgår fram till dess att giltigt och av båda parter undertecknat köpeavtal föreligger. Fastighets Aktiebolaget Trianon har överlåtit sina rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet på Exploatören, vilket Kommunen med sin underskrift härmed godkänner.

1.5 Avtalet ersätter i alla delar Markanvisningsavtalet.

2. BYGGNADSSKYLDIGHET

2.1 Parterna har kommit överens om att Exploatören, på de villkor och förutsättningar som framgår av Avtalet, ska förvärva Överlåtelseobjektet från Kommunen i syfte att inom Överlåtelseobjektet uppföra fyra flerbostadshus med totalt ca 120 lägenheter samt i det västra huset en vård- och familjecentral i upp till två våningar. Lägenheterna ska upplåtas med upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt/äganderätt samt att fördelningen dem emellan är ca 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter/äganderätter. Byggnationen ska uppföras i enlighet med de illustrationer och materialval som finns i det kvalitetsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, Bilaga C, Kvalitetsprogram ("Kvalitetsprogrammet"). Eventuella omarbetningar av Kvalitetsprogrammet ska skriftligen godkännas av Kommunen.

2.2 Byggnadsskyldighet de västra husen

Det åligger Exploatören att senast 3 år från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Överlåtelseobjektet avseende de två flerbostadshusen längst åt väster om sammanlagt minst 6 544 kvm ljus BTA, varav ca 2351 kvm utgör BTA för vård- och familjecentral och resterande BTA utgör bostäder, huvudsakligen i enlighet med Kvalitetsprogrammet, Detaljplanen (planbeskrivning, plankarta och utredningar) och vad som i övrigt beskrivs i Avtalet. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 1 573 052 kr.

Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 78 653 kr för varje påbörjad månad räknat från en månad efter den dag byggnationen skulle ha varit färdigställd och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som anges ovan och enligt detta avtal.

2.3 Byggnadsskyldighet de östra husen

Det åligger Exploatören att senast 5 år från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Överlåtelseobjektet avseende de två flerbostadshusen längst åt öster om sammanlagt minst 5 864 kvm ljus BTA huvudsakligen i enlighet med Kvalitetsprogrammet, Detaljplanen (planbeskrivning, plankarta och utredningar) och vad som i övrigt beskrivs i Avtalet. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 1 409 593 kr

Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår

därutöver ytterligare vite om 70 480 kr för varje påbörjad månad räknat från en månad efter den dag byggnationen skulle ha varit färdigställd och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som anges ovan och enligt detta avtal.

- 2.4 Vite enligt vad som anges ovan i punkten 2.2 och 2.3, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt Avtalet kan högst uppgå till 10 439 260 kr.
- 2.5 Om Exploatören hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Exploatörens kontroll har Exploatören rätt till förlängning av tidsfrister enligt Avtalet. Kommunen beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Exploatören.
- 2.6 Om Exploatören medges förlängning av byggnadsskyldigheten enligt punkten ovan ska vite utgå först om villkoren enligt punkten 2.2 och 2.3 inte har uppfyllts när förlängningsperioden har löpt ut. Utöver vad som härvid anges ska Avtalet tillämpas oförändrat under och efter förlängningsperioden.

3. MARKÖVERLÅTELSE

3.1 Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter och försäljer härmed Överlåtelseobjektet till Exploatören på de villkor som anges i Avtalet.

3.2 Köpeskilling

Köpeskillingen ("Köpeskillingen") för Överlåtelseobjektet är 29 826 457 (tjugoniomiljoneråttahundatjugosextusenfyrahundafemtiosju) kronor.

Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätt enligt preliminär uppgift från Exploatören om 12 408 kvm ljus BTA.

3.3 Köpeskillingens erläggande

Handpenning

En handpenning på 600 000 (sexhundrausen) kr ska betalas senast den 30 juni 2026 genom att Kommunen ställer ut faktura.

Förskottsbetalning

Utöver handpenningen ska köparen erlagga följande förskottsbetalningar av köpeskillingen i syfte att åtgärder enligt punkt 4.2 ska påbörjas av Kommunen under 2026:

att

1 900 000 kr ska betalas senast den 30 juni 2026
2 900 000 kr ska betalas senast den 31 augusti 2026
2 650 000 kr ska betalas senast den 31 oktober 2026
1 650 000 kr ska betalas senast den 30 november 2026
genom att Kommunen ställer ut en faktura

Slutbetalning på tillträdesdagen

Resterande köpeskillning, avräknat handpenning och förskottsbetalning, ska betalas till Kommunen senast på Tillträdesdagen (se punkt 3.6 nedan). Betalningen ska ske genom att Kommunen ställer ut en faktura.

Om Exploatören brister i något av sina betalningsåtaganden till Kommunen vad gäller handpenning, förskottsbetalning och/eller slutlig köpeskillning och anledningen därtill inte är att hänföra till Kommunen, har Kommunen rätt att frånträda Avtalet och tillgodogöra sig handpenningen. Frånträdande får dock ske först efter skriftlig påminnelse genom vilken Exploatören ges möjlighet att vidta rättelse. Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

3.4 Tilläggsköpeskillning

Köpeskillningen enligt punkt 3.2 har beräknats med utgångspunkt i byggrätt enligt Exploatörens preliminära uppgift om sammanlagt 12 408 kvm ljus BTA, varav 2351 kvm utgörs av vård- och familjecentralen och 10 057 kvm bostadsdel med en fördelning på cirka 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter/äganderätter. Detta innebär att 5029 kvm ljus BTA beräknas upplåts med hyresrätt och 5029 kvm beräknas upplåtas med BRF/äganderätt. Priset för hyresrätt är 2154 kr per kvm ljus BTA och för BRF/äganderätt 2770 kr per kvm ljus BTA.

Exploatören ska till Kommunen erlægga en tilläggsköpeskillning

("Tilläggsköpeskillningen"):

(I) med 615 kr (dvs skillnaden mellan priset för hyresrätt och BRF/äganderätt) för varje kvm ljus BTA över 5 029 kvm upp till 10 057 kvm som upplåts med BRF/äganderätt istället för hyresrätt, och

(II) med 2154 kr för varje kvm ljus BTA överskjutande 10 057 kvm som upplåts med hyresrätt och med 2770 kr för varje kvm ljus BTA överskjutande 10 057 kvm som upplåts med BRF/äganderätt.

Antalet kvm ljus BTA utgår ifrån erhållet bygglov. Ljus BTA i Avtalet ska avse bruttoarea bostadsbebyggelse ovan mark och ska exkludera (i) teknikutrymmen på vind samt teknikutrymmen på ljust våningsplan om vind och källare saknas eller om teknikutrymme av skälig anledning inte går att förlägga på vind eller i källare, (ii) fristående komplementbyggnader (carport/garage/förråd/ soprum eller dylikt) med undantag för tvättstuga och gemensamhetslokal. Loftgång och inglasade balkonger ska inte anses vara ljus BTA.

*adl
att*

Tilläggsköpeskillingen förfaller till betalning omgående efter att förutsättningarna härför är uppfyllda. Betalningen ska ske genom att Kommunen ställer ut en faktura. Exploatören ska omgående underrätta Kommunen om när sådana omständigheter som utlöser Tilläggsköpeskillingen inträffar eller planeras. Kommunens rätt till Tilläggsköpeskillning bortfaller 10 år efter Tillträdesdagen. I tillfälle av att parterna kommer överens om förlängning av tiden för Exploatörens byggnadsskyldighet enligt punkten 2.2 och/eller 2.3 ska tiden för Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning enligt denna punkt förlängas med motsvarande tiden för förlängningen av byggnadsskyldigheten.

3.5 Köpebrev

När Exploatören till fullo har betalat Köpeskillingen ska ett, av Kommunen undertecknat, köpebrev överlämnas till Exploatören varvid äganderätten till Överlåtelseobjektet övergår till Exploatören. Avtalets bestämmelse om överlåtelseförbud i punkten 7 nedan ska anges i köpebrevet. Avtalets bestämmelser om tilläggsköpeskillning ska anges i köpebrevet.

3.6 Tillträdesdag

Överlåtelseobjektet ska tillträdas på den första vardag ("Tillträdesdagen") som infaller trettio (30) dagar efter den tidpunkt då Kommunen meddelat Exploatören att:

- (I) Fastighetsbildningen för Överlåtelseobjektet, enligt punkt 3.7, har vunnit lagakraft,
- (II) Grovterrassering av Överlåtelseobjektet har färdigställts enligt punkt 4.2, samt att
- (III) Exploatören har betalt samtliga kostnader för Kommunens arbeten som åligger Exploatören enligt punkten 4.2.

Kommunen ska skriftligen meddela Exploatören om tidpunkt för Tillträdesdagen.

Överlåtelseobjektet får inte tas i anspråk av Exploatören före Tillträdesdagen. Exploatören ska efter Tillträdesdagen ansöka om full lagfart avseende sitt förvärv av Överlåtelseobjektet.

3.7 Ansökan om avstyckning

Det åligger Kommunen att snarast i samband med Avtalets undertecknande, och senast inom 6 månader, till Lantmäteriet lämna in ansökan om avstyckning av Överlåtelseobjektet, enligt vilken Överlåtelseobjektet ska avstyckas och regleras till att utgöra en egen registerfastighet i enlighet med Avtalet. Överlåtelseobjektet avstyckas inteckningsfri. Exploatören biträder ansökan genom undertecknandet av Avtalet.

Parterna ska tåla sådana mindre gränsjusteringar som Lantmäteriet kan komma att besluta om. Exploatören bekostar den fastighetsbildning som krävs för Överlåtelseobjektet ska utgöra en självständig registerfastighet. Exploatören ansvarar för och bekostar sådan fastighetsbildning som är hänförlig till indelning av Överlåtelseobjektet i tomter, inrättandet av gemensamhetsanläggningar, bildande av servitut mm.

3.8 Allmän platsmark och gatukostnadsersättning m.m.

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark och svarar för utbyggnad och iordningställandet av allmän plats inom Exploateringsområdet. I samband med exploateringsens slutskede färdigställer Kommunen gångbana utmed Sockerbruksgatan i planområdets norra del.

Kommunens VA-huvudman (VA SYD) ansvarar för utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar.

Exploatören ska inte erlagga gatukostnadsersättning för Överlåtelseobjektet.

3.9 Planavgift

Kommunen förbinder sig att inte ta ut någon särskild planavgift i samband med prövningen av bygglov inom Överlåtelseobjektet.

3.10 Bygglövsavgift

Exploatören ska erlagga bygglövsavgifter enligt vid varje tidpunkt gällande kommunal taxa.

3.11 Lagfarts- och inteckningskostnader

Exploatören ska betala samtliga lagfarts- och inteckningskostnader (innefattande stämpelskatt) för förvärvet av Överlåtelseobjektet.

3.12 Nybildade rättigheter

Ny rättighet ska upplåtas för befintlig dagvattenledning som ligger inom Överlåtelseobjektet i nordväst. Rättigheten avser en 800 mm betongledning och upplåts till förmån för VA SYD.

Ny rättighet ska, om Trafikverket önskar det, upplåtas till förmån för Trafikverket för att släppa dräneringsvatten från järnvägsdiket längs Ystadbanan till den nya dagvatten- och evakueringsledningen enligt punkten 4.2 i planområdets västra del.

3.13 Parkering

Byggrätten för vård- och familjecentralen uppgår enligt preliminär uppgift från Exploatören till 2351 kvm BTA. Antalet parkeringsplatser som behövs för vård- och familjecentralen fastställs i kommande bygglov, men bedöms preliminärt till 40 st. Inom Överlåtelseobjektet finns för vård- och familjecentralen plats för 24 parkeringsplatser och resterande 16 parkeringsplatser föreslås lösas genom parkeringsköp inom kommunens planerade parkeringsplats Bilaga D, Parkeringsplats ("Parkeringsplatsen"). Parkeringsköp inom parkeringsplatsen tecknas i samband med bygglovet för vård- och familjecentralen. Parkeringsköp tecknas för 25 år mot en engångskostnad motsvarande ett prisbasbelopp (gällande för tidpunkten när p-köpet tecknas) per parkeringsplats. Det åligger Kommunen att iordningställa parkeringsplatsen så snart den tillfälliga vårdcentralen som idag finns inom ytan är avvecklad.

3.14 Överlåtelseobjektets skick, m.m.

Kommunen garanterar att Överlåtelseobjektet på Tillträdesdagen ägs av Kommunen och att Överlåtelseobjektet inte belastas av panträtter, nyttjanderätter, servitut, arrenden och andra gravationer utöver:

- (I) vad som följer av Avtalet (notera särskilt punkten 3:12),
- (II) vad som har beslutats av Lantmäteriet i samband med avstyckningen av Överlåtelseobjektet, samt
- (III) vad som framgår av fastighetsregistret

Överlåtelseobjektet är på Tillträdesdagen avrivet och grovterrasserat i enlighet med vad som framgår av punkt 4.2.

Vid avvikelse från Kommunens garantier och enligt ovan ska Exploatören ha rätt till avdrag på köpeskillingen för Överlåtelseobjektet motsvarande Exploatörens direkta skada under förutsättning att reklamation sker inom trettio (30) dagar från den dag Exploatören har upptäckt eller borde ha upptäckt avvikelsen; dock senast inom ett (1) år från Tillträdesdagen. Exploatören har dock inte rätt till ersättning om Kommunen, utan kostnad eller hinder av väsentlig betydelse för Exploatören, avhjälper avvikelsen inom sextio (60) dagar från Exploatörens reklamation. Parterna är överens om att de påföljder som anges i denna bestämmelse ska vara exklusiva och att Exploatören inte ska ha rätt att rikta några som helst krav enligt jordabalken, köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt mot Kommunen.

Exploatören har beretts möjlighet att undersöka Överlåtelseobjektet och godtar Överlåtelseobjektets skick. Med undantag för vad som uttryckligen anges i punkten 3:14 ovan, samt Kommunens åtaganden enligt detta Avtal, friskriver Exploatören Kommunen från allt ansvar för fel i Överlåtelseobjektet av vad slag det vara må, såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, fel i miljöhänseende samt s.k. dolda fel och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar. Marken överlåtas i, på Tillträdesdagen, befintligt skick.

Kommunen har i Detaljplanearbetet samrått med Länsstyrelsen kring om någon känd fornlämning berörs av den kommande exploateringen inom Överlåtelseobjektet. Länsstyrelsen har meddelat att någon känd fornlämning inte finns inom området. Skulle det trots detta påträffas fornlämning inom Överlåtelseobjektet ansvarar Kommunen ensam för avhjälpandet. Tillträdet till Överlåtelseobjektet ska senareläggas om avhjälpandet av fornlämning innebär att tidplanen enligt punkten 5 inte kan hållas.

Exploatören har fått ta del av rapport från översiktlig geoteknisk undersökning "Geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport (MUR)" upprättad av Geoexperten AB daterad 2022-04-28 samt komplettering utförd av Geoexperten AB daterad 2024-02-20. Kommunen ansvarar inte för rapportens riktighet eller fullständighet. Det åligger Exploatören att på egen bekostnad utföra eventuella kompletterande geotekniska utredningar/undersökningar som är erforderliga för exploatering av Överlåtelseobjektet.

Kommunen påtar sig inte något ansvar avseende Överlåtelseobjektets skick i miljöhänseende, avseende hinder i mark (såsom dolda fundament och ledningar) eller avseende geologi (innefattande bl.a. jordmassors ämnessammansättning). Exploatören ska ensam ansvara för eventuella föroreningar inom Överlåtelseobjektet. Den geotekniska undersökningen samt kompletteringen som nämns i stycket ovan visar att det inom delar av Överlåtelseområdet förekommer markföroreningar. I Detaljplanen är startbesked villkorat med att markföroreningarna ska vara avhjälpna.

4. ÅTAGANDEN AVSEENDE EXPLOATERINGEN

4.1 Allmänt

Exploatören ska, om annat inte uttryckligen anges, svara för samtliga sina kostnader föranledda av Avtalet och exploateringen av Överlåtelseobjektet. Exploatören står all ekonomisk risk avseende egna kostnader för planering och projektering inom ramen för Avtalet. Exploatören förbinder sig att inom Överlåtelseobjektet uppföra fyra flerbostadshus med ca 120 lägenheter samt en vård- och familjecentral omfattande 1-2 våningar i den västra byggnaden i enlighet med Kvalitetsprogrammet, Detaljplanen (planbeskrivning, plankarta och utredningar) samt Avtalet i övrigt.

Det åligger Exploatören att i enlighet med dagvattenutredningen "Dagvatten- och VA-utredning kv Melassen" utförd av Sweco och daterad 2023-04-17 samt kompletterande utredning "Bortledning av skyfallsvatten från planområde Melassen, Svedala kompletterande utredning" utförd av Sweco och daterad 2025-03-24 anlägga och bekosta de anläggningar som krävs för hantering av skyfalls- och dagvatten inom Överlåtelseobjektet, dock ej den dagvatten- och evakueringsledning som beskrivs i punkten 4.2.

Det åligger Exploatören att i enlighet med bullerutredningen "Väg- och tågtrafikbuller vid kvarteret Melassen" utförd av Trivector och daterad 2025-03-31 samt bilaga "Väg- och tågtrafikbuller vid kvarteret Melassen" utförd av Trivector och daterad 2024-10-17 utmed det västra bostadskvarteret, järnvägen (Ystadbanan) i söder och Länsväg 108 i öster anlägga erforderligt bullerskydd.

I öster vid eller tillsammans med bullerskyddet ska Exploatören anlägga och bekosta ett urspårningsskydd i form av en mur som är minst 0,3 meter hög enligt riskutredningen "Riskutredning avseende skyddsavstånd till transportled för farligt gods" utförd av Briab och daterad 2021-08-25 (rev 2025-01-29) samt bilaga till riskutredning "Utvärdering av åtgärdsalternativ" utförd av Briab daterad 2025-10-16.

4.2 Grovterrassering, m.m.

Kommunen ansvarar för och bekostar rivning av befintlig byggnad (klubbstuga) inom Överlåtelseobjektet samt bortforsling av rivningsmassor. Det åligger Kommunen att inhämta rivningslov för åtgärden.

*amll
rot*

Kommunen ansvarar för och bekostar markentreprenad för grovterrassering av all kvartersmark inom Överlåtelseområdet. Det innebär att det övre matjordslagret banas av och att en färdig terrass lämnas förslagsvis ca 40-60 cm under nivån för lokalgatan i norr (Sockerbruksgatan). Grovterrasseringen ska utföras fackmässigt och vara fullgod för den planerade byggnationen. Exploatören ska vid anmodan från Kommunen lämna uppgift om önskad nivå på färdig terrass i förhållande till omkringliggande allmän plats. Om massunderskott uppstår till följd av matjordsavbaningen kommer återfyllnad ske med packningsbara massor upp till överenskommen terrassnivå. Packningskontroller av tillförda massor kommer ombesörjas av Kommunen. Exploatören ska anpassa den slutliga höjdsättningen av Överlåtelseobjektet till omkringliggande allmän platsmark.

Inom Överlåtelseobjektet förekommer miljöförorening enligt punkten 3.14. Det åligger Exploatören att stå för samtliga kostnader hänförliga till saneringen av marken samt bekosta eventuell kompletterande markundersökning för att fastställa föroreningens utbredning i plan och djup. Saneringen kan ske i samband med Kommunens markentreprenad för grovterrassering av marken. Kostnader för saneringen av marken ska i så fall redovisas särskilt. Exploatören ska, i fall Kommunen utför saneringen, stå för Kommunens samtliga faktiska kostnader för arbete och material hänförliga till saneringen. Exploatören ska till Kommunen betala, efter utställda fakturor, alla kostnader efterhand som kostnaderna uppstår. Exploatören ska inför Kommunens upphandling av markentreprenad meddela om saneringen ska utföras av Kommunen eller om Exploatören själv avser att utföra denna.

Kommunen ska inom Överlåtelseobjektet, angränsande till den allmänna platsmarken i väster, anlägga en stödmur, dagvatten- och evakueringsledning samt en permanent spont enligt Swecos utredning "Bortledning av skyfallsvatten från planområde Melassen, Svedala kompletterande utredning" utförd av Sweco och daterad 2025-03-24. Exploatören står för samtliga faktiska kostnader, material och arbete, för anläggandet av stödmur, dagvatten- och evakueringsledning samt den permanenta sponten. Exploatören ska till Kommunen betala, efter utställda fakturor, alla kostnader efterhand som kostnaderna uppstår.

Parterna är överens om att markentreprenaden och de beskrivna åtgärderna enligt denna punkt ska påbörjas av Kommunen under 2026. För att detta ska vara möjligt med hänsyn till Kommunens behov av finansiering är Parterna överens om att Exploatören ska betala förskott på köpeskillingen enligt punkten 3.3.

Åtgärderna ovan ska ske före det att Exploatören tillträder Överlåtelseobjektet. Kommunens ambition är att den planerade tidplanen enligt punkten 5 ska hållas.

För att få plats med stödmur, dagvatten- och evakueringsledning samt spont ska den slutliga placeringen av byggnaden längst till väster, inom detaljplanens marginaler, var så långt österut som möjligt. Kommunen och Exploatören ska vid respektive parts



detaljprojektering föra dialog kring placering av byggnad och stödmur, dagvatten- och evakueringsledning samt spont.

4.3 Byggetablering, m.m.

Exploatören åtar sig att följa Kommunens anvisningar rörande byggtrafik till och från Överlåtelseobjektet. Eventuella skador på allmän platsmark som uppkommer på grund av byggtrafik eller i övrigt på grund av den exploatering som Exploatören utför ska efter skriftlig uppmaning av Kommunen snarast åtgärdas av Exploatören. Om Exploatören inte vidtar sådana åtgärder inom rimlig tid efter Kommunens skriftliga uppmaning har Kommunen rätt att åtgärda skadorna på Exploatörens bekostnad.

4.4 Anläggningsavgifter

Exploatören ska ansluta vatten, spill- och dagvatten för kommande bebyggelse till anslutningspunkter som anvisas av Kommunens VA-huvudman VA SYD. Exploatören ska betala, eller tillse att kommande fastighetsägare betalar, full anläggningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader för nyttigheter inom Överlåtelseobjektet, såsom exempelvis kostnader för anslutning av el, tele och bredband.

4.5 Bygglovsprocess

Exploatören är medveten om att beslut avseende bygglov för den byggnation som Exploatören avser att uppföra på Överlåtelseobjektet meddelas av Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun och att nämnden inte är bunden av Avtalet vid sin handläggning och prövning av bygglovsansökan.

4.6 Kompensationsåtgärder

Förlorade gröna värden för den tidigare gräsplanen ska kompenseras med genom att komplementbyggnader inom Överlåtelseområdet anläggs med vegetationstäckta tak i enligt Kvalitetsprogrammet.

4.7 Omläggning av vattenservis

Fastigheten Svedala 1:66, belägen på den södra sidan av Ystadbanan, har en befintlig vattenservis inom Överlåtelseobjektet som korsar under Ystadbanan. Den tänkta exploateringen inom Överlåtelseobjektet innebär att vattenservisen behöver läggas om. Ny anslutning är tänkt att ske från en huvudledning söder om fastigheten. Kommunen och ägaren till Svedala 1:66 har skrivit en överenskommelse om ändring av servisen. Det åligger Kommunen att stå för samtliga kostnader som föranleds av överenskommelsen. Den nya vattenservisen ska vara anlagd och installerad innan Exploatören tillträder Överlåtelseobjektet.

5. TIDPLAN

Kommunen planerar att grovterrassering av kvartersmark samt anläggande av stödmur, dagvatten- och evakueringsledning samt en permanent spont enligt punkten 4.2 ska vara färdigställd Q4 2026. Allmän plats (gångbana längs Sockerbruksgatan) ska färdigställas efter Exploatören avslutat exploateringen inom Överlåtelseobjektet. Kommunen iordningställer Parkeringsplatsen enligt punkten 3:13 så snart den tillfälliga vårdcentralen är avvecklad och samtliga barackmoduler är bortflyttade.

6. SOCIALA KONTRAKT

Kommunen samverkar med Exploatören gällande lägenheter som hyrs ut genom så kallade sociala kontrakt. Exploatören förbinder sig att teckna avtal för sociala kontrakt och att därvid erbjuda Kommunen 10 procent av de hyreslägenheter som tillkommer genom detta Avtal till sociala kontrakt. Erbjudande kan avse lägenheter i andra fastigheter inom kommunen som ägs av bolag inom Exploatörens koncern. Erbjudandet ska ske innan lägenheterna bjuds ut och på samma villkor som på den öppna marknaden. Besked om eventuell accept ska lämnas av Kommunen senast tre veckor efter erbjudandet. Om så inte sker förfaller erbjudandet.

7. ÖVERLÅTELSE AV ÖVERLÅTELSEOBJEKTET OCH AV AVTALET

- 7.1 Exploatören får endast överlåta Överlåtelseobjektet, eller del därav, när exploateringen av Överlåtelseobjektet har färdigställts. Med färdigställande avses att all byggnation enligt Kvalitetsprogrammet inom Överlåtelseobjektet har godkänts vid slutbesiktning och är färdig för inflyttning.
- 7.2 Exploatören äger, utan hinder av vad som angivits i punkt 7.1, rätt att överlåta Överlåtelseobjektet, eller del därav, till den blivande fastighetsägaren eller bostadsrättsförening som ska vara slutlig ägare av Överlåtelseobjektet, eller del därav, om Exploatören och den blivande fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen villkorar förvärvets fullbordande av att byggnationen färdigställts, enligt ovan. Exploatören ska informera den blivande fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen om Avtalet och informera Kommunen skriftligen om överlåtelsen.
- 7.3 Exploatören får inte, helt eller delvis, överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande. Om överlåtelse av Överlåtelseobjektet, eller del därav, sker enligt punkt 7.1 eller 7.2 ska Avtalet fortfarande vara gällande mellan Parterna i alla delar.

8. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg ska, för att vara bindande, vara skriftliga och undertecknade samt innehålla en tydlig referens till Avtalet.



9. TVIST

TVist angående tolkning eller tillämpning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans. På Avtalet ska svensk rätt tillämpas.

10. AVTALETS GILTIGHET

Avtalet är villkorat av:

- att Kommunfullmäktige senast den 2026-12-31 godkänner Avtalet, genom beslut som därefter vinner laga kraft, samt
- att för överlåtelsen erforderlig fastighetsbildning sker.

Skulle ovanstående villkor inte uppfyllas förfaller Avtalet i sin helhet varvid fullbordade prestationer ska återbäras (inklusive återbetalning av handpenning). Parterna har i övrigt ingen rätt till ersättning från varandra. Den angivna tidsfristen kan förlängas efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna.

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

För Kommunen

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

Erik Stoy,
Kommunstyrelsens ordförande

Johan Lundgren,
Kommundirektör

För Exploatören

Ort: *Malmö*

Datum: *2026-03-24*



Mari-Louise Hedbys



Anna Heide

Bilagor:

Bilaga A

Bilaga B

Bilaga C

Bilaga D

Exploateringsområdet

Överlåtelseobjektet

Kvalitetsprogram

Parkeringsplats

allan
att

Bilaga A Exploateringsområde



AMN
act

Bilaga B Överlåtelseobjektet



*akt
att*

KV. MELASSEN

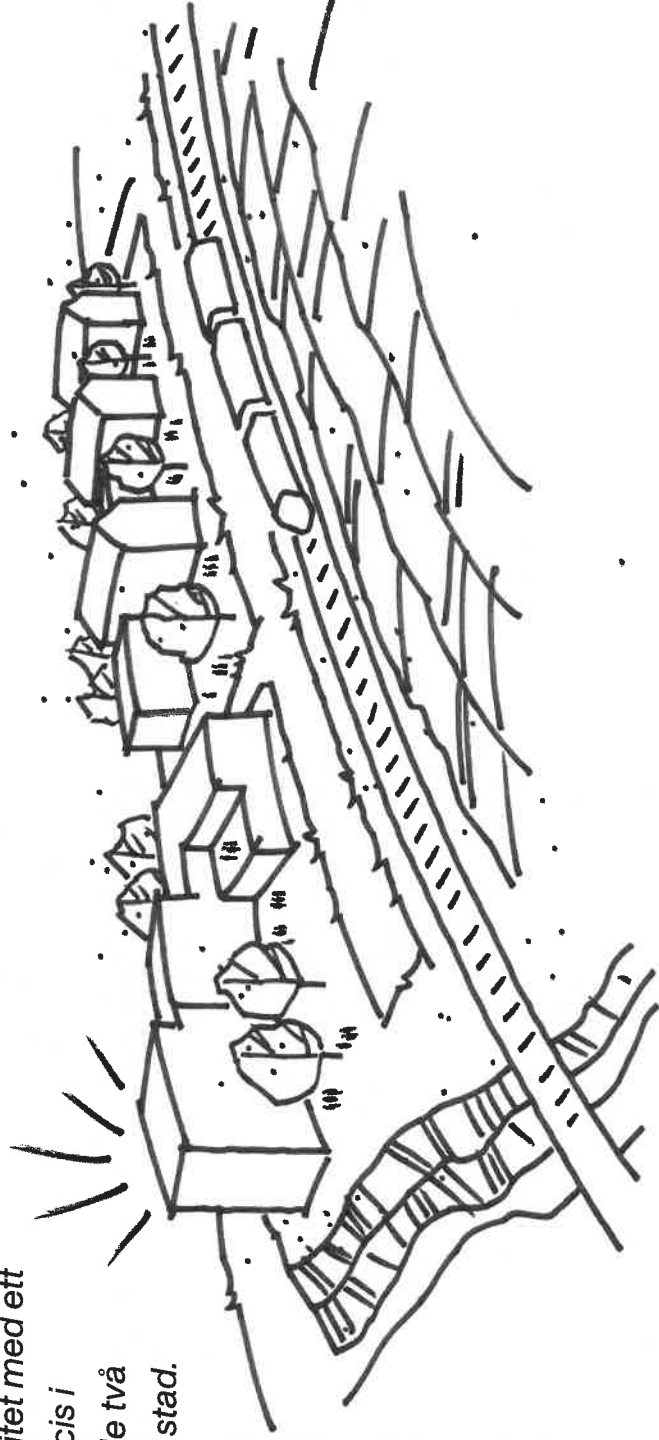
Svedala Kommun



ast
KMK

» I vacker natur med det skånska landskapet bakom kullarna och närhet till staden öppnar sig våra hus mot sydväst med gårdar som kan både vara privata men också bjuda in grannar för umgänge.

Längs spåren repeterar de skånska gavlarna sig men ger området en ny identitet med ett resligt hus i väst precis i korsningen mellan de två världarna: natur och stad.



alt
abom

Platsen och Kontexten

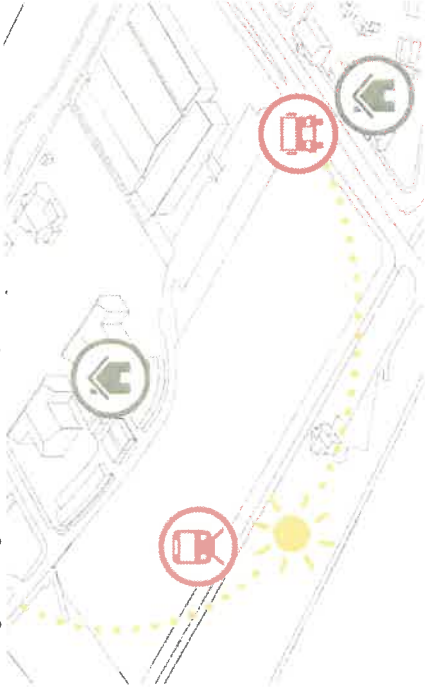


Existerande platsvyer



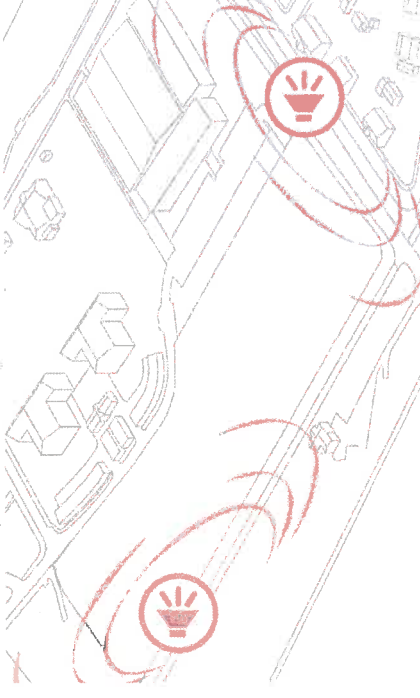
Kontext

Järnväg, motorväg och bostadskvarter angränsar till platsen



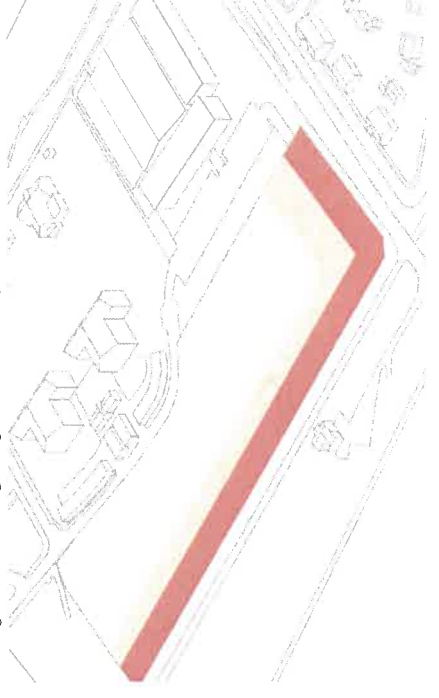
Ljud

Buller från motorväg och delvis järnväg påverkar bebyggelsens utformning



Riskzoner

Järnvägen och motorvägen utgör riskzoner som påverkar nybyggnation på delar av



Gestaltningprinciper Landskap

Innergårdarna på Melassen utformas för umgänge och lek i en grön miljö. De är separerade från trafiken med möjlighet till exempel pergola som även kan bidra med behaglig vistelseplats i skuggan. Plats för blomstrande rabatter och häckar som skärmar av mot parkeringen i söder.

Dagvattenhanteringen inkluderas i gestaltningen där större nedsänkta gräsytor ger plats för fri lek vid torra perioder samtidigt som de är utformade för att kunna ta hand om vatten vid skyfall. Från denna leds vattnet ut till parkeringen där större nedsänkta dagvattenbäddar tar hand om överskottsvattnet.

Förgårdsmarken mot gatan i norr ger en välkomnande miljö, med plats för cyklar och RHP. Platsen innefattar öar av vegetation med omgårdande sittmurar.

Solförhållande



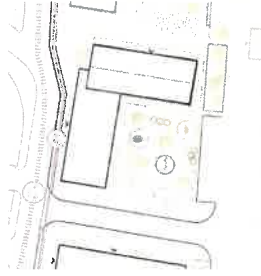
Utsikt



Dagvattenhantering



Urban och trygg gård



Gårdarna är vända åt sydväst för bästa möjliga solförhållande.

Gårdarna vänder sig mot sydväst så att de gröna kullarna på andra sidan sparet syns från bostäderna.

Större nedsänkta gräsytor ger plats för fri lek.

Gårdens utformning möjliggör både urbana platser och intima vistelsemiljöer.



Pergolor på innergårdarna



Rabatter och häckar mot parkeringen i söder



Ljudbarriär



Öar av vegetation



SKALA 1:500
0 5 10 15 20 30 40
METER

Handwritten signature and initials in blue ink.

Gestaltungsprinzipier Hus

Platsspecifik materialitet



Flygvy från öster



Gatuvy från Segstrandsgatan



Mönstermuret tegel



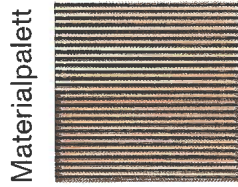
Sadelstak



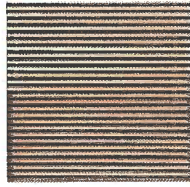
Tegel mot målade träfönster



Markerade fönster



Materialpalett



Rött tegel



Kombinerade tegelmurningar



Lek med tegelfärger



Handwritten signature



Gatuvy från Sockerbruksgatan



Flygvy från sydväst



Flygvy från Segesträndgatan

Handwritten signature

KV. MELASSEN

Svedala Kommun



lilje
wall

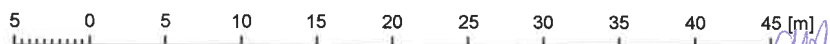
Handwritten signature



Bilaga D Parkeringsplats



Bilaga D Parkeringsplats



1:500

Handwritten signature



SVEDALA KOMMUN

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

Tjänsteskrivelse
2026-03-17
Diarienummer: KS 2021-000079

Marköverlåtelse beträffande del av Svedala 25:18 och del av Svedala 1:7, Melassen

Förslag till beslut

Plan- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att överlåtelseavtal ska ingås med Trianon Svedala 25 AB, avseende
marköverlåtelseavtal för del av Svedala 25:18 och del av Svedala 1:7,
exploateringsområde Melassen.

Sammanfattning av ärende

Detaljplanen för del av Svedala 25:18 m.fl., "Kv Melassen" i Svedala tätort fick
2026-02-17 laga kraft. Fastighets AB Trianon har sedan 2021-03-19 haft en
markanvisning för området. Eftersom detaljplanen nu fått laga kraft har förslag
till överlåtelseavtal för del av kommunens fastighet Svedala 25:18 och del av
Svedala 1:7 tagits fram.

Förslaget innebär att Trianons projektbolag Trianon Svedala 25 AB ska förvärva
kvartersmarken inom detaljplanen. Syftet med förvärvet är att Trianon ska
uppföra fyra flerbostadshus med totalt ca 120 lägenheter samt i det västra
huset en vård- och familjecentral. Överlåtelseavtalet reglerar förutom
marköverlåtelsen byggnadsskyldighet, tidplan och åtagande avseende
exploateringen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av exploateringsingenjör, daterad 2026-03-17
Markanvisningsavtal
Marköverlåtelseavtal

Skälen för beslut

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheterna Svedala 25:18 och Svedala 1:7
och har 2026-01-21 antagit detaljplan för del av Svedala 25:18 m.fl., "Kv
Melassen". Detaljplanen fick 2026-02-17 laga kraft.

Detaljplanen har tagits fram i samarbete med Trianon som sedan 2021-03-19
haft en markanvisning för området. För att Trianon genom sitt projektbolag
Trianon Svedala 25 (559165-1558) ska kunna förvärva marken av kommunen
har förslag till marköverlåtelseavtal avseende del av Svedala 25:18 och del av
Svedala 1:7 tagits fram.

Marköverlåtelseavtalet utgår från markanvisningen och reglerar
förutsättningarna för marköverlåtelse och köpeskilling. Avtalet reglerar även
byggnadsskyldighet, åtagande avseende exploateringen, p-köp, planerad
tidplan, kommunens möjlighet att teckna sociala kontrakt samt villkor för
överlåtelse och giltighet av avtalet.

Trianon Svedala 25 ska enligt förslaget förvärva all kvartersmark inom
detaljplanen för Melassen samt en mindre markremsa norr om planområdet i



SVEDALA KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-03-17
Diarienummer: KS 2021-000079

planen för Bovieran för en köpeskilling om 29 826 457 kr. Enligt markanvisningen ska köpeskillingen beräknas enligt pris per BTA för hyresrätt respektive bostadsrätt samt indexregleras med KPI. Fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätter är enligt Trianon ca 50 % hyresrätter och ca 50 % bostadsrätter. Totalt kommer byggnationen omfatta ca 12 408 kvm ljus BTA. Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger denna BTA ska Trianon erlægga en tilläggsköpeskilling för varje överskridande kvm ljus BTA. Tilläggsköpeskilling utgår även om andelen kvm BTA upplåten med BRF överstiger 50 %.

Marköverlåtelseavtalet innebär att Trianon i enlighet med kvalitetsprogrammet till detaljplanen ska uppföra fyra flerbostadshus med totalt ca 120 lägenheter samt i det västra huset en vård- och familjecentral. Detta regleras genom byggnadsskyldigheten i överlåtelseavtalet vilken innebär att Trianon, i enlighet med kvalitetsprogrammet, senast 3 år från tillträdesdagen ska ha uppfört tak och ytterväggar för de två flerbostadshusen längst åt väster. För de två östra flerbostadshusen gäller motsvarande att tak och ytterväggar ska vara uppförda senast 5 år från tillträdesdagen. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite motsvarande 10 % av köpeskillingen fördelat efter kvm BTA för de västra respektive de östra husen.

För att lösa parkeringsbehovet för vård- och familjecentralen föreslås att p-köp görs på kommunens markområde mellan Segestrandsgatan och Lindholmsvägen. Detta tecknas i samband med att Trianon ansöker om bygglov.

Kommunen ska inom detaljplanen vara huvudman för allmän plats och ansvarar för anläggandet av allmän plats och eventuella andra kommunala anläggningar. Kommunen ansvarar även för grovterrassering av all kvartersmark inom detaljplanen. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats och grovterrassering täcks av den köpeskilling som erhålls genom marköverlåtelsen.

Den planerade tidplanen innebär att kommunen förväntas slutföra grovterrassering av kvartersmarken Q4 2026 och att Trianon preliminärt kan tillträda marken Q1 2027.

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen
Strategisk planeringsenhet
Projektgruppen
Ekonomienheten