



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-03-27

§ 67

Marköverlåtelse Svedala 1:91 inom Segestrand

Dnr 2017-000091

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta
att godkänna framlagt förslag till markanvisningsavtal.

Sammanfattning av ärendet

Miljö och teknik framlägger förslag till marköverlåtelseavtal mellan John
Svensson Byggnadsfirma AB, Virkesvägen 9, 238 37 Oxie avseende Svedala
1:91 inom Segestrand.

I tjänsteskrivelse redogör teknisk chef och exploateringssamordnare för
ärendet.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott har berett ärendet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av teknisk chef och exploateringssamordnare, daterad 2017-
02-28

Protokollsutdrag Ks plan-och exploateringsutskott 2017-03-08

Undertecknat marköverlåtelseavtal avseende Svedala 1:91 inom Segestrand

Beslut skickas till

Exploateringssamordnaren



SVEDALA KOMMUN

Mellan Svedala kommun, 233 80 Svedala, nedan kallad kommunen, och John Svensson Byggnadsfirma AB (organisationsnummer 556401-1756), Virkesvägen 9, 238 37 Oxie, nedan kallad exploatören, har träffats följande

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL avseende Svedala 1:91 inom Segestrand, Svedala

1. Genomförande av exploateringen inom exploateringsområdet Segestrand

Exploatören och kommunen förbinder sig att genomföra exploateringen för uppförande av bostäder och utbyggnad av allmänna anläggningar mm enligt vad som anges i detta exploateringsavtal avseende exploateringsområdet Segestrand i Svedala och därtill hörande och angivna handlingar.

Exploateringsområdet utgörs av området för nedan nämnd detaljplan, nedan benämnt exploateringsområdet, och framgår av bilaga 1 till detta avtal.

Detta marköverlåtelseavtal reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i samband med exploateringen inom nedan nämnd exploateringsfastighet, och genomförandet av detaljplanen.

2. Exploateringsfastighet

Exploatering ska ske inom fastigheten Svedala 1:91, nedan benämnd exploaterings-fastigheten.

Exploateringsfastigheten har utmärkts med röd begränsningslinje på till detta avtal hörande karta, bilaga 2.

Kommunen är vid detta avtals ingående lagfaren ägare till nämnda fastighet.

3. Detaljplan

Exploateringen ska genomföras i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan för del av Svedala 27:1, 25:12 mfl "Segestrand" i Svedala, nedan benämnd detaljplanen. Exploatören har redovisat ett förslag som innebär mindre avvikelser från detaljplanen. Kommunens bygg- och miljönämnd kommer att ta ställning till förslaget.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen genom betalning av exploaterings-ersättning enligt vad som anges i detta markanvisningsavtal.

Om detaljplanen behöver ändras på begäran av exploatören ska exploatören

svara för hela kostnaden.

4. Förutsättningar för detta avtal – lagakraftvunnet beslut

Parterna förutsätter

att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal, samt att exploatören erhåller bygglov för sin byggnation. I annat fall gäller inte detta avtal och någon ersättning ska inte betalas av exploatören enligt detta avtal.

Om exploateringen av exploateringsfastigheten blir försenad på grund av överklagande av kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal eller beslutet upphävs pga överklagande, utgår inte någon ersättning med anledning härav från kommunen till exploatören.

5. Organisation av exploateringsprojektet Segestrand

Segestrandsprojektet leds av kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott.

Under plan- och exploateringsutskottet finns en exploateringsgrupp med representanter för kommunen (tjänstemän) och exploatören och övriga exploatörer inom exploateringsområdet.

6. Bebyggelse inom exploateringsfastigheten

Exploatören ska uppföra bostadsbebyggelse inom exploateringsfastigheten i enlighet med detaljplanen och därtill hörande illustration.

Upplåtelseformen ska vara bostadsrätt och/eller bostadsrätt.

7. Kvalitetsprogram

Exploatören ska för uppförande av bostadshusen och genomförande av exploateringen följa för exploateringsområdet framtaget kvalitetsprogram daterat 2013-03-22, vilket framgår av bilaga 3.

8. Marköverlåtelse

Kommunen överlåter och försäljer till exploatören fastigheten Svedala 1:91 mot en köpeskilling om 1 434 000 kr. Fastigheten tillträds 2018-09-01, eller den tidigare tidpunkt som skriftligt överenskoms mellan parterna.

Exploatören förklarar sig härmed avstå med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel i fastigheten. Kommunen har utfört sanering inom exploateringsfastigheten.

Parterna är överens om att denna punkt ska betraktas som ett köpeavtal. Köpeavtal ska vid tillträdet upprättas i enlighet med bilaga 4 tillhörande detta avtal.

9. Servitut/ledningsrätt

Servitut till förmån för kommunen kan bildas rätt att framdra ledningar för vatten och avlopp över kvartersmark, som inte får inkräkta på byggrätten inom exploaterings-fastigheten.

Kommunen informerar om att exploateringsfastigheten belastas av

1. ledningsrätt för vatten och avlopp (två stycken),
2. Ledningsrätt för el,
3. Servitut för tele,
4. Servitut för befintlig gc-väg, samt
5. Servitut för dagvattenledningar.

Dagvattenledningar inom exploateringsfastigheten framgår av karta tillhörande detta avtal, bilaga 5.

10. Parkering

Exploateringsfastighetens behov av parkering ska följa bygg-och miljönämndens beslut om parkering inom Segestrand. Kommunen informerar om att bygg och miljönämnden har 2014-08-28 beslutat att p-normen för boendeparkering är 0,8 per lägenhet inom hela Segestrand, samt att gästparkeringsplatser i huvudsak löses på allmän platsmark med talet 0,2 per lägenhet. Exploatören uppmanas att förvissa sig om gällande beslut inför ansökan om bygglov.

11. Kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar, kvartersmark mm

Kommunen har utfört och bekostat enligt kommunens standard inom och utom exploateringsområdet allmänna anläggningar såsom gator, gc-vägar, gatubelysning, parker, dammar, va-ledningar och bullerskydd.

Kommunen har också utfört och bekostat en brygga vid Segeå, vilken samtliga exploatörer ska delta i betalning av.

12. Drift och underhåll av allmänna anläggningar

Kommunen ombesörjer och bekostar all drift och underhåll av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet.

13. Iordningställande av kvartersmark för bostäder

Kommunen har utfört och bekostat inom kvartersmark borttagning av ytskiktsjord, grovterrassering, borttagning och omhändertagande av eventuella markförorenningar, utskiftning av dåliga massor, så att det gör det möjligt att bygga enligt detaljplanen.

Med grovterrassering av kvartersmark menas borttagning av ytkiktsjord samt justering av terrassnivå till angränsande gatunivå, så att marken är byggbar enligt detaljplanen (100 kPa).

Exploatören ska inom exploateringsfastigheten utföra och bekosta samtliga de arbeten och anläggningar som behövs för exploaterings genomförande enligt detaljplanen och vad i övrigt sägs i detta avtal. Fördröjning av dagvatten och hantering av dagvatten ska ske i enlighet med vad som anges i kvalitetsprogrammet.

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga kompletterande geoteknisk grundundersökning som krävs i anslutning till ansökan om bygglov.

Exploatören ska hantera och bekosta omhändertagande av de över- och underskottsmassor som uppkommer inom exploateringsfastigheten.

Kommunen överlämnar, senast vid exploatörens marktillträde enligt punkt 14.1 nedan dokumentation på utförd terrassering inom kvartersmark, i form av en planritning med markhöjder.

14. Exploatörens erläggande av köpeskilling, exploateringsersättning, anläggningsavgift för vatten och avlopp

Exploatören ska betala följande ersättningar:

1. Köpeskilling för Svedala 1:91

Köpeskillingen är 1 434 000 kr.

Köpeskillingen betalas på tillträdesdagen 2018-09-01, eller den tidigare tidpunkt som skriftligt överenskoms mellan parterna, för exploaterings fastigheten.

Köpebrev utfärdas när köpeskillingen och exploateringsersättningen är betald.

2. Exploateringsersättning

Exploateringsersättningen är 5 189 000 kr

Någon ytterligare exploateringsersättning tillkommer inte.

I exploateringsersättningen ingår, såvida inte annat överenskommit i detta avtal, ersättning för iordningställande av allmänna anläggningar, grovterrassering av kvartersmarken, övriga ersättningar brygga vid Sege å. I ersättningen ingår inte kostnader för va-arbeten, vilka exploatören bekostar som anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt pkt 14.3 nedan.

Exploateringsersättningen erläggs enligt följande:

a) Som förskott med 500 000 kr.

Betalning erläggs efter kommunens fakturering 1 månad efter att kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft. Om exploatören väljer att frånträda avtalet innan uppförandet av bostäderna påbörjas betalas ersättningen inte tillbaka.

b) Resterande exploateringsersättning om 4 689 000 kr betalas i samband med tillträdet av exploateringsfastigheten, dvs 2018-09-01 eller den tidigare tidpunkt som skriftligt överenskoms mellan parterna.



3. Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp, enligt gällande va-taxa, plus lagenlig moms. Kommunen debiterar avgiften vid bygglovtilfället.

15. Grundförstärkningsbidrag

Inom exploateringsområdet kan finnas vissa delar med dåliga grundförhållanden. Om det vid exploatörens kompletterande geotekniska undersökning framkommer att exploatören kommer att åsamkas extraordinära grundläggningskostnader utgår grundförstärknings-bidrag. Bidrag utgår inte till uppfyllnad av tomtmark.

Exploatören ska snarast efter vetskapen om dåliga grundförhållanden informera kommunens bygg- och miljökontor om detta förhållande.

Grundförstärkningsbidrag kan utgå med belopp upp till 75 % av de av kommunen godkända fördyrande grundläggningskostnaderna, exklusive mervärdesskatt. Bidrag utgår dock högst med 17.11 kr per kvadratmeter kvartersmark för exploateringsfastigheten.

Ersättningen betalas ut när kommunen godkänt inkommen redovisning.

16. El- och värmeförsörjning

För bostäderna ska energianvändningen uppfylla vid bygglovansökan gällande krav enligt BBR (Boverkets Byggnadsregler).

Exploatören ansvarar för el- och värmeförsörjning inom exploateringsfastigheten.

17. Försäljningsåtagande

Exploatören har ansvaret för försäljningen av samtliga bostäder inom sin exploaterings-fastighet. Kommunen har inget ansvar för försäljningen.

18. Marknadsföring

Exploatören ansvarar och bekostar själv sin marknadsföring av bostäderna. Kommunen har rätt att kostnadsfritt använda exploatörens marknadsföringsmaterial i sin information.

19. Exploatörens tidplan för byggande av bostäder

Exploatören ska påbörja uppförande av bostäder inom exploateringsfastigheten under 2018.

Exploatörens intention är dock att om möjligt påbörja byggnationen under andra halvåret 2017.

Målsättningen är att samtliga bostäder ska vara uppförda under 2019.



20. Ersättning för att utbyggnad inte sker enligt tidplan

Om exploatören inte har påbörjat sin utbyggnad för bostäder inom 6 månader från tillträdesdagen 2018-09-01 enligt punkt 14.1 ska exploatören till kommunen erlägga ersättning med 1 000 000 kr för att utbyggnad inte sker enligt tidplan.

Exploatören ska ställa bankgaranti eller kreditförsäkring om 4 689 000 kr som säkerhet för betalning av exploateringsersättningen reducerat med förskottet. Bankgarantin eller kreditförsäkringen ska överlämnas till kommunen 1 månad efter att detta avtal godkänts av kommunfullmäktige.

Bankgarantin skrivs ner allteftersom exploateringsersättningen erläggs. Bankgarantin återlämnas till exploatören när exploatören påbörjat uppförande av bostäderna inom exploateringsfastigheten enligt tidplanen under pkt 19.

21. Upphörande av detta avtal

I det fall exploatören inte påbörjat sin bebyggelse inom exploateringsfastigheten senast 2018-09-01 upphör detta avtal att gälla, för såvitt inte parterna träffar överenskommelse om förlängning. Sådan förlängning kan träffas för högst 6 månader.

Köpet av Svedala 1:91 ska därvid återgå till kommunen. Köpeskillingen om 1 434 000 kr och exploateringsersättning reducerat med förskottet, 4 689 000 kr, återbetalas därvid av kommunen till exploatören. Ersättningen för fördröjd utbyggnad betalas inte tillbaka till exploatören.

22. Tvist

Tvist mellan kommunen och exploatören med anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol i den domkrets kommunen tillhör.

23. Ändringar och tillägg till marköverlåtelseavtalet

Om behov uppkommer att göra ändringar i eller tillägg till detta marköverlåtelseavtal, ska det ske genom tilläggsavtal för att vara giltiga.

24. Överlåtelse av marköverlåtelseavtalet

Exploatören får inte överlåta detta avtal på annan utan kommunens godkännande eller överlåta det till eller sätta in underexploatör för genomförande av detta avtal.

25. Avtalsexemplar

7(7)

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

Svedala 2017-04-

**SVEDALA KOMMUN
AB**

Linda Allansson Wester/Elisabeth Larsson

Bevittnas:

Bilagor

1. Karta över exploateringsområdet
2. Exploateringsfastigheten Svedala 1:91
3. Kvalitetsprogram
4. Köpeavtal för överlåtelsen av Svedala 1:91
5. Karta som visar dagvattenledningar inom Svedala 1:91

2017-03-x

John Svensson Byggnadsfirma

Exploator

Pether Fredholm

Bevittnas:



ORIENTERINGSKARTA

Grundkarteteckningar

- 10 Adress
- 11 Torg
- 12 Skolbarn
- 13 Skolbarn
- 14 Skolbarn
- 15 Skolbarn
- 16 Skolbarn
- 17 Skolbarn
- 18 Skolbarn
- 19 Skolbarn
- 20 Skolbarn
- 21 Skolbarn
- 22 Skolbarn
- 23 Skolbarn
- 24 Skolbarn
- 25 Skolbarn
- 26 Skolbarn
- 27 Skolbarn
- 28 Skolbarn
- 29 Skolbarn
- 30 Skolbarn
- 31 Skolbarn
- 32 Skolbarn
- 33 Skolbarn
- 34 Skolbarn
- 35 Skolbarn
- 36 Skolbarn
- 37 Skolbarn
- 38 Skolbarn
- 39 Skolbarn
- 40 Skolbarn
- 41 Skolbarn
- 42 Skolbarn
- 43 Skolbarn
- 44 Skolbarn
- 45 Skolbarn
- 46 Skolbarn
- 47 Skolbarn
- 48 Skolbarn
- 49 Skolbarn
- 50 Skolbarn
- 51 Skolbarn
- 52 Skolbarn
- 53 Skolbarn
- 54 Skolbarn
- 55 Skolbarn
- 56 Skolbarn
- 57 Skolbarn
- 58 Skolbarn
- 59 Skolbarn
- 60 Skolbarn
- 61 Skolbarn
- 62 Skolbarn
- 63 Skolbarn
- 64 Skolbarn
- 65 Skolbarn
- 66 Skolbarn
- 67 Skolbarn
- 68 Skolbarn
- 69 Skolbarn
- 70 Skolbarn
- 71 Skolbarn
- 72 Skolbarn
- 73 Skolbarn
- 74 Skolbarn
- 75 Skolbarn
- 76 Skolbarn
- 77 Skolbarn
- 78 Skolbarn
- 79 Skolbarn
- 80 Skolbarn
- 81 Skolbarn
- 82 Skolbarn
- 83 Skolbarn
- 84 Skolbarn
- 85 Skolbarn
- 86 Skolbarn
- 87 Skolbarn
- 88 Skolbarn
- 89 Skolbarn
- 90 Skolbarn
- 91 Skolbarn
- 92 Skolbarn
- 93 Skolbarn
- 94 Skolbarn
- 95 Skolbarn
- 96 Skolbarn
- 97 Skolbarn
- 98 Skolbarn
- 99 Skolbarn
- 100 Skolbarn

SVEDALA

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

Grundkarteteckningar

PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser för Svedala kommun. Enligt artikel 1 i Svedala kommunstyrelsens beslut om planbestämmelser för Svedala kommun, 2010-02-15.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränser. Linjen för linjen är markerad på kartan.
- Egenhetsgränser. Linjen för linjen är markerad på kartan.

ILLUSTRATIONER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER

LOKALA PLATSER



Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100 m

PLANKARTA



Bilaga 1a

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Detailplan för Svedala 27:1 m fl "Segestrand"

Svedala kommun, Skåne län

CGF

Uppdaterad 2008-06-07

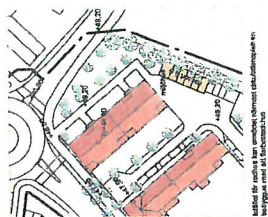
Antagen av KF:

2009-02-03, 2010-02-15

Plå Tjänste-Förordningen, 2010-02-15

Antal Antaganden: 0

Antal Antaganden: 0



SEGESTRAND SETT FRÅN VÄSTER



VY FRÅN SYDOST



JÄRNVÄGSGATAN FRÅN NORR

PLANHANDLINGAR OCH BILAGOR

- Fastighetsindelning
- Gränslinje
- Gränslinje för byggnadsplan
- Gränslinje för trafikplan
- Gränslinje för vattenplan
- Gränslinje för energiplan
- Gränslinje för miljöplan
- Gränslinje för kulturplan
- Gränslinje för socialplan
- Gränslinje för teknisk plan
- Gränslinje för ekonomisk plan
- Gränslinje för andra planer

ANTAGANDEHANDLING

Illustrationskarta

Detaljplan för Svedala 27:1 m fl "Segestrand"

Svedala kommun, Skåne län

Uppghetad 2005-06-07 Antagen av KF

reviderad 2005-06-20, 2010-02-10

Pla Tomas-Pedersen stadsarkitekt

Anten Anderson planarkitekt

ILLUSTRATIONSKARTA

Skala 1:1000 (A1)



VY ÖVER SEGESTRAND NORRIFRÅN

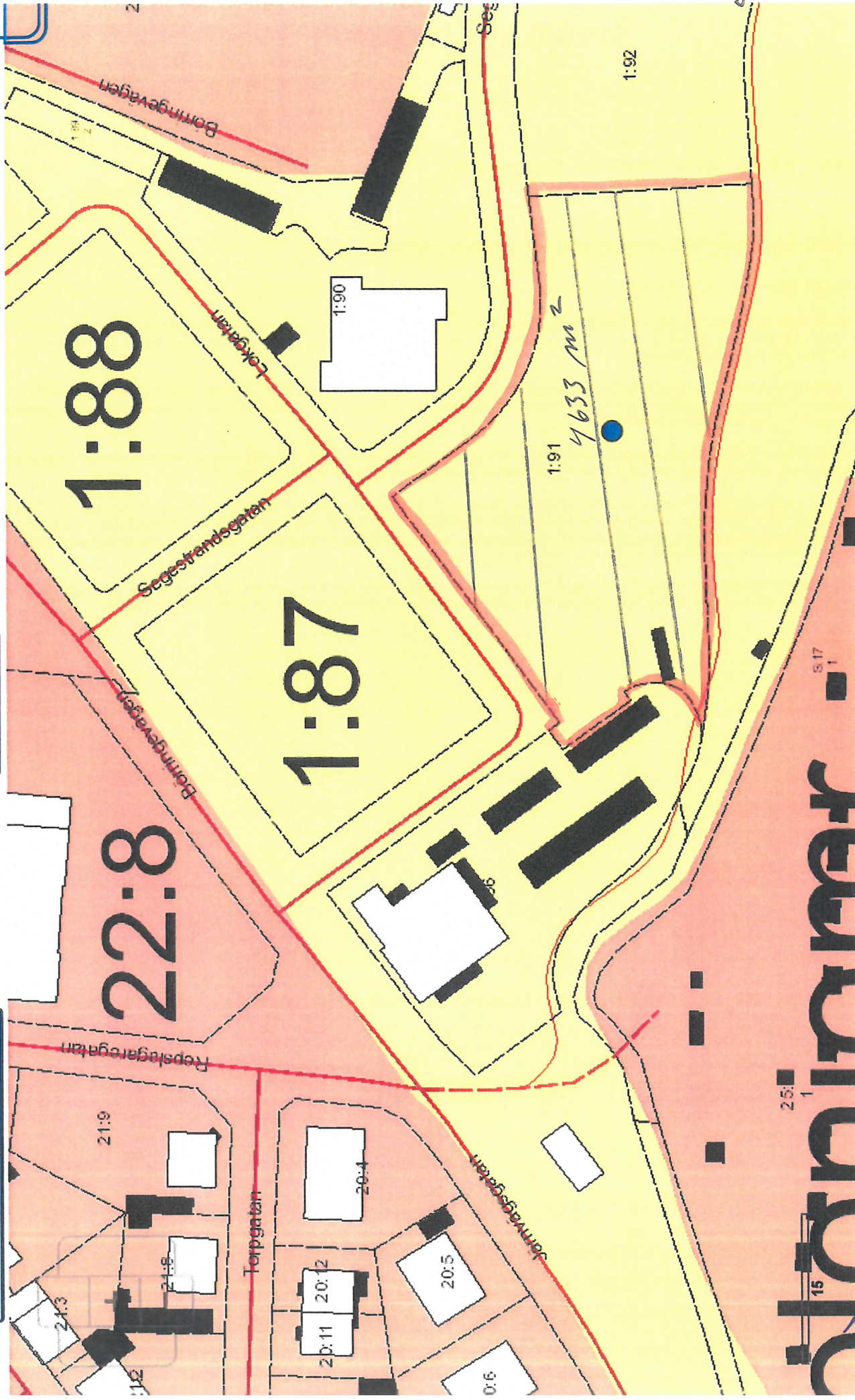
Svedala
1:91

Bokmärken, fastigheter, adress...

Sök

Karta

Identifiera



Bilaga 2