



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-10-02

§ 204

Fördelning av tomter till tomtkön inom exploateringsområden

Dnr 2017-000300

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att styrande princip gällande fördelning av tomter till tomtkö inom exploateringsområde ska minst 50 % av exploatörens tomter erbjudas till kommunens tomtkö.

Sammanfattning av ärendet

Skånemark har inkommit med förslag om att delar av deras tomter inom exploateringsområdet Bara Backar ska erbjudas till kommunens tomtkö, samt att vissa delas ska erbjudas till deras egen tomtkö. I exploateringsavtalet är det inte tydligt att samtliga deras tomter ska erbjudas till kommunens tomtkö, utan det är endast beskrivet som att exploatören ska med förtur erbjuda personer i kommunens tomtkö möjlighet att förvärva tomt inom exploateringsområdet samt tomt ska fördelas efter turordning i tomtkön.

Därmed inte stipulerat hur många av tomterna som ska erbjudas till kommunens tomtkö. Då Skånemark har en egen tomtkö där människor kan anmäla intresse vill de därför ha möjlighet att erbjuda delar av deras tomter direkt till dessa, för att inte tappa trovärdighet mot sina potentiella kunder.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott behandlade ärendet 2017-09-20 och beslutade att inom exploateringsområdet Bara Backar ska minst 50 % av exploatörens tomter erbjudas till kommunens tomtkö, enligt de principer som gäller i exploateringsavtal.

Vidare föreslår plan- och exploateringsutskottet att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att detta ska vara en styrande princip för kommande exploateringsprojekt.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag Ks plan- och exploateringsutskott 2017-09-20 § 50

Skrivelse från Bo Nilsson, Skånemark, med förslag på vilka tomter som erbjuds kommunens tomtkö

Karta över exploateringsområdet Bara Backar

Exploateringsavtal med Skånemark



§ 50

Fördelning av tomter till tomtkön inom exploateringsområde Bara Backar

Dnr 2017-000300

Beslut

Plan- och exploateringsutskottet beslutar

att inom exploateringsområdet Bara Backar ska minst 50 % av exploatörens tomater erbjudas till kommunens tomtkö, enligt de principer som gäller i exploateringsavtal

att föreslå kommunstyrelsens att föreslå kommunfullmäktige att detta ska vara en styrande princip för kommande exploateringsprojekt.

Sammanfattning av ärendet

Skånemark har inkommit med förslag om att delar av deras tomter inom exploateringsområdet Bara backar ska erbjudas till kommunens tomtkö, samt att vissa delas ska erbjudas till deras egen tomtkö. I exploateringsavtalet är det inte tydligt att samtliga deras tomter ska erbjudas till kommunens tomtkö, utan det är endast beskrivet som att "exploatören ska med förtur erbjuda personer i kommunens tomtkö möjlighet att förvärva tomt inom exploateringsområdet.", samt "tomt ska fördelas efter turordning i tomtkön". Därmed inte stipulerat hur många av tomterna som ska erbjudas till kommunens tomtkö. Då Skånemark har en egen tomtkö där människor kan anmäla intresse vill de därför ha möjlighet att erbjuda delar av deras tomter direkt till dessa, för att inte tappa trovärdighet mot sina potentiella kunder.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringssamordnare, daterad 2017-09-15

Epost från Bo Nilsson, Skånemark, med förslag på vilka tomter som erbjuds kommunens tomtkö.

Karta över exploateringsområdet Bara Backar

Exploateringsavtal med Skånemark



Gustav Svebring tel. 040-626 80 80

Gustav.Svebring@svedala.se

Tjänsteskrivelse
2017-09-13
Dnr: 2017-000300

Fördelning av tomter till tomtkön inom exploateringsområde Bara Backar

Förslag till beslut

Plan- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna Skånemarks förslag på vilka tomter som ska erbjudas till kommunens tomtkö, respektive Skånemarks egen tomtkö.

Sammanfattning av ärende

Skånemark har inkommit med förslag om att delar av deras tomter inom exploateringsområdet Bara backar ska erbjudas till kommunens tomtkö, samt att vissa delas ska erbjudas till deras egen tomtkö. I exploateringsavtalet är det inte tydligt att samtliga deras tomter ska erbjudas till kommunens tomtkö, utan det är endast beskrivet som att "exploatören ska med förtur erbjuda personer i kommunens tomtkö möjlighet att förvärva tomt inom exploateringsområdet.", samt "tomt ska fördelas efter turordning i tomtkön". Därmed inte stipulerat hur många av tomterna som ska erbjudas till kommunens tomtkö. Då Skånemark har en egen tomtkö där människor kan anmäla intresse vill de därför ha möjlighet att erbjuda delar av deras tomter direkt till dessa, för att inte tappa trovärdighet mot sina potentiella kunder.

Handlingar i ärendet

Epost från Bo Nilsson, Skånemark, med förslag på vilka tomter som erbjuds kommunens tomtkö.

Exploateringsavtal med Skånemark

Skälen för beslut

Eftersom det inte är tydligt beskrivet i exploateringsavtalet hur stor del av varje exploatörs andel av tilldelade tomter som ska erbjudas till kommunens tomtkö finns utrymme för tolkning. För att Svedala kommun ska vara attraktiv för exploatörer i framtiden anser exploateringsenheten att det är lämpligt att tillmötesgå Skånemarks förslag till uppdelning av deras kommande tomter i exploateringsprojektet Bara backar.

Hej Gustav

Här kommer ett försök till en beskrivning av vårt bekymmer/önskemål gällande tomterna i Bara Backar.

“Skånemark har på samtliga projekt en egen tomtkö där kunder som anmäler sig registreras i turordning och där vi vid säljstart erbjuder dem möjlighet att köpa en fribyggartomt.

Vi har haft detta system på samtliga projekt, och det har av kunderna ansetts som ett rättvist sätt att fördela tomterna på.

Vårt projekt i Bara har ju pågått under många år och de första kunderna som anmälde sig gjorde det redan 2011, dvs långt innan diskussionen med kommunen kom upp om att eventuellt fördela via kommunens tomtkö.

De kunder som stått länge i kö och är angelägna om att få köpa tomt kommer nu att bli passerade av kommunens kunder vilket känns orättvist för våra kunder.

Vi föreslår därför att en del av tomterna fördelas via kommunen och en del direkt av oss. Förslagsvis vill vi att våra tio tomter i öster går via tomtkön och resterande via oss.

Eventuellt kan vi även tänka oss att släppa ytterligare sju souterraintomter i norra delen av vårt område.”

Hoppas att detta räcker som redogörelse för din dragning i utskottet.

Med vänlig hälsning

Bo Nilsson
Affärschef



Skånemark Exploatering AB
Kullagatan 30
252 20 Helsingborg

Telefon 042- 27 10 50

Mobil 070-579 60 99

bo@skanemark.se

www.skanemark.se

Mellan Svedala kommun, 233 80 Svedala, nedan kallad kommunen, och Skånemark Exploatering AB (organisationsnummer 556778-4080), Kullagatan 30, 252 20 Helsingborg nedan kallad exploatören, har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL avseende Bara Backar, Svedala kommun

1. Genomförande av exploateringen inom exploateringsområdet Bara Backar

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 Bara Backar i Bara och därtill hörande och angivna handlingar.

Detta exploateringsavtal reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i samband med exploateringen, och genomförandet av detaljplanen.

2. Bakgrund/förutsättningar

Exploatören har, efter träffat avtal om förvärv av del av Bjärshög 9:5 inom exploateringsområdet, initierat och velat genomföra exploatering inom det delområde som omfattas av detta avtal.

Kommunen och exploatören samt övriga exploatörer har 2011 träffat ett samverkansavtal inför exploateringen av exploateringsområdet. Tre tilläggsavtal till samverkansavtalet har träffats pga att förberedelser för projektet har tagit längre tid än beräknat. Det senaste tilläggsavtalet, tillägg 3, är från 2014.

Intentionerna i samverkansavtalet ligger till grund för detta exploateringsavtal.

Vid detta avtals undertecknande finns följande exploatörer inom exploateringsområdet:
Skånemark Exploatering AB
Myresjöhus AB
Götenehus AB
Bostads AB Svedalahem
Haaks Stenhus AB
Svedala kommun

Vid detta avtals undertecknande finns ett delområde med 11 tomter som inte är fördelat på exploatör.

Mellan kommunen och nämnda exploatörer, samt den ytterligare exploatör som kan tillkomma, skall särskilt exploateringsavtal eller markanvisningsavtal upprättas, vilka i stora drag ska följa detta avtal.

Kommunen och exploatörerna har funnit att förutsättningar föreligger att exploatera Bara Backar i Bara för en blandad bostadsbebyggelse med totalt ca 250 bostäder med äganderätt och/eller bostadsrätt i form av styckehus, grupphus, suterränghus, radhus, kedjehus samt hyresrätter i flerbostadshus och småhus. Inom exploateringsområdet finns även kvartersmark i sydost för förskola.

Exploateringen är planerad att genomföras i en långtgående samverkan mellan kommunen



och exploatören med byggstart för bostäder preliminärt 2018 och utbyggnad i flera delområden under de kommande åren.

Exploatorerna och kommunen är införstådda med att exploateringen, såsom kan bedömas vid upprättande av detta avtal, kommer att ha en genomförandetid på ca 10 år – 15 år.

3. **Samverkansavtalets upphörande**

Exploatören och kommunen överenskommer i enlighet med pkt 13 i samverkansavtalet avseende Bara Backar att samverkansavtalet upphör när detta exploateringsavtal har godkänts av båda parter.

4. **Exploateringsområde och delområden samt fastighetsägare inom exploateringsområdet**

Exploatering ska ske inom del av fastigheterna Skammarp 4:1 m fl, nedan benämnt exploateringsområdet. Områdets namn är Bara Backar.

Exploateringsområdet har utmärkts med röd begränsningslinje på till detta avtal hörande karta, bilaga 1.

Exploateringsområdet är indelat i 7 delområden betecknade med A-G på karta tillhörande detta avtal, bilaga 2 a.

Kommunen är vid detta avtals ingående lagfaren ägare till Skammarp 4:1 och 4:2, Värby 44:1, samt har förvärvat del av Bara 11:7. Exploatören är lagfaren ägare till Bjärshög 9:19 och 9:20.

Detta exploateringsavtal med exploatören omfattar exploatörens uppförande av bostäder inom delområdet A.

5. **Detaljplan**

Exploateringen ska genomföras enligt detaljplan för del av Skammarp 4:1 m fl, Bara Backar, Bara, Svedala kommun.

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige 2016-09-14.

Vid nämnda tillfälle kommer kommunfullmäktige även att ta ställning till detta avtal.

Exploatören har bekostat sin del av upprättandet av detaljplanen enligt särskilt upprättat planavtal.

Om detaljplanen behöver ändras på begäran av exploatören, efter den vunnit laga kraft, ska exploatören svara för hela kostnaden.

6. **Förutsättningar för detta avtal – lagakraftvunna beslut**

Parterna förutsätter

att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal,

att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplan för del av Skammarp 4:1



m fl, Bara Backar, Bara, Svedala kommun vinner laga kraft.

Exploatören har inte rätt till skadestånd eller annan ersättning från kommunen om exploateringen av exploateringsområdet blir försenat på grund av överklagande av detaljplanen. Det gäller även om kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen upphävs pga överklagande.

7. Organisation

Projektet leds av kommunens plan- och exploateringsutskott, som är en kommunal styrgrupp.

Under styrgruppen finns en exploateringsgrupp med representanter för kommunen (tjänstemän) och exploatören och övriga exploatörer inom exploateringsområdet. Kommunen utser ordförande i exploateringsgruppen.

Under exploateringsgruppen ska finnas en infrastrukturgrupp för genomförande av de tekniska frågorna under exploateringen bestående av representanter för kommunen och samtliga exploatörer. Kommunen utser ordförande i infrastrukturgruppen.

8. Bebyggelse inom delområden inom exploateringsområdet

Bostadsbebyggelse ska ske i delområden inom exploateringsområdet betecknade med A-G på karta tillhörande detta avtal, bilaga 2 a. Förskola ska uppföras inom delområde F.

Exploatören ska inom exploateringsområdets delområde A uppföra ca 72 st bostäder, varav ca 36 st som grupphus med upplåtelseformen äganderätt och/eller hyresrätt, och försälja ca 36 tomter för styckehus. Delområdet A är markerat på bilaga 2 a.

Exploatörerna har följande delområden

Skånemark Exploatering AB	Delområde A
Götenehus AB	Delområde B
Haaks Stenhus AB	Delområde C
Myresjöhus AB	Delområde D
Bostads AB Svedalahem	Delområde E
Svedala kommun	Delområde F
Svedala kommun (Svedab)	Delområde F (förskola)
Icke utsedd exploatör	Delområde G

9. Kvalitetsprogram

Exploatören ska för uppförande av bostadshusen och genomförande av exploateringen följa för exploateringsområdet framtaget kvalitetsprogram daterat 2016-03-28, vilket framgår av bilaga 3.

10. Marköverlåtelse

10.1 Marköverlåtelse från kommunen till exploatören

Kommunen överlåter och försäljer till exploatören enligt följande:



Kvartersmark för bostäder i delområde A om ca 35 020 kvm inom Skammarp 4:1 inom exploateringsområdet. I överlåtelsen ingår inte mark som är allmän platsmark enligt detaljplanen. Området framgår av bilaga 4.

Överlåtelse kommer i en första omgång inte att omfatta 5 tomter i delområde A1 i avvaktan på att exploatören påbörjar sin bebyggelse enligt vad som anges i pkt 28 i detta avtal. Området om ca 4300 kvm för tomterna har redovisats på bilaga 4. När bebyggelse påbörjats på 10 tomter kommer även området för de nämnda tomterna att överlåtas.

Området, med undantag av nämnda område för 5 tomter, överläts i befintligt skick enligt vad nedan anges i pkt 18, och med tillträde enligt den tidpunkt som skriftligen överenskommes mellan parterna, när exploateringsersättningen enligt punkt 20 nedan har betalats.

Exploatören förklarar sig härmed avstå med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel i områdena.

Områdena ska genom fastighetsreglering tillföras exploatörens fastighet Bjärshög 9:19 eller 9:20.

Parterna är överens om att denna punkt ska ligga till grund för ett köpeavtal. Köpeavtal ska innan tillträdet upprättas i enlighet med bilaga 6 tillhörande detta avtal.

10.2 Marköverlåtelse från exploatören till kommunen

Exploatören överlåter till kommunen följande område:

a) område för allmän platsmark och område för öppet vattenområde inom delområde A Området 10.2 a) framgår av bilaga 5.

Området överläts utan ersättning och i befintligt skick och, och med tillträde 2017-02-01 eller den tidpunkt som skriftligen överenskommes mellan parterna, förutsatt att detaljplanen enligt vad ovan angivits, vunnit laga kraft, i annat fall sker tillträde den 1e i månaden efter lagakraftdatumet.

Kommunen förklarar sig härmed avstå med bindande verkan från alla anspråk mot exploatören på grund av fel i områdena.

Områdena ska genom fastighetsreglering tillföras kommunens fastighet.

Parterna är överens om att denna punkt ska betraktas som ett köpeavtal. Köpeavtal ska vid tillträdet upprättas i enlighet med bilaga 6 tillhörande detta avtal.

11. Servitut/ledningsrätt

Servitut till förmån för kommunen ska bildas vid fastighetsbildningen avseende rätt att frandra ledningar för vatten och avlopp över kvartersmark, som inte får inkräkta på byggrätten inom exploatörens kvartersmark.

12. Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för miljöstationer

Inom exploateringsområdet ska finnas 8 stycken miljöstationer i den södra delen och 4



stycken i den norra delen av exploateringsområdet. Miljöstationernas placering framgår av bilaga 7.

För drift och underhåll av anläggningar enligt ovan skall en eller flera gemensamhetsanläggning(ar) bildas med en eller flera samfällighet(er) som förvaltningsansvarig. Samfällighet svarar för samtliga kostnader för drift och underhåll av anläggningarna.

Varje blivande bostadsfastighet inom exploateringsområdet, exklusive Bostads AB Svedalahem, ska ingå i gemensamhetsanläggning med andel som beslutas vid lantmäteriförrättning. Exploatören skall i köpeavtal med varje köpare till de blivande fastigheterna inta villkor om att fastigheten skall ingå i gemensamhetsanläggning. Exploatören skall också i varje köpeavtal upplysa köparen om att gemensamhetsanläggning äger, svarar för och bekostar all drift inklusive abonnemang för renhållning, vatten och el samt underhåll av anläggningarna. Vidare skall upplysning lämnas om att kommunalt driftbidrag inte utgår för anläggningarna.

Exploatören ansöker om bildandet av samfällighetsförening för gemensamhetsanläggning samt framtar erforderliga handlingar om samfällighetsföreningen och svarar för information till köparna av sina bostäder. Exploatören skall svara för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen till dess att en samfällighetsförening har bildats.

Kommunen, Svedalahem och Svedab informerar att de inte avser att ingå i styrelsen för samfällighetsförening.

Exploatören ska till kommunen överlämna skriftlig dokumentation på att samfällighetsförening för gemensamhetsanläggning har bildats.

13. Fastighetsbildning samt överenskommelse med dikningsföretag

a) Kommunen ska snarast möjligt ansöka om erforderlig fastighetsbildning

- för i punkt 10 omnämnda marköverlåtelse för bostadsbebyggelse och för bildande av kvartersmark, samt allmän platsmark enligt detaljplanen,
- för i punkt 11 nämnt servitut.

I förekommande fall ska samråd ske med exploatören som markägare.

b) Kommunen ska snarast träffa överenskommelse med dikningsföretag för avledning av dagvatten till Sege å

c) Exploatören ska snarast möjligt ansöka om förrättning avseende

- fastighetsbildning för gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening för ovan nämnd gemensamhetsanläggning(ar) inom exploatörens delområde,
- indelning av sin kvartersmark i fastigheter.

Detta exploateringsavtal ska ligga till grund för lantmäteriförrättning.

d) Kostnaderna för fastighetsbildningen fördelas enligt följande:

Exploatören

- svarar för samtliga kostnader för bildandet av gemensamhetsanläggning(ar) och samfällighetsförening(ar) för miljöstationer inom exploatörens delområde.



- Kostnaderna ska sedan fördelas mellan exploatörerna och kommunen i förhållande till andelsantal i gemensamhetsanläggning för respektive parts utbyggnadsområde.
- svarar för kostnaderna för bildande av fastigheter inom sin kvartersmark
 - ska betala sin andel av kostnaderna för fastighetsbildningen inom exploateringsområdet avseende allmän platsmark, och transformatorstationer med samma fördelningsgrund som exploateringsersättningen enligt pkt 20 nedan,
 - ska betala sin andel av kostnaderna för ombildning eller överenskommelse, inklusive åtgärder härför som t ex för avledande av dagvatten till Sege å, med dikningsföretag.

14. Kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar, kvartersmark mm

Kommunen utför och bekostar enligt kommunens standard inom och utom exploateringsområdet

- huvudgator och lokalgator med gatubelysning, va-anläggningar inkl två dagvattendammar med utloppsledningar och staket inom exploateringsområdet, dagvattendamm utanför exploateringsområdet söder befintlig cykelväg, omläggning av spillvattenledning söder om exploateringsområdet, omläggning av dagvatten- och bräddningsledning, ändring av vattenledning till privat vattenförening väster om exploateringsområdet, spillvattenmagasin (exploateringsprojektet ska bekosta exploateringsområdets andel av kostnaden), gång- och cykelvägar inklusive cykelväg vid Joakim Becks gata, parker, samtliga lekplatser med utrustning, mm enligt vad som framgår av detaljplanen, grodtunnel under Idrottsgatan
- asfaltering av gator med toppbeläggning,
- grovterrassering av kvartersmark,
- iordningställande av hårdgjord yta för gemensamhetsanläggning för 12 miljöstationer,
- tomrör för fiberkanalisation.

Upphandling av ovanstående anläggningsarbeten ska ske i samråd med samtliga exploatörer inom exploateringsområdet. Kommunen ska ge samtliga exploatörer insyn i upphandlings- och genomförandefasen. Detta sker i exploateringsgrupp för Bara Backar och/eller i infrastrukturgruppen.

Utbyggnaden beräknas utföras i fyra etapper. Etapperna framgår av bifogad karta 2 b. Eftersom utbyggnaden beräknas att pågå under lång tid kan etappindelningen komma att ändras.

Om sådan ändring sker ska samråd ske med berörda exploatörer.

Exploatörens delområde ligger i etapp 1 och 3.

Vid detta exploateringsavtals upprättande föreligger följande utbyggnadsordning för exploatörerna.

Skånemark Exploatering AB	Delområde A	Etapp 1 och 3
Götenehus AB	Delområde B	Etapp 1, 2 och 3
Haaks Stenhus AB	Delområde C	Etapp 1
Myresjöhus AB	Delområde D	Etapp 1 och 2
Bostads AB Svedalahem	Delområde E	Etapp 2
Svedala kommun	Delområde F	Etapp 1 och 2
Icke utsedd exploatör	Delområde G	Etapp 1
Förskola	Delområde F	Etapp 0

Kommunens utbyggnad inom exploateringsområdet baseras på illustrationsplanen

tillhörande detaljplanen. Om exploatören väljer en annan utformning ankommer det på exploatören att snarast skriftligen redovisa detta i god tid till kommunen. Eventuella kostnader för ändrat utförande enligt ett sådant önskemål från exploatören bekostas av denne om det innebär ändrings- och tilläggsarbeten inom entreprenaden.

Kommunens kostnader för exploatörens delområde tas ut av exploatören enligt vad som framgår av pkt 20 nedan.

15. Tidplan för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom etapp 1 påbörjas under 2017, under förutsättning att kommunens upphandling inte försenas av rättsliga processer enligt lagen om offentlig upphandling eller att detaljplanen överklagas eller annan tidplan överenskommes med exploatörerna.

Utbyggnaden av etapp 2 och 3 planeras ske efter utbyggnaden av etapp 1, och bestäms i samråd med berörda exploatörer.

Samråd om tidplanen för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar ska ske med samtliga exploatörer innan utbyggnaden påbörjas och under byggtiden.

De allmänna anläggningarna ska för respektive etapp vara i huvudsak färdigställda i anslutning till planerad inflyttning inom området.

Tidplanen för utbyggnad av de kommunaltekniska anläggningarna framgår av bilaga 8 såsom den bedömts av kommunen vid detta avtals undertecknande. Parterna är medvetna om att förskjutning kan ske av tidplanen.

16. Drift och underhåll av allmänna anläggningar

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

17. Anordnande av gemensamhetsanläggning för miljöstationer

Exploatören bygger ut och bekostar inom sitt delområde

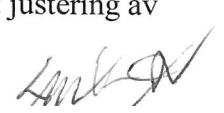
- gemensamhetsanläggning med 7 miljöstationer enligt kvalitetsprogrammet med minst 8 fraktioner och utformning av byggnad enligt handbok för avfallsutrymme som tillhandahålls av kommunen. Omhändertagande av trädgårdsavfall ska inte ske i gemensamhetsanläggningarna.

Exploatören fördelar kostnaderna i avtal med övriga exploatörer och kommunen inom exploateringsområdet i förhållande till andelstal för gemensamhetsanläggningarna.

18. Iordningställande av kvartersmark för bostäder

Kommunen utför och bekostar inom kvartersmark borttagning av ytskiktsjord, borttagning och omhändertagande av eventuella markföroreningar, utskiftning av dåliga massor, grovterrassering så att det gör det möjligt att bygga enligt detaljplanen.

Med grovterrassering av kvartersmark menas borttagning av ytskiktsjord samt justering av



terassnivå till angränsande gatunivå, så att marken är byggbar enligt detaljplanen (100 kPa).

Exploatören ska inom sin kvartersmark i delområde A utföra och bekosta samtliga de arbeten och anläggningar som behövs för exploaterings genomförande enligt detaljplanen och vad i övrigt sägs i detta avtal.

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

Exploatören ska efter att kommunen utfört grovterrasseringen av kvartersmark hantera och bekosta omhändertagande av de över- och underskottsmassor som uppkommer för husbyggnationen inom sin kvartersmark.

Kommunen överlämnar, vid exploatörens marktillträde enligt punkt 20.2.b), dokumentation på utförd terrassering inom kvartersmark, i form av en planritning med markhöjder och geotekniskt utlåtande för uppfillnaden.

Avbanad ytskiktsjord som ska återanvändas samlas i upplag inom exploateringsområdet och fördelas efter behov.

19. Arkeologi

Kommunen ombesörjer och bekostar eventuella arkeologiska undersökningar och utgrävningar inom exploateringsområdet. Kostnaden ingår i den exploateringsersättning som exploatören ska betala.

20. Exploatörens erläggande av anläggningsavgift för vatten och avlopp, exploateringsersättning

Exploatören ska betala följande ersättningar:

1. Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp betalas, enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa, plus lagenlig moms. Kommunen debiterar avgiften, exklusive andelen för bostadshus, efter att förbindelsepunkt upprättats. Avgiften för bostadshus debiteras efter beviljat bygglov.

2. Exploateringsersättning

Exploateringsersättning avseende kommunens iordningställande av allmänna anläggningar, kvartersmark mm enligt pkt 14 och 18 ovan. I ersättningen ingår inte kostnader för va-arbeten, vilka exploatören bekostar som anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt pkt 20.1 ovan. I exploateringsersättningen ingår kostnad för dagvattendammar med tillhörande utloppsledningar, omläggning av huvudavloppsledning söder om området och andel i spillvattenmagasin.

Exploateringsersättningen är baserat på kalkylpriser vid detta avtals undertecknande och ska regleras efter verkligt utfall för respektive etapp. Exploateringsersättningen är således preliminär. Den prelimära exploateringsersättningen är 41 076 000 kr och framgår nedan.

Exploateringsersättningen för delområde A om 41 076 000 kr är baserat på

23 grupphus i etapp 1 med 489 000 kr/bostad och 36 styckehus med 652 000 kr/bostad i exploateringsersättning, samt

13 grupphus i etapp 3 med 489 000 kr/bostad i exploateringsersättning.



För delområde A 1 är exploateringsersättningen 34 719 000 kr
För delområde A 3 är exploateringsersättningen 6 357 000 kr
Summa 41 076 000 kr

- Exploateringsersättningen för **delområde A1** utgör 34 719 000 kr baserat på 23 grupphus med 489 000 kr/bostad exploateringsersättning, och 36 styckehus med 652 000 kr/bostad i exploateringsersättning.

I det fall exploatören väljer att frånga utbyggnad enligt illustrationsplanen svarar den för samtliga kostnader för erforderliga ändringsarbeten. Ändringsarbeten beställs av kommunen.

Exploateringsersättningen betalas

a) Som förskott med 1 000 000 kr för delområde A efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Betalning erläggs efter kommunens fakturering 1 månad efter lagakraftdatumet. Om exploatören väljer att frånträda avtalet betalas ersättningen inte tillbaka.

b) Vid exploatörens tillträde till delområde A1 erläggs betalning med 50 % av exploateringsersättningen reducerat ersättningen för de 13 grupphusen i etapp 3, dvs 17 360 000 kr. Med tillträde avses när kommunen färdigställt delområdet med grovterrassering, delområdet är besiktigt och godkänt samt medgivit att exploatören får tillträda delområdet. Kommunen ska skriftligen meddela exploatören vilken dag delområdet kan tillträdas. Denna dag utgör betalningsdag.

c) Resterande 50 % (exklusive ersättningen för de 13 grupphusen i delområde A3 i etapp 3), dvs 17 360 000 kr, erläggs av exploatören efter kommunens fakturering 6 månader efter exploatörens byggstart på delområdet. Med byggstart avses att exploatören gjutit grunden för minst ett hus.

d) Exploateringsersättningen för de 13 grupphusen i **delområde A3** i etapp 3 betalas enligt samma principer som ovan nämnts i b) och c). Exploateringsersättningen för dessa 13 grupphus är 6 357 000 kr med 489 000 kr/bostad i exploateringsersättning reducerat med under pkt 20.2 a) nämnt förskott, dvs 5 357 000 kr.

e) I samband med slutreglering av verkligt utfall för etapp 1 och 3. Kommunen ska slutreglera exploateringsersättningen snarast efter att verkligt utfall föreligger, dock senast inom 12 månader efter exploatörens tillträde till delområdet A 3.

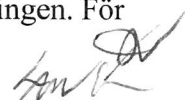
21. Ersättning för marköverlåtelse

Samtliga marköverlåtelse från kommunen till exploatören avseende kvartersmark enligt punkt 10.1 sker till en köpeskilling av 50 kr/kvm. Preliminärt utgör köpeskillingen för marköverlåtelsen om ca 35 020 kvm 1 751 150 kr, förutsatt att exploatören påbörjar sin bebyggelse enligt vad som anges i pkt 28.

Marköverlåtelse från exploatören till kommunen avseende allmän platsmark enligt punkt 10.2. ovan sker utan ersättning.

22. Konstnärlig utsmyckning

Konstnärlig utsmyckning ska anordnas inom exploateringsområdet. Kostnaderna fördelas mellan samtliga exploatörer och kommunen och ingår i exploateringsersättningen. För



konstnärlig utsmyckning har i budgeten upptagits 1 mkr.

23. El- och värmeförsörjning

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

24. Försäljningsåtagande

Exploatören har ansvaret för försäljningen/uthyrningen av samtliga bostäder inom sitt/sina delområde(n). Kommunen har inget ansvar för försäljningen och uthyrningen.

25. Anvisningsrätt

Exploatören ska med förtur erbjuda personer i kommunens tomtkö möjlighet att förvärva tomt inom exploateringsområdet. Erbjudandet ska till personerna i tomtkö gälla under minst 21 dagar.

Tomt ska fördelas efter turordning i tomtkön.

26. Marknadsföring

Kommunen kommer tillsammans med övriga exploatörer att samverka om marknadsföringen av området.

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

27. Exploatörens tidplan för byggande av bostäder

Exploatören avser att påbörja utbyggnaden inom exploateringsområdet under 2018.

Målsättningen är att utbyggnaden inom delområdena A ska vara slutförd inom 4-7 år räknat från exploatörens tillträde till respektive delområde.

Tidplanen kan dock påverkas av vid varje tidpunkt gällande marknadsläge för bostäder.

Revidering av tidplanen ska bestämmas i kommunens exploateringsgrupp, där exploatörerna ingår.

28. Ersättning vid fördröjd utbyggnad

Om exploatören inte har påbörjat sin utbyggnad för bostäder inom delområdet A1 inom 15 månader från tillträdesdagen enligt punkt 20.2 b) ovan (Med tillträde avses enligt punkt 20.2 b) när kommunen färdigställt delområdet med grovtterrassering, delområdet är besiktigat och godkänt samt medgivit att exploatören får tillträda delområdet.), så kommer kommunen inte att överlåta i pkt 10.1 nämnda undantagsområde. Om exploatören inte påbörjat sin bebyggelse inom nämnda 15-månaders frist kommer kommunen att behålla 1/5 av undantagsområdet. För varje ytterligare försening med 12 månader kommer kommunen att behålla 1/5 av undantagsområdet. Med påbörjande avses att minst ett bostadshus grundlagts. Vad nu sagts påverkar inte exploateringsersättningen enligt vad angivits i pkt 20 i detta avtal, utan den ska betalas enligt vad nu nämnts trots att



kommunen inte överlåter nu nämnda undantagna område.

Exploatören förbinder sig att som säkerhet för fullgörande av överlämnande av undantaget område och betalning av exploateringsersättningen, enligt föregående stycke, till kommunen överlämna en bankgaranti eller kreditförsäkring på 1 000 000 kr. Bankgarantin eller kreditförsäkringen ska vara giltig från tillträdesdagen till kvartersmark, enligt punkt 20.2 b), intill dess att exploatören påbörjat utbyggnaden inom delområde A och betalat hela exploateringsersättningen för delområde A. Bankgarantin ska överlämnas till kommunen innan utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna påbörjas. Säkerheten förfaller automatiskt när exploatören betalat hela exploateringsersättningen för delområde A1 och A3.

29. Tvist

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

30. Ändringar och tillägg till exploateringsavtalet

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

31. Överlåtelse av exploateringsavtalet

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

32. Avtalsexemplar

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

Svedala 2016-06-16

SVEDALA KOMMUN

Linda Ahlansson Wester/Elisabeth Larsson

Helsingborg 2016-06-30

Skånemark Exploatering AB

Per Fredrik von Platen Bo Nilsson

Bevittnas:

Therese Wingvist

Bevittnas:

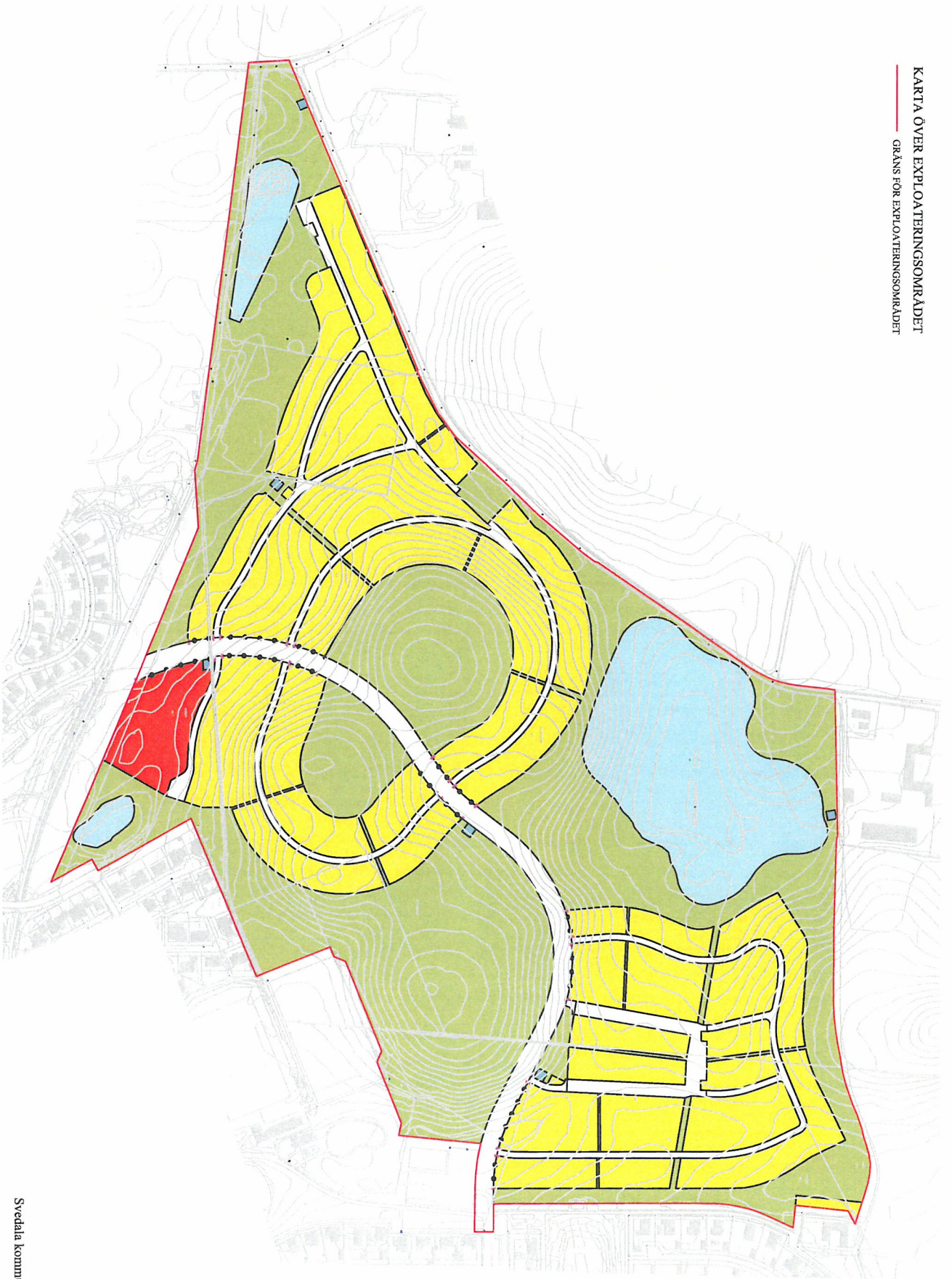
Marcus Hennvall

Bilagor

1. Karta över exploateringsområdet
2. a) Karta för utbyggnad av bostäder i delområdena A-G
b) Karta över etapper avseende utbyggnad av infrastruktur, daterad 2016-06-20
3. Kvalitetsprogram, daterat 2016-03-28
4. Markområde som överläts och försäljs till exploatören
5. Markområde som överläts och försäljs till kommunen
6. Köpeavtal för marköverlåtelser
7. Karta över gemensamhetsanläggning för miljöstationer
8. Tidplan 2016-06-20 för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet

bilaga 1

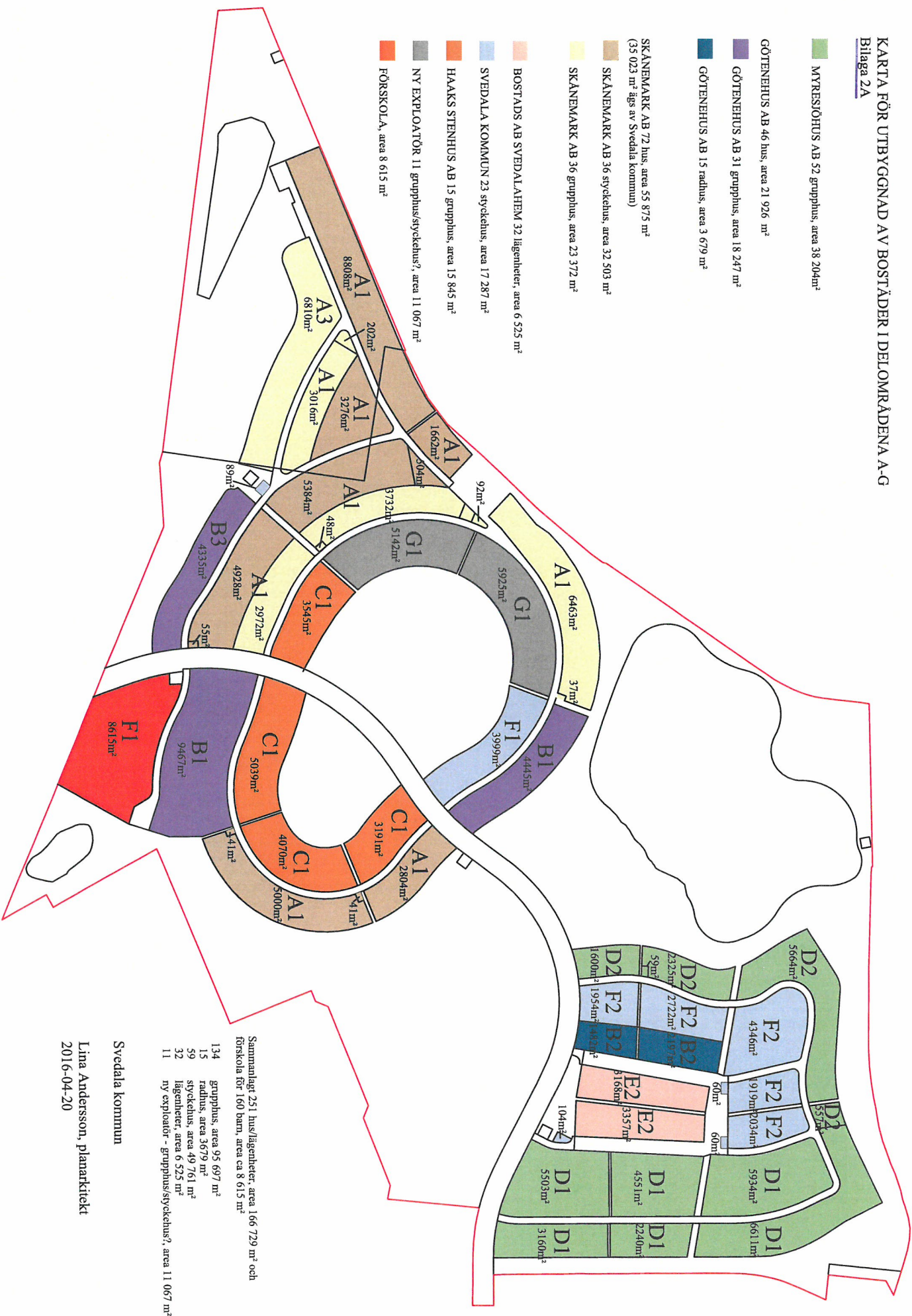
KARTA ÖVER EXPLOATERINGSOMRÅDET
GRÄNS FÖR EXPLOATERINGSOMRÅDET



AN 2016

KARTA FÖR UTBYGGNAD AV BOSTÄDER I DELOMRÅDEN A-G

Bilaga 2A



Handwritten signature

ETAPPINDELNING 2016-06-20

Bilaga 1 MARKFÖRDELNING

MYRESJÖHUS AB 52 grupphus, area 38 144 m²

GÖTENEHUS AB 41 hus, area 21 787 m²

GÖTENEHUS AB 31 grupphus, area 18 108 m²

GÖTENEHUS AB 10 radhus, area 3 679 m²

SKÄNEMARK AB 72 hus, area 54 703 m²

SKÄNEMARK AB 38 styckhus, area 32 795 m²

SKÄNEMARK AB 34 grupphus, area 21 908 m²

BOSTADS AB SVEDALAHEM 32 lägenheter, area 6 525 m²

SVEDALA KOMMUN 23 styckhus, area 16 973 m²

HAARKS STENHUS AB 15 grupphus, area 13 160 m²

NY EXPLOATOR 11 grupphus/styckhus?, area 11 067 m²

Sammanlagt 246 hus/lägenheter, area 162 359 m² och
överskott för 140 barn, area ca 11 707 m²

132 grupphus, area 78 160 m²

10 radhus, area 16 839 m²

61 styckhus, area 49 768 m²

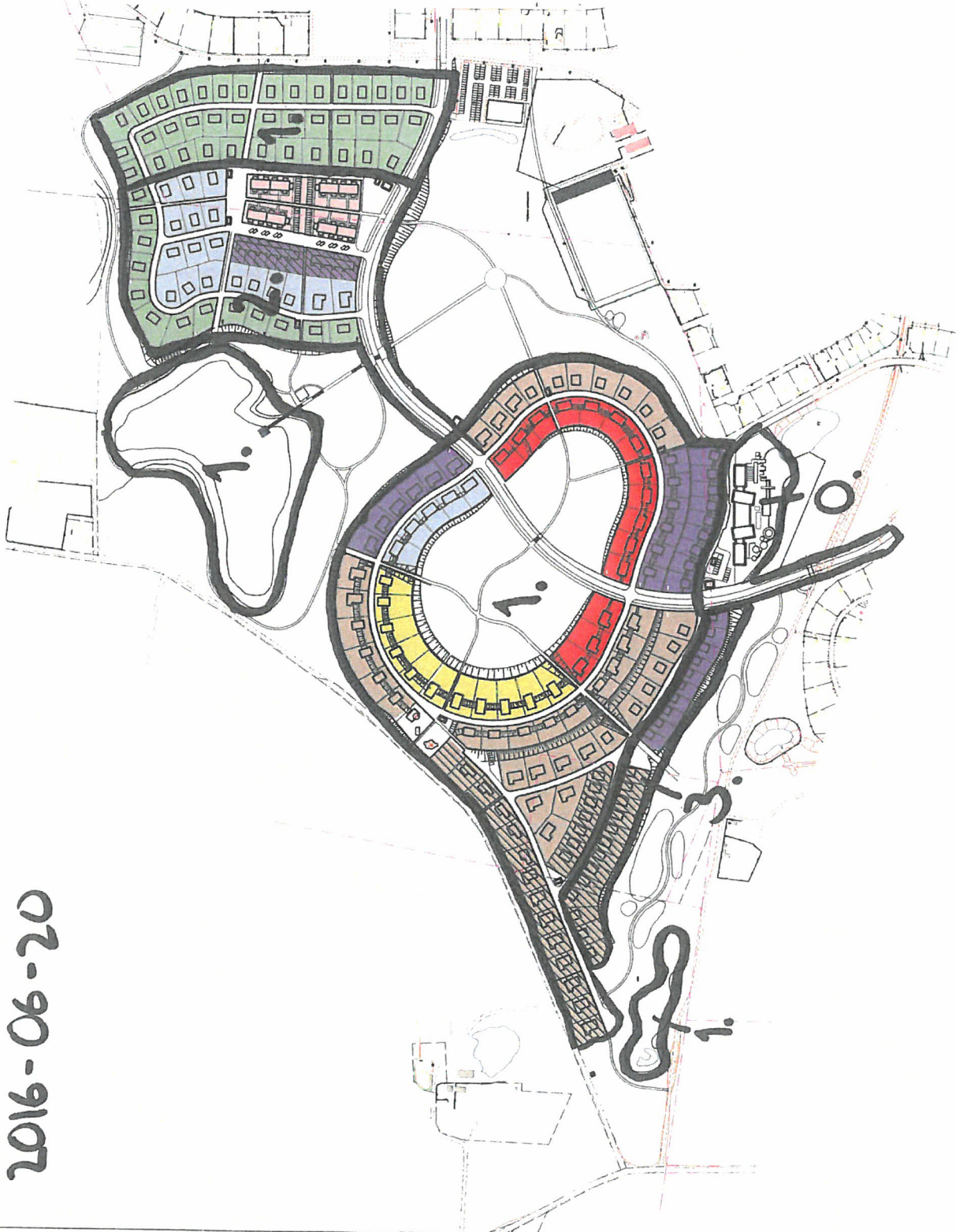
32 lägenheter, area 6 525 m²

11 ny exploatör - grupphus/styckhus?, area 11 067 m²

Bilaga 2 B

Svedala kommun

Lina Andersson, planarkitekt
2014-10-06



Handwritten signature in blue ink.

KVALITETSPROGRAM FÖR BARA BACKAR



Bilaga 3



SVEDALA KOMMUN

Dnr. 08.680
BYGG- OCH MILJÖ
SVEDALA KOMMUN

2016-03-28

Handwritten signature

KVALITETSPROGRAM FÖR BARA BACKAR

Dnr. 08.680

Projektnummer: D7239

Kvalitetsprogrammet för Bara Backar, har utarbetats av:

Bygg och miljö, Svedala kommun

Kommunhuset

233 80 Svedala

Tel: 040-40 80 00

i samverkan med FOJAB arkitekter.

Svedala kommun

Lena Gerdsson

Lina Andersson

Samhällsbyggnadschef

Planarkitekt

FOJAB arkitekter

Magdalena Hedman

Emma Olvenmyr

Caroline Hjalmarsson

Uppdragsansvarig

Handläggande arkitekt

Medverkande arkitekt

Illustrationer

Foton

FOJAB arkitekter

Om inget annat anges FOJAB arkitekter

FOJAB arkitekter

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
NYA BARA BACKAR	6
KVARTERSMARK	8
HUSEN PÅ KULLARNA	10
HUSEN I ÖSTER	11
DET OFFENTLIGA RUMMET	12



INLEDNING

Kvalitetsprogrammets syfte och status

Kvalitetsprogrammets syfte är att vara en vägledning vid utformning av såväl den allmänna platsmarken som kvartersmarken inom området. Kvalitetsprogrammet ska förtydliga kvaliteter och värden som ska vara vägledande i arbetet med att utforma Bara Backar.

Kvalitetsprogrammet är en bilaga till planhandlingarna för Bara Backar. Kvalitetsnivån och den mer exakta gestaltningen skall preciseras i den fortsatta samverkan vid genomförandet och kan komma att regleras i exploateringsavtalet. Genomförandet stäms av vid bygg- respektive marklovsansökan. Kommunens bygglowshandläggare ansvarar för uppföljning.

Detaljplan för Bara Backar

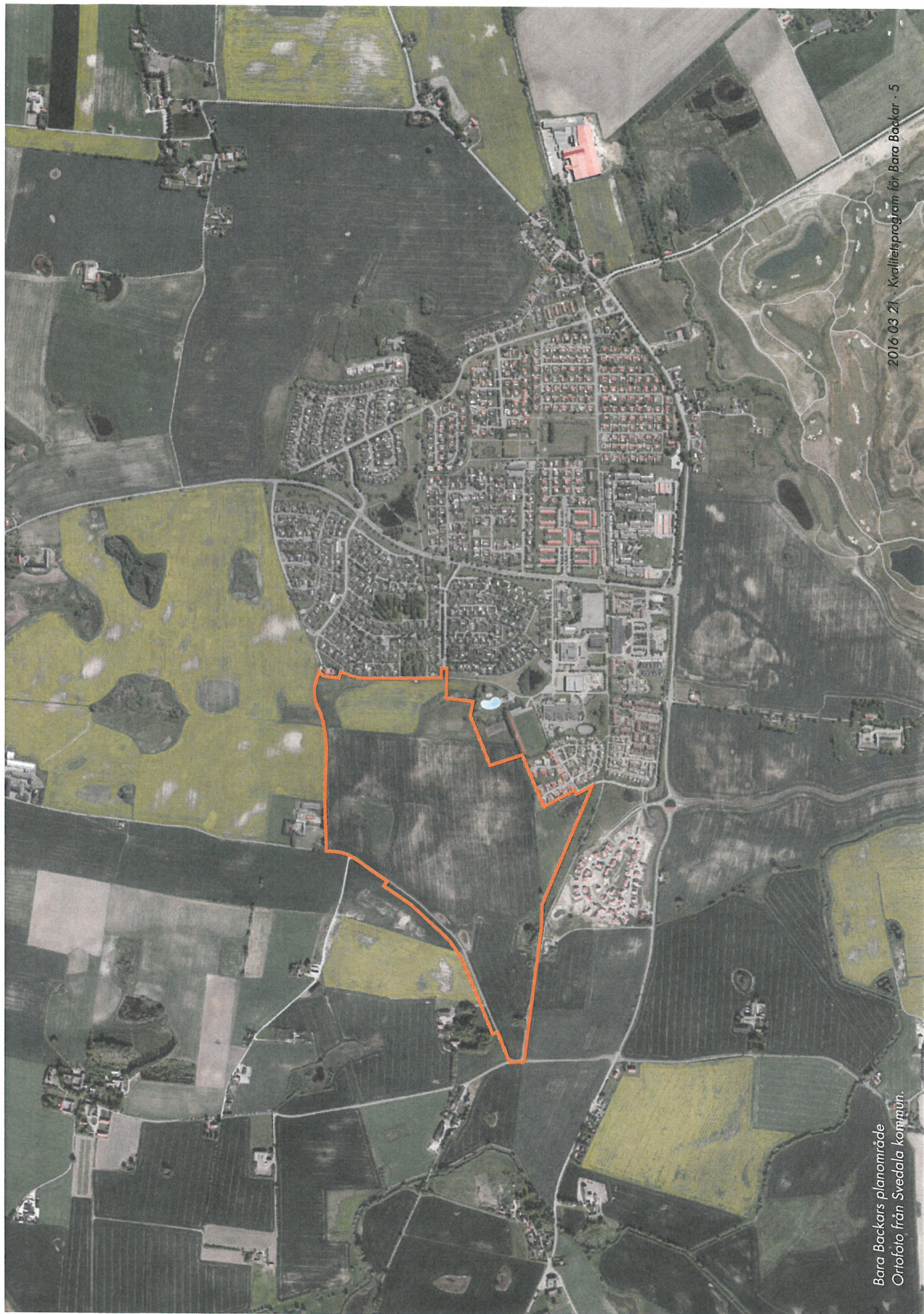
Syftet med planen är att pröva ett förslag till bostadsbebyggelse med ca 250 bostäder i form av friliggande bebyggelse, radhus och låga flerbostadshus. En ny huvudgata centralt placerad i området knyter an till Joachim Becks gata och Idrottsvägen. Planförslaget rymmer även en förskola med plats för ca 160 barn samt dagvattendammar och stora parkytor för rekreation.

Landskapsbild

Planområdet består idag huvudsakligen av brukad åkermark av bördighetsklass 8, men inslag av trädad åker och ohävdade gräs- och buskmarker samt dammar och våtmarker förekommer. Platsen ingår i det sydsvenska backlandskapet och utgör riksintresse för naturvård. Området utnyttjas för rekreation av närboende, men är inte direkt lättillgängligt. Inom området finns fyra tydliga kullar; den högsta mäter 46 m.ö.h. och möjliggör fantastisk utsikt åt alla väderstreck. Nivåskillnaderna inom området uppgår till 25 meter. Fältvilt och rovfågel (bl.a. glada) förekommer inom planområdet och den rödlistade bantisteln utgör naturminne.



4 - Kvalitetsprogram för Bara Backar - 2016-03-21



Handwritten signature or initials in blue ink.

NYA BARA BACKAR

Två områden med ny bebyggelse

Förslaget innehåller framför allt friliggande bebyggelse, både grupphus och fribyggartomter, men även en mindre del radhus/kedjehus och flerbostadshus i två våningar. Bebyggelsen samlas i två klungor, mellan dessa båda föreslås ett stort parkområde som sluttar ner mot en dagvattendamm på områdets lågpunkt, i nordväst.

Nya kopplingar

Bebyggelsegrupperna binds samman av en ny huvudgata som kopplas till Joachim Becks gata i öster och Idrottsvägen i söder.

Nya naturmiljöer

Två nya dagvattendammar föreslås inom Bara Backar för att fördröja vatten och öka områdets attraktivitet. Dagvattendammarna bidrar också till att stärka den biologiska mångfalden.

Förbättrad rekreation

För att stärka tillgängligheten kommer nya gång- och cykelvägar som leder till parkområdena att anordnas. Med kopplingen till Skåneleden (gc-vägen i söder) blir även målpunkter som Torup och Sege å lättillgängliga.

Koppling till landskapet

Den östra bebyggelseklungan utgör fortsättning på bebyggelsen kring Joachim Becks gata. För att ta hänsyn till befintlig bebyggelse placeras den nya bebyggelsen med långsidan i öst-västlig riktning.

Den västra delen omringar två av Baras kullar och utgörs delvis av suterränghus som utnyttjar områdets nivåskillnader. De båda kullarna hålls obebyggda och tillgängliga för allmänheten, vilket gör att det kuperade landskapet fortsatt dominerar sikten.





KVARTERSMARK

Slänter och stödmurar

Det är en kvalitet att bo i det kuperade kulturlandskapet. Kulturlandskapets karaktär bör synas även på tomtmark genom mer naturanpassade tomter med naturliga lutningar och flacka slänter. Konstanta, projekterade lutningar bör undvikas. Där flacka slänter inte är möjligt kan stödmurar, med god gestaltning, av tegel, puts eller betong uppföras.

Placering av hus

För att skapa bra och användbara tomter i Bara Backar placeras husen nära gatan. Närmst gatan är tomterna i nivå med gatan och sedan faller/stiger tomten för att anpassas till den befintliga topografin.

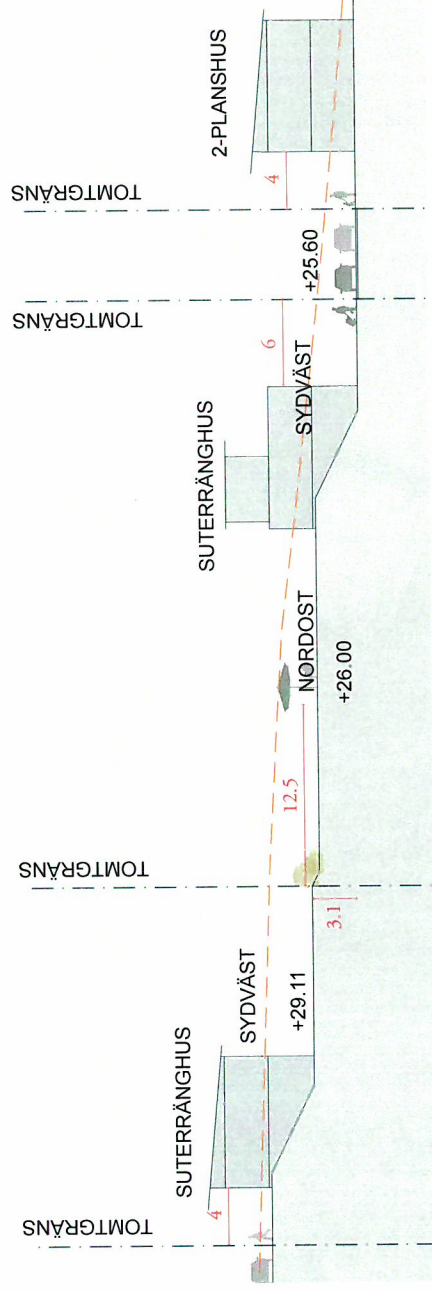
Vid vissa lägen, t.ex. där större delen av tomten är i norrläge, kan husen placeras något längre in på tomten för att skapa en bra uteplats mot söder.



Exempel på stödmur



Exempel på slänlutningar



Principsektion på slänlutningar och placering av hus.



KVARTERSMARK

Volym och skala

Volymen och skalan på bebyggelsen är en viktig aspekt för att få kulturlandskapet att dominera även i fortsättningen.

Bebyggelsen är som mest två våningar hög. Närmast kullarna föreslås delvis enplanshus med penthouse, så att kullarnas topp ska kunna synas över och emellan den nya bebyggelsen. I övrigt föreslås sutterränghus i ringen närmast kullarna. Dessa kommer att vara en våning sett från höjderna.

Sutterränghus används till stor del runt kullarna för att anpassa bebyggelsen till den befintliga topografin. På avstånd kan man se hur sutterränghusen "klättrar" upp för backarna och man undviker även "gropar" till trädgård.



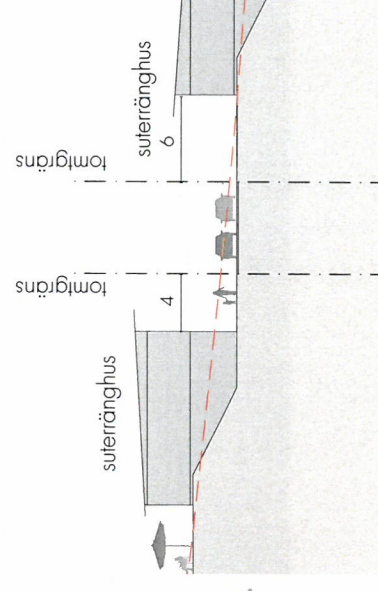
Exempel på utformning anpassad till landskapets topografi.



Exempel på utformning av sutterränghus anpassade till landskapets topografi. Bild från Götenehus



Sutterränghus. Bild från Haaks Stenhus.



Principsektion sutterränghus.

HUSEN PÅ KULLARNA

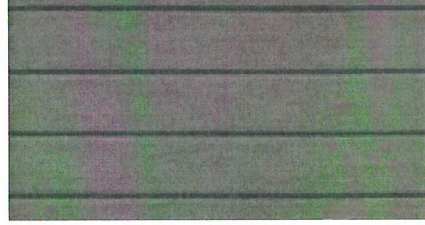
Material och färgsättning

Bebyggelsen på kullarna är högt placerad och synlig från ett stort omland, vilket innebär att utformning och val av material och färger är mycket viktigt. En färg- och materialskala som smälter in i det öppna landskapet på ett fint sätt passar här såsom gult, brunt, svart och grått. Fasaderna ska i huvudsak bestå av antingen klassiska skånematerial som puts och tegel eller trä vilket har en anknytning till det omgivande landskapet. Plåttak bör undvikas på grund av att dessa sticker ut genom att reflektera ljuset.

Komplementbyggnader ska utformas med gröna tak av exempelvis sedum.



Exempel på suterränghus med träfasad.



Exempel på suterränghus med grå tegelfasad.

Exempel på fasadmaterial för husen på kullarna. Såväl gult som gråsvart tegel och brunt och grånat trä tillåts inom området.

HUSEN I ÖSTER

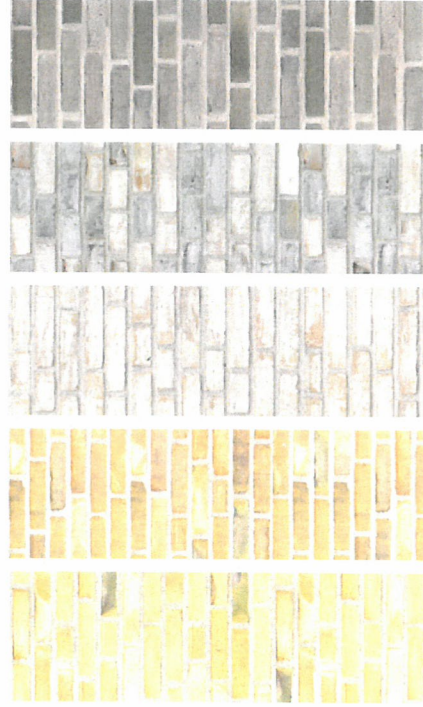
Material och färgsättning

Bebyggelsen bör anpassas till den befintliga bebyggelse som det gränsar till, med en färgskala i framförallt vitt och gult men även ljusgrått som fasadfärger. Fasaderna ska i huvudsak bestå av tegel, trä och puts, vilket överensstämmer med stora delar av Baras befintliga bebyggelse, och tak av tegelpannor eller papp. Minder inslag av skivbeklädnad tillåts.

Samtliga komplementbyggnader inom området får en färgsättningsomharmonierar med huvudbyggnadernas fasader. På komplementbyggnader föreslås gröna tak av exempelvis sedum eller gräs som stärker den gröna karaktären i området.



Exempel på enplanshus med putsad vit fasad. Bild från Myresjöhus.



Fasaderna ska utformas med tegel eller puts i ljusa kulörer som gult, vitt och ljusgrått.



Exempel på bebyggelse i två våningar med beige tegelfasad.



Exempel på komplementbyggnader med sedumtak.

Handwritten signature

DET OFFENTLIGA RUMMET

Allmänna platser

Följande avsnitt beskriver ambitionerna och kvaliteter för gestaltningen av det offentliga rummet eller den allmänna platsmarken. Det offentliga rummet i Bara Backar består till stora delar av naturmark som präglas av det backiga landskapet och dess naturliga omgivning med skogsdungar och dammar.

Tillgången till mark för rekreation är något begränsad eftersom området domineras av åkermark som inte är tillgänglig ur rekreationssynpunkt. Ambitionen med de offentliga rummen i Bara Backar är att utveckla de mest attraktiva delarna av området och göra dom tillgängliga för allmänheten till exempel genom anläggandet av spänger och nya stigar. Områdets naturprägel ska dock fortsatt dominera gestaltningen och ingreppen i naturmarken ska vara små och till sin karaktär underordna sig landskapet.

För allmänna ytor gäller Svedala kommuns policydokument "Normbeskrivning för mark- och va-anläggningar". För såväl kvartersmark som för allmänna ytor och vägar ska även tillgänglighetskraven i "Bygg ikapp handikapp" vara vägledande.

Parker och grönområden

Planen rymmer gräsklädda parkrum med träd- och buskplanteringar, till övervägande del lågväxande såsom vildapel, rönn, haggorn och fläder. I områdets kanter, dvs norr om stora dammen, i områdets västra del och mot befintliga fotbollsplaner i sydost kommer även finnas inslag av högre vegetation såsom skogslek,



skogslind och bok och bryn av bl a hassel, sälg, vidapel och kaprifol. Det centrala parksträket och de båda kullarna i det södra bebyggelseområdet hålls fria från hög vegetation för att möjliggöra utblickar mot dammen och omgivningen och bibehålla något av dagens karaktär med öppna landskapsrum med vida utblickar.

De båda kullarna skiljs åt genom olika utformning. Den norra planteras med grupper av lågväxande träd och buskar medan den södra hålls helt öppen och gräsbeklädd. Växterna belyses kvällstid med stämningsbelysning.

En utredning kring masshantering i området har visat att det kommer finnas ett överskott av jordmassor efter markarbeten inför byggnation. Dessa massor föreslås utnyttjas till att skapa ett antal kullar för pulkaåkning mm i det södra naturområdet.

Topografi

Backlandskapets karaktär ska bibehållas även efter utbygganden av bebyggelseområdena. Topografi som påverkas av utbygganden ska gestaltas med naturliga släntlutningar, liknande de befintliga, och i möjligaste mån anpassas till den naturliga topografin. Konstanta, projekterade lutningar bör undvikas.

DET OFFENTLIGA RUMMET



Handwritten signature

DET OFFENTLIGA RUMMET

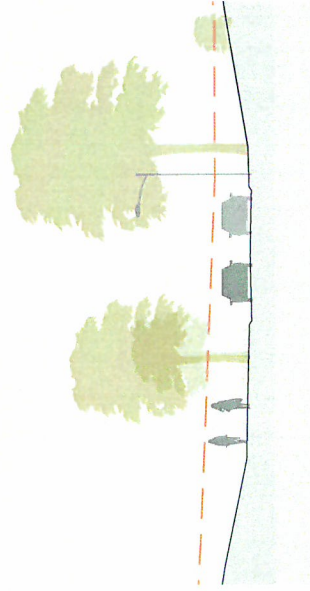
Ny huvudgata, delvis med allé

En ny huvudgata planeras genom området med anslutning till Idrottsvägen/Malmövägen i söder och till Joachim Becks gata i öster.

Vägen kommer att utformas med i huvudsak asfalt och köbanan få ett mått på 6,3 meter. Rader av storgatsten på respektive sida om gatan ger en inramning och bryter ner skalan i gaturummet. En gång- och cykelväg, 3 meter bred, anläggs på gatans ena sida. Delar av huvudgatan kommer kantas av trädtrader på båda sidor.

Nya lokalgator

Lokalgator, gatukorsningar och entréplatserna utformas omsorgsfullt och med en småskalig karaktär.



Principsektion huvudgata

Lokalgatorna är 6,3 meter breda och har en markbeläggning av asfalt med detaljer i svensk smågatsten. Lokalgatorna kantas av råkant i granit.

Entréer och hinder

Entréerna in till området bör förstärkas genom en högre detaljeringsgrad i marken för att få en hastighetsdämpande effekt.

Huvudgatan korsas på flera ställen av viktiga stråk för gående och cyklister. För att höja trafikanternas uppmärksamhet och sänka bilen hastighet får dessa platser en avvikande utformning med smågatsten och upphöjd mark eller avsmalning av körbanan alternativt en refug med gångpassage i vägens mitt.



Korsning med smågatsten. Foto: Pia Transe Pedersen

Gångvägar och stigar

Ett flertal gångstigar gör det möjligt att från bebyggelsen nå parkområdena i områdets mitt och i dess kanter. Flera gångstigar inom parkområdena, bl a runt den stora dammen, samt i områdets ytterkanter underlättar för boende i Bara Backar och i närområdena att unyttja områdena för rekreation.

Gång- och cykelvägarna inom området föreslås få en god standard med asfaltbeläggning och en bredd på 3 meter. Promenadstigarna föreslås få en mer naturpräglad utformning såsom grusade naturstigar. Även gångstigarna vid den stora dammen asfalteras.



Gångväg med naturpräglad utformning och en enkel markbeläggning i grus.

Belysning

Ljussättningen i området är viktig för upplevelsen av områdets karaktär och kan vara med till att stärka identiteten samtidigt som den skapar stämning och verka ur ren trygghets- och tillgänglighetsaspekt.

Längs gatorna är det av stor vikt att ljuskällorna har god färgåtergivning, det är också viktigt att de inte är bländande och att de tar hänsyn till funktionen vad gäller höjdläge. En gång- och cykelväg bör ha god belysning som skiljer är anpassad till den mänskliga skalan till skillnad från belysningen utmed en gata där stolpbelysningen är anpassad efter trafiken på vägen intill.

Varje plats bör ha en genomtänkt ljussättning som skapar både säkerhet, trygghet och ger en upplevelse. Belysningen bör vara jämn så att synsvaga kan uppfatta hur underlaget ser ut. Fast belysning bör inte vara bländande, exempelvis är det viktigt att ljuskällan är avskärmd. Det är lämpligt att ett belysningsprogram tas fram för effektbelysningen inom området.

Funktionsbelysning

Belysningen på gångtor och vid viktiga målpunkter ska vara utformad och ha sådan ljusstyrka att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda dessa. Exempel på viktiga målpunkter i området är entréer till bostäderna och infarterna till de båda bebyggelseområdena. Funktionsbelysningen förekommer vid exempelvis gångstråk, entréer, lektyr och skyltar.

Stämningsskapande belysning

En del av belysningen ska vara stämningshöjande och bidra till en trygg miljö. Denna del av belysningen ska användas i gestaltningen för att skapa rum och användas t ex på den västra kullen. Träd och buskar belyses med markstrålkastare för att skapa kontrast till omkringliggande rum av mörker. En del av belysningen är integrerad i olika funktioner såsom bänkar, trappor, ramper etc. till exempel placeras armaturer under bänkar för att ge indirekt ljus.



Exempel på effektbelysning där en trädstam har ljussatts med hjälp av en markspotlight.

Handwritten signature in blue ink.

DET OFFENTLIGA RUMMET

Plats för lek, idrott och möten

Kommunens ambition och mål är att bygga varierande, utmanande, tilltalande och tillgängliga lekplatser. Lekplatserna ska variera i utseende, funktion, åldersinriktning och utförande. Inom Bara Backar föreslås två nya lekplatser och en mindre småbarnslek. De omfattande park- och naturområdena kommer också ge unika möjligheter till lek.

De lekplatser som placeras i naturområden ska ha en tydlig naturkaraktär som anknyter till det omgivande landskapet, men kan gärna ha inslag av mer traditionella lekredskap såsom gungor.



Traditionell lekutrustning som gungor och klätterställningar kan integreras i en grön miljö på ett fint sätt.

Vid den stora dammen planeras en mötesplats för både stora och små med klätternät, utegym, grillplats och gräsplan för t ex bollspel. Möbler såsom bänkar och bord vid grillplatsen bör vara av naturkaraktär.

Svedala kommuns lekplatsplan ska ligga till grund för utformningen av lekplatserna som bör göras i samråd med kommunen.

Utsiktsplats och konstnärlig utsmyckning

På högsta punkten i det centrala parkstråket skapas en utsiktsplats med nedsänkt sittplats i naturmaterial - utformad som en cirkel. Mellan den högsta kullen



Exempel på lekutrustning av naturtyp, rustik linbana och stubbar i sand.

i öster och kullen i väster. placeras någon form av konstnärlig utsmyckning, såsom en skulptur.

Tekniska anläggningar

Mindre tekniska anläggningar såsom transformatorstationer och miljöhus skall ses som en del av det offentliga rummet.

Byggnaderna ska ges en arkitektonisk utformning i samklang med omgivande bebyggelse så att de smälter in i miljön. Färgsättningen ska vara Falurödfärg svart. Byggnaderna ska försees med sedumtak och gärna kompletteras med klättrväxter och smäckra spaljéer i trä.



Sedumvegetation på grönt tak.

Nya dagvattendammar

I planförslaget återskapas nya vattenmiljöer med föreslagna dagvattendammar. De nya dagvattendammarna kommer i viss mån att förstärka dödslanskapets karaktär. De båda dagvattendammarna kommer förutom att ta omhand vattnet även bidra till en varierad landskapsbild och ökad biologisk mångfald.

De båda dammarna får flacka slänter med en lutning på 1:6–1:10. Dagvattendammarnas översvämningssyta ska röjas vartannat år, för att förhindra igenväxning.

Dammarna utformas med översilningsyta och fördammar för sedimentering av områdets dagvatten före inloppet till de båda dammarna.



Principsektion för utjämningsmagasin. Samtliga slänthlutningar varierar mellan 1:6 - 1:10



En utformning med låga slänthlutningar ger goda förutsättningar att röra sig utmed vattenrummen. Exempel från Höje å med flacka slänter och gångstigar i grus.

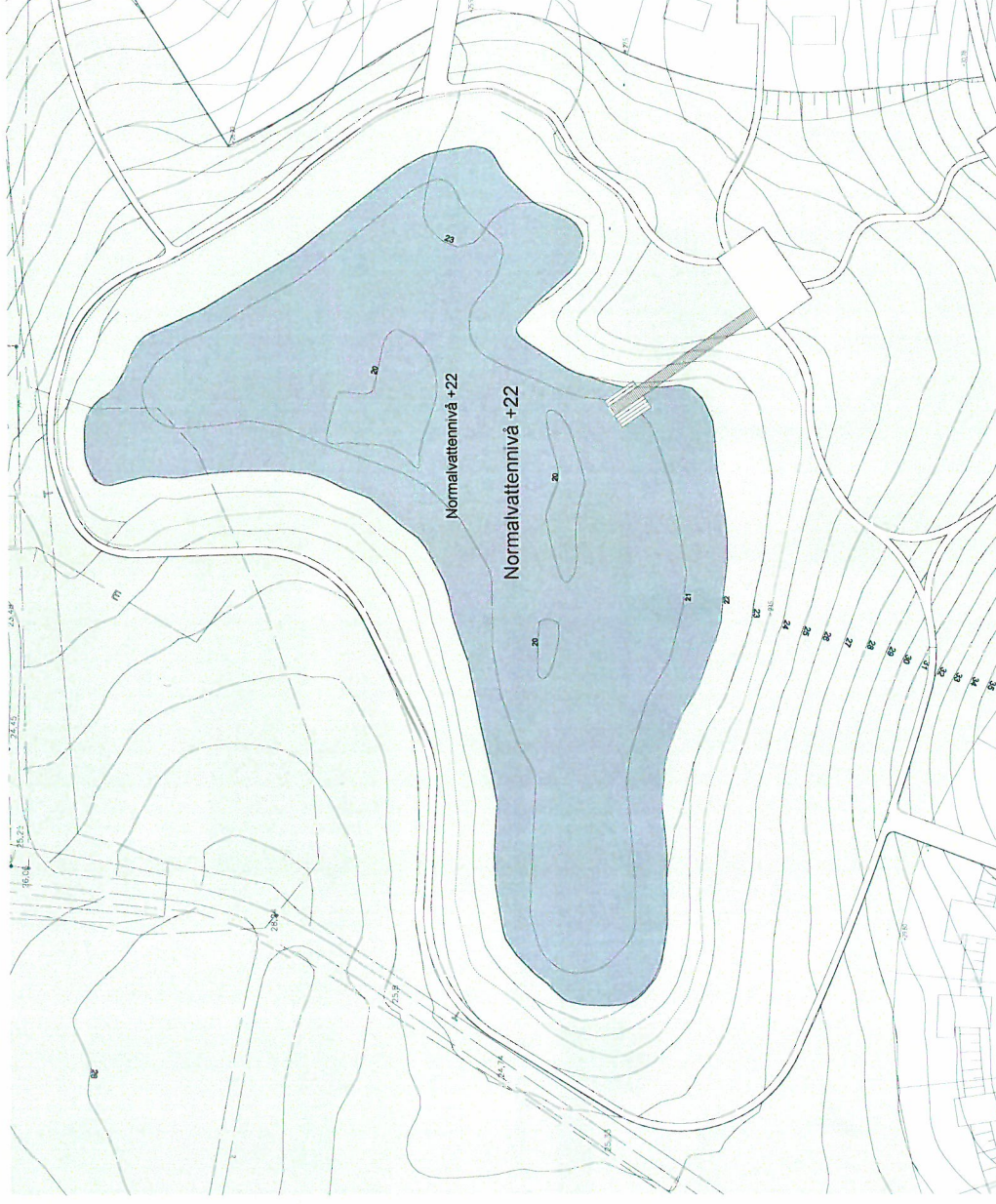
DET OFFENTLIGA RUMMET

Norra dagvattendammen

Kring den norra dammen föreslås en promenadstig. En brygga sträcker sig ut i vattnet och är kombinerad med en plats för grillning, idrott och lek och sammankopplad med områdets utikispunkt.

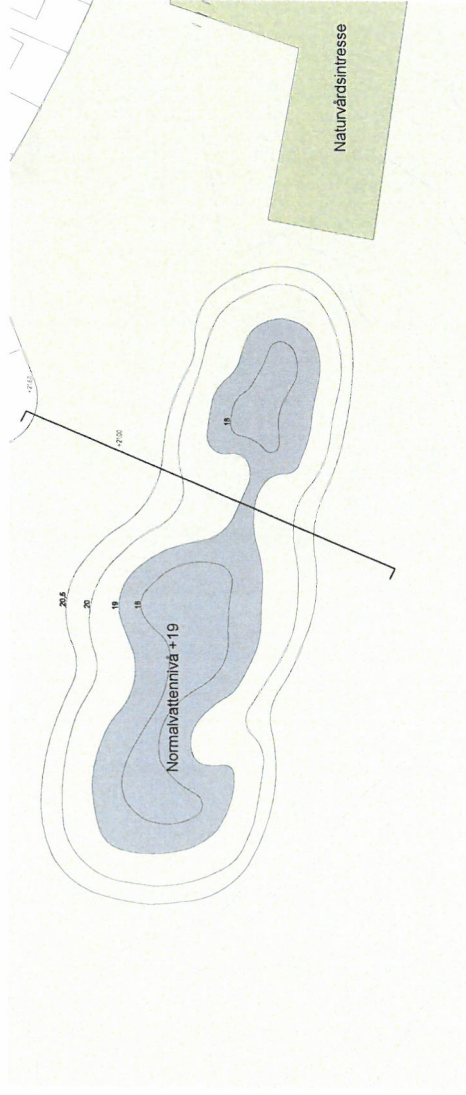
Befintlig topografi förstärks och breddas vid borttendjup för att kunna rymma dimensionerande nederbörd, vilket bidrar till att dammens utformning uppfattas så naturlig som möjligt. Normalvattennivån är +22.

Dammen utformas med permanent vattenspegel med ett vattendjup på ca 1 meter.



Illustrationsplan Norra dammen med modellerad mark och vattennivån ca 1 m.
Skala 1:2000

DET OFFENTLIGA RUMMET

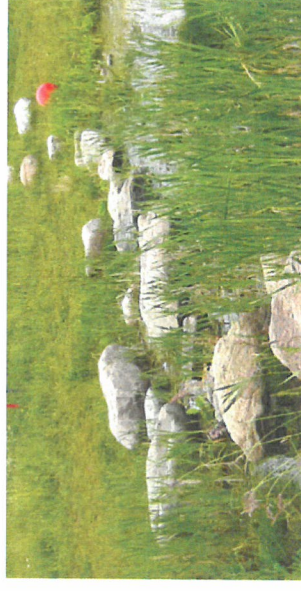


Illustrationsplan Södra dammen med modellerad mark och vattennivå ca 1 m.
Skala 1:2000

Södra dagvattendammen

Den södra dammen utformas med flacka slänter som anpassas väl till den befintliga topografin, vilket gör att den nya dammen uppfattas som en naturlig del av området. Vid smalare och grundare områden föreslås dammen kompletteras med stenar som ger alternativa passager över dammen vid låga vattennivåer.

Normalvattennivå är +19.



Sektion Södra dammen.
Skala 1:500

Handwritten signature

MARKOMRÅDE SOM ÖVERLÅTAS OCH FÖRSÄLJS TILL EXPLOATÖREN Bilaga 4

MYRESJÖHUS AB 52 grupphus, area 38 204m²

GÖTENEHUS AB 46 hus, area 21 926 m²

GÖTENEHUS AB 31 grupphus, area 18 247 m²

GÖTENEHUS AB 15 radhus, area 3 679 m²

SKÅNEMARK AB 72 hus, area 55 875 m²
(35 023 m² ägs av Svedala kommun)

SKÅNEMARK AB 36 styckehus, area 32 503 m²

SKÅNEMARK AB 36 grupphus, area 23 372 m²

BOSTADS AB SVEDALAHÄM 32 lägenheter, area 6 525 m²

SVEDALA KOMMUN 23 styckehus, area 17 287 m²

HAAKS STENHUS AB 15 grupphus, area 15 845 m²

NY EXPLOATÖR 11 grupphus/styckehus?, area 11 067 m²

FÖRSKOLA, area 8 615 m²

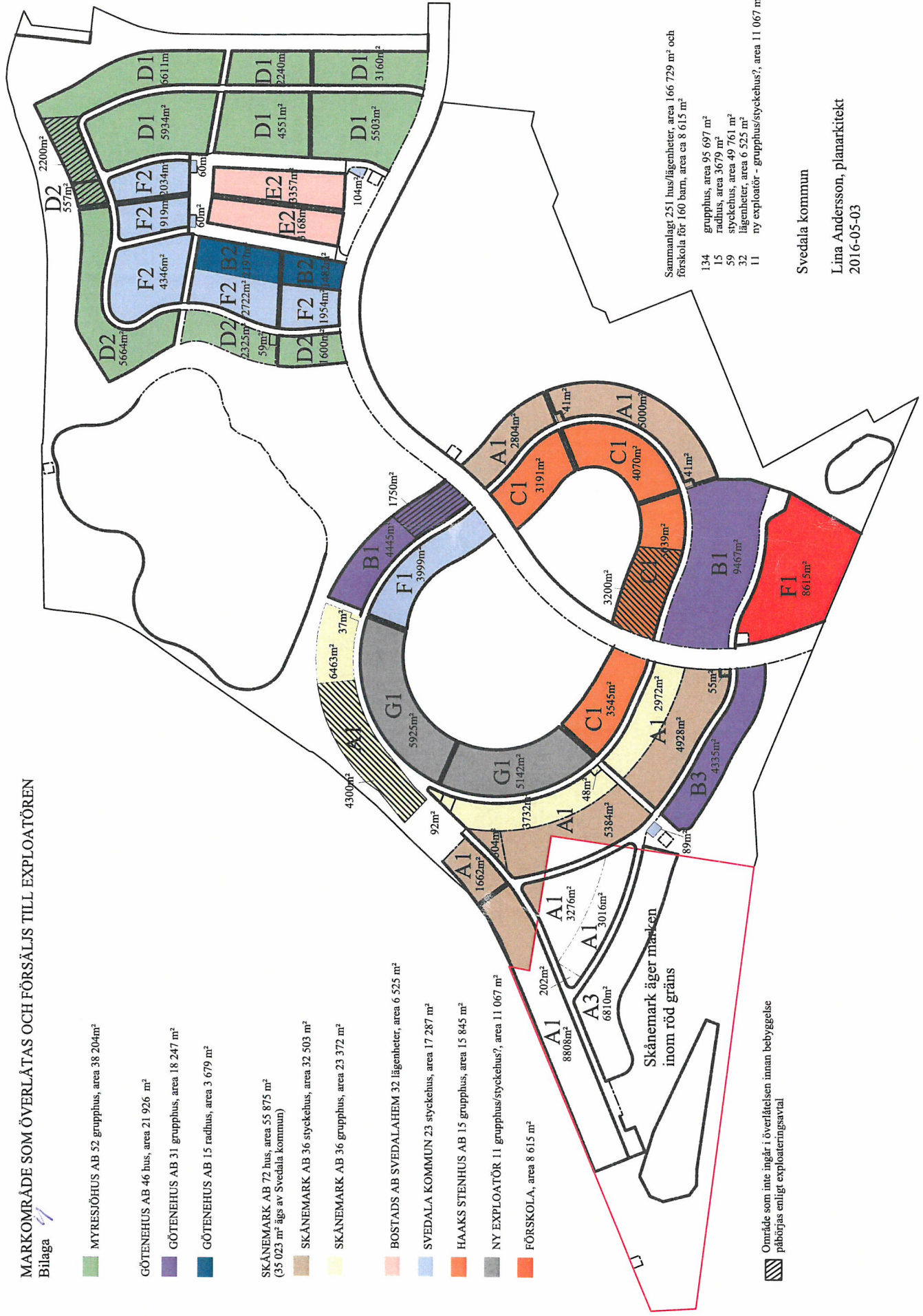
Område som inte ingår i överlåtelsen innan bebyggelse påbörjas enligt exploateringsavtal

Sammanlagt 251 hus/lägenheter, area 166 729 m² och
förskola för 160 barn, area ca 8 615 m²

134 grupphus, area 95 697 m²
15 radhus, area 3679 m²
59 styckehus, area 49 761 m²
32 lägenheter, area 6 525 m²
11 ny exploatör - grupphus/styckehus?, area 11 067 m²

Svedala kommun

Lina Andersson, planarkitekt
2016-05-03



Beräkning av areal inom fastigheten Bjärshög 9:5

Bilaga 5

Allmän plats - summa: 31 177 kvm

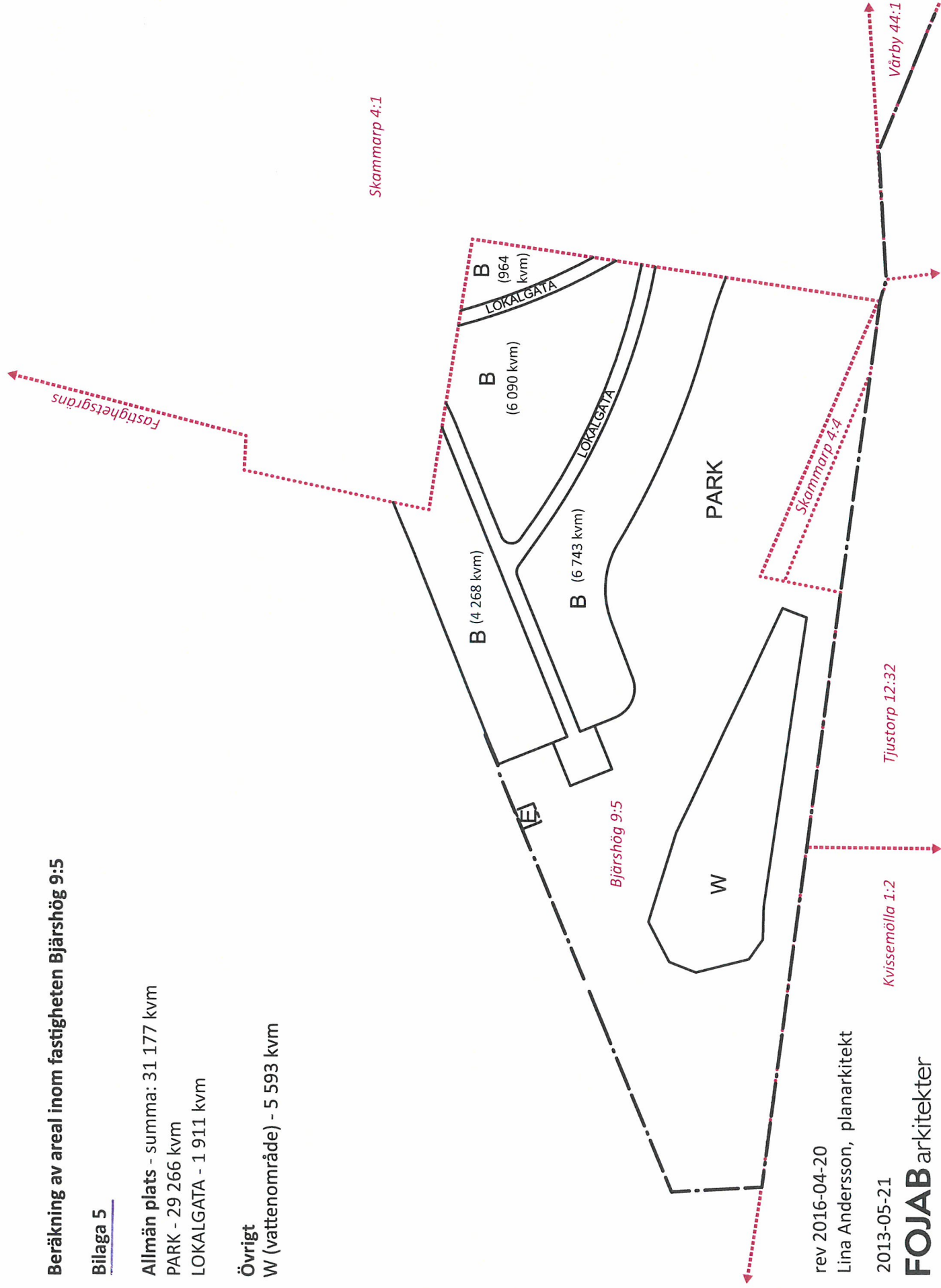
PARK - 29 266 kvm

LOKALGATA - 1 911 kvm

Övrigt

W (vattenområde) - 5 593 kvm

Skammarp 4:1



rev 2016-04-20

Lina Andersson, planarkitekt

2013-05-21

FOJAB arkitekter

Bilaga 6

Mellan Svedala kommun, 233 80 Svedala, nedan kallad kommunen, och X nedan kallad exploatören, har träffats följande

KÖPEAVTAL

1. Kommunen överlåter och försäljer till exploatören ca X kvm kvartersmark av fastigheten Skammarp 4:1 inom delområde X, nedan benämnt området. Området har på till detta avtal hörande karta markerats.

Den bilagda kartan utgör bilaga x i exploateringsavtal mellan parterna, daterat 20x-xx- xx resp 201x-xx-xx.

Den exakta arealen fastställs vid lantmäteriförrättning.

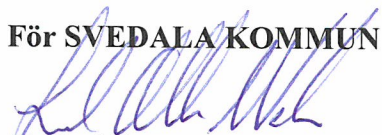
2. Markområdet enligt punkt 1 i överläts i befintligt skick.
3. Tillträde sker när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.
4. Kommunen svarar ensam för kostnaderna för lantmäteriförrättningen. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.
5. Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Svedala 2017- -

Svedala 2017- -

För SVEDALA KOMMUN

Exploatören



Linda Allansson Wester /Elisabeth Larsson

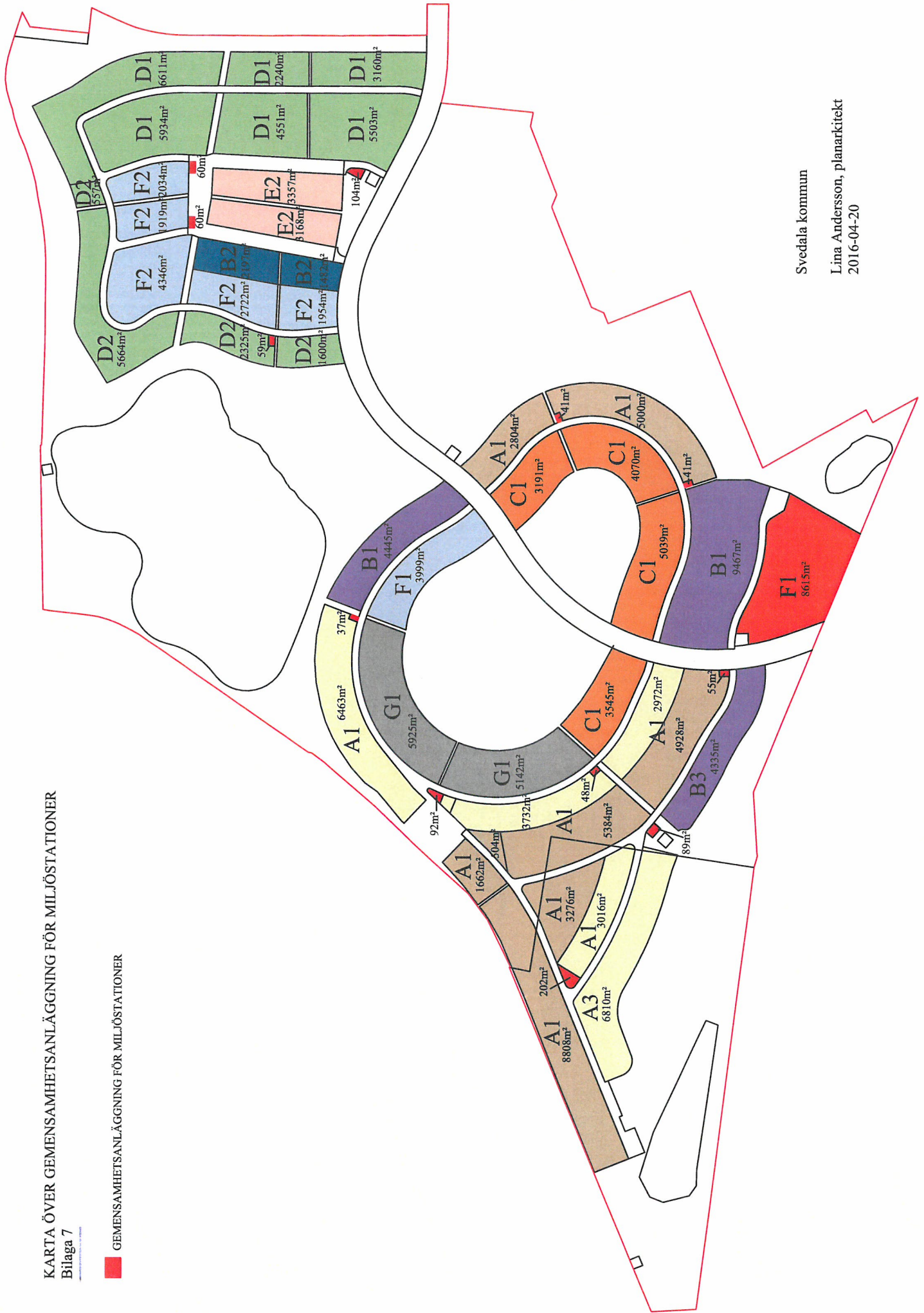
Bevittnas

Bilagor

Exploateringsavtal mellan parterna



Law



Svedala kommun
Lina Andersson, planarkitekt
2016-04-20