



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-10-02

§ 205

Marköverlåtelseavtal Svea Park

Dnr 2017-000302

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslaget marköverlåtelseavtal mellan Svedala kommun och Svedalahem.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten har i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Svedala 100:346 för att sälja marken till Svedalahem. Förutsättningarna för att planen ska antas i byggnadsnämnden är att det föreligger ett godkänt marköverlåtelseavtal mellan Svedala kommun och den kommande köparen av marken, Svedalahem.

Svedalahem kommer ersätta Svedala kommun för iordningställande av idrottsplats på Marbäcksskolan. En kostnadsuppskattning av detta är redovisat i avtalet.

Plan- och exploateringsutskottet har berett ärendet 2017-09-20 föreslår kommunfullmäktige besluta enligt ovanstående.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringssamordnare, daterad 2017-09-20

Förslag till marköverlåtelseavtal avseende del av Svedala 1:7, Svea Park, Svedala med tre bilagor:

- Karta över exploateringsområdet samt exploateringsfastigheten del av Svedala 1:7,
- Dagvattenledning inom del av Svedala 1:7 samt
- Upprustning av Marbäcksskolans idrottsplats



SVEDALA KOMMUN

**KOMMUNSTYRELSENS PLAN- OCH
EXPLOATERINGSUTSKOTT****PROTOKOLL**
Sammanträdesdatum: 2017-09-20

§ 49

Marköverlåtelseavtal Svea Park

Dnr 2017-000302

Beslut

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna föreslaget marköverlåtelseavtal mellan Svedala kommun och Svedalahem.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten har i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Svedala 100:346 för att sälja marken till Svedalahem. Förutsättningarna för att planen ska antas i byggnadsnämnden är att det föreligger ett godkänt marköverlåtelseavtal mellan Svedala kommun och den kommande köparen av marken, Svedalahem.

Svedalahem kommer ersätta Svedala kommun för iordningställande av idrottsplats på Marbäcksskolan. En kostnadsuppskattning av detta är redovisat i avtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringssamordnare, daterad 2017-09-20

Förslag till marköverlåtelseavtal avseende del av Svedala 1:7, Svea Park, Svedala

Bilaga 1 Karta över exploateringsområdet samt exploateringsfastigheten del av Svedala 1:7

Bilaga 2 Dagvattenledningar inom del av Svedala 1:7

Bilaga 3 Upprustning av Marbäcksskolans idrottsplats

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stängsel	350 000
Stödmur	100 000
löparbana+hoppgröp	400 000
Mål	60 000
Upprustning grusplan	100 000
Asfalt	50 000
Bänkarm, papperskorgar	40 000
	1 100 000



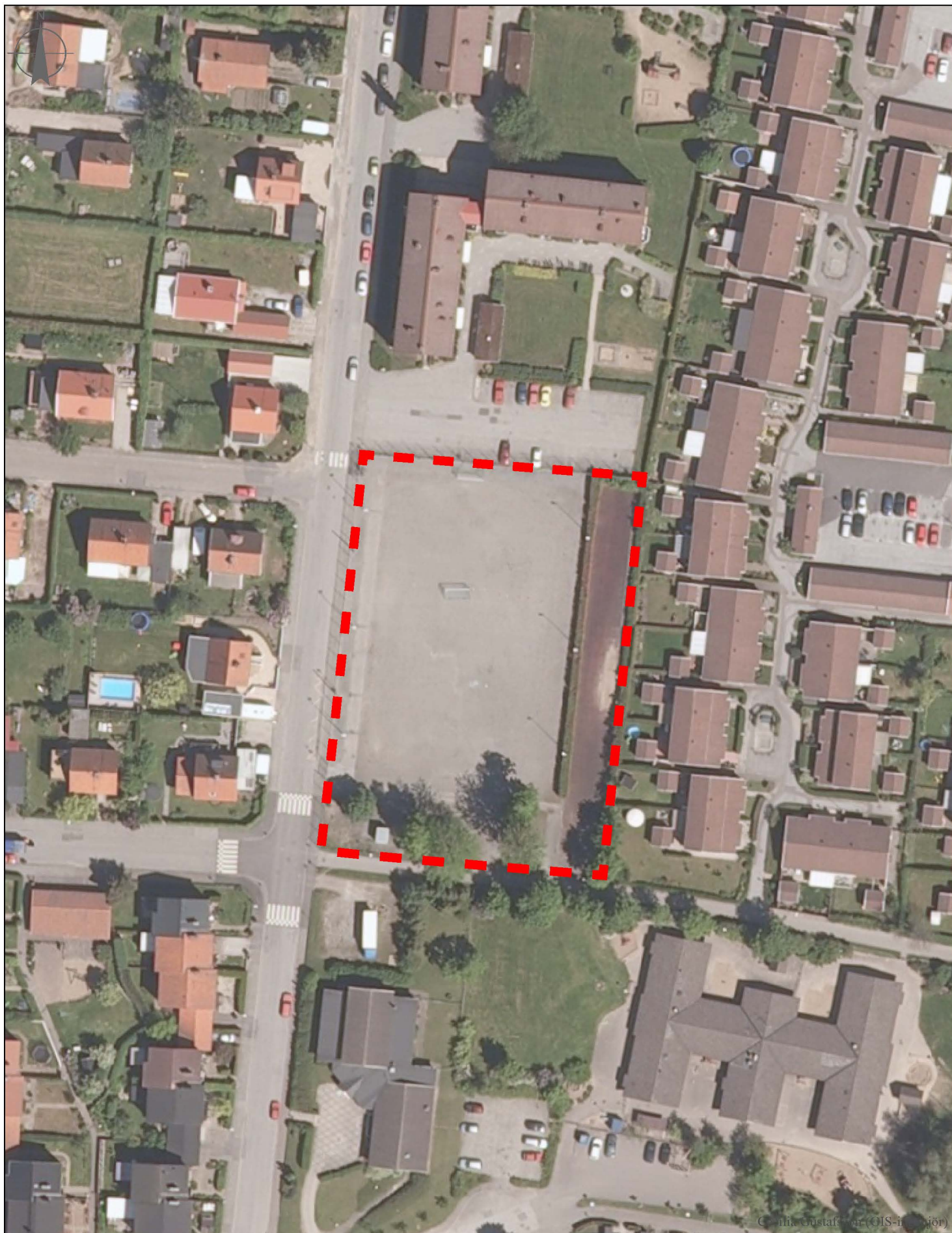
0 12,5 25 50 Meter

A4 1:1 000



Fastighetskartan

september 30, 2016



© Mikael Gustafsson (GIS-ini) 2016

5 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 [m]

1:1 000



SVEDALA KOMMUN

Gustav Svebring tel. 040-626 8080

Gustav.Svebring@svedala.se

Tjänsteskrivelse
2017-09-13
Dnr: 2017-000302

Marköverlåtelseavtal Svea Park

Förslag till beslut

Plan- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna förslaget marköverlåtelseavtal mellan Svedala kommun och Svedalahem.

Sammanfattning av ärende

Planenheten har i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Svedala 100:346 för att sälja marken till Svedalahem. Förutsättningarna för att planen ska antas i byggnadsnämnden är att det föreligger ett godkänt marköverlåtelseavtal mellan Svedala kommun och den kommande köparen av marken, Svedalahem.

Svedalahem kommer ersätta Svedala kommun för iordningställande av idrottsplats på Marbäcksskolan. En kostnadsuppskattning av detta är redovisat i avtalet.

Handlingar i ärendet

Utkast till marköverlåtelseavtal

Skälen för beslut

Dialog har förts med Svedalahem om kostnader för marköverlåtelsen samt för upprustningen av idrottsplatsen. Exploateringsenheten anser att priset på marken i nivå med marknadsmässiga priser.



SVEDALA KOMMUN

Mellan Svedala kommun, 233 80 Svedala, nedan kallad kommunen, och Bostads AB Svedalahem (organisationsnummer 556201–2517), Verkstadsgatan 1, 233 51 Svedala, nedan kallad exploatören, har träffats följande

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL avseende del av Svedala 1:7, Svea Park, Svedala

1. Genomförande av exploateringen inom exploateringsområdet Svea Park

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

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

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

2. Exploateringsfastighet

Exploatörens exploatering ska ske inom del av fastigheten Svedala 1:7, nedan benämnd exploateringsfastigheten.

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

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

3. Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om, och bekostar, nödvändig fastighetsbildning för exploateringsfastigheten.

4. Detaljplan

Exploateringen ska genomföras i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan för del av Svedala 1:7, ”Svea Park” i Svedala, nedan benämnd detaljplanen.

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige i oktober 2017.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen genom särskilt planavtal.

Om lagakraftvunnen detaljplanen behöver ändras på begäran av exploatören ska

exploatören svara för hela kostnaden.

5. Förutsättningar för detta avtal – lagakraftvunnet beslut

Parterna förutsätter

att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar detaljplanen, samt

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

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

6. Bebyggelse inom exploateringsfastigheten

Exploatören ska uppföra bostadsbebyggelse inom exploateringsfastigheten i enlighet med detaljplanen och därtill hörande illustration. Ca 40 lägenheter beräknas uppföras.

Upplåtelseformen ska vara hyresrätt.

7. Marköverlåtelse

Kommunen överlåter och försäljer exploateringsfastigheten till, ca 3645 kvm, mot en köpeskilling som framgår nedan. Fastigheten tillträds den 1:e i månaden efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören har informerats om sin plikt att undersöka exploateringsfastigheten. Exploatören har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga exploateringsfastigheten.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse avseende exploateringsfastigheten. Allt ansvar som kommunen eventuellt kan ha på grund av lag eller annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av exploatören. Exploatören friskriver således kommunen från allt ansvar vad gäller exploateringsfastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, i miljöhänsen, rådighetsfel och sk dolda fel.

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

Parterna är överens om att denna punkt ska betraktas som ett köpeavtal.

8. Servitut/ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt till förmån för kommunen ska bildas vid fastighetsbildningen för rätt att bibehålla ledningar för dagvatten över kvartersmark inom exploateringsfastigheten.

Servitut ska bildas för att möjliggöra in- och utfart över fastigheten Svedala 32:1, avsedd för den nybildade fastigheten.

9. Parkering

Exploateringsfastighetens behov av parkering ska lösas inom exploateringsfastigheten och inom av exploatören ägd fastighet norr exploateringsfastigheten enligt vad som anges i detaljplanen.

Exploatören ska uppföra ett plank vid den kommande parkeringsplatsen som gränsar mot HSB Bostadsrättsförening Marbäcks fastighet (Svedala 29:3). Planket ska utformas så att ljusstörning från parkerande bilar minimeras.

10. Kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet inom området betecknat med Park i detaljplanen.

Exploatören ska bidra till hälften av kostnaderna då exploateringsfastigheten kommer att ha nytta av parkområdet, vilket är beaktat i köpeskillingen/exploateringsersättningen.

Kommunen utför flytt av hållplats p.g.a. exploatörens bostadsbebyggelse. Exploatören ersätter kommunen för dessa kostnader.

11. Drift och underhåll av allmänna anläggningar

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

12. Iordningställande av kvartersmark för bostäder

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 med en kapacitet av 105 m³ med maximalt utflöde av 5 l/s vid ett 20 års-regn, i övrigt i enlighet med vad som anges i kommunens kommande dagvattenpolicy, som förväntas antas under vår 2018.

Exploatören utför och bekostar eventuell flytt och borttagning av befintliga dagvattenledningar inom exploateringsfastigheten, enligt bilaga 2.

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.

13. Exploatörens erläggande av köpeskilling/exploateringsersättning, ersättning för utrustning av idrottsplats och anläggningsavgift för vatten och avlopp

Exploatören ska betala följande ersättningar:

1. Köpeskilling/exploateringsersättning för del av Svedala 1:7

Köpeskillingen för exploateringsfastigheten är preliminärt 5 006 300 kr.

Köpeskillingen är baserad på exploatörens uppgift om 3851 kvm bta för planerad bebyggelse. Köpeskillingen ska regleras gentemot verklig bta vid bygglovtilfallet och med 1300 kr/kvm bta.

Den preliminära köpeskillingen betalas på tillträdesdagen.

Köpebrev utfärdas när slutlig köpeskillingen är betald.

2. Ersättning för upprustning av Marbäcksskolans idrottsplats

Exploatören ersätter kommunen med preliminärt 1 100 000 kr för upprustning av Marbäcksskolans idrottsplats med anledning av att idrottsplatsen inom exploateringsfastigheten tas i anspråk för exploatörens bebyggelse enligt detta avtal. Åtgärderna är redovisade på bilaga 3 till detta avtal. Ersättningsbeloppet motsvarar kommunens faktiska kostnader och erläggs mot faktura när upprustningen har genomförts.

3. Ersättning för flyttning av skolbusshållplats samt plantering av träd.

Exploatören ersätter kommunen med preliminärt 255 000 kr, exklusive moms, för flyttning av skolbusshållplats (*preliminärt 15 000 kr*) samt plantering av 7 träd (*preliminärt 240 000 kr*) i skelettjord med anledning av att idrottsplatsen inom exploateringsfastigheten tas i anspråk för exploatörens bebyggelse enligt detta avtal.

4. Anläggningsavgift för vatten och avlopp

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

14. **El- och värmeförsörjning**

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

Exploatören ansvarar för el- och värmeförsörjning inom exploateringsfastigheten.

15. **Försäljningsåtagande**

Exploatören har ansvaret för uthyrningen av samtliga bostäder inom sin exploateringsfastighet. Kommunen har inget ansvar härför.

16. **Marknadsföring**

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

17. **Exploatörens tidplan för byggande av bostäder**

Exploatören ska ha ambitionen att påbörja uppförande av bostäder inom exploateringsfastigheten senast under 2019. Målsättningen är att samtliga bostäder ska vara uppförda under 2020.

18. **Tvist**

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

19. 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.

20. 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.

21. Avtalsexemplar

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

Svedala 2017-0x-xx

2017-0x-xx

SVEDALA KOMMUN

Bostads AB Svedalahem
Exploatör

Linda Allansson Wester/Elisabeth Larsson

Kenneth Hovold/Pehr Carlberg

Bevittnas:

Bevittnas:

Bilagor

1. Karta över exploateringsområdet samt exploateringsfastigheten del av Svedala 1:7
2. Dagvattenledningar inom del av Svedala 1:7.
3. Upprustning av Marbäcksskolans idrottsplats

