



EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö ("**Kommunen**")
- B. Mari-Louise Pedersen, 710819-4007, Stafva Gård, Tygelsjövägen 109, 218 74 Tygelsjö ("**Exploatör B**")
- C. Lars Pedersen, 740103-2516, Stafva Gård, Tygelsjövägen 109, 218 74 Tygelsjö ("**Exploatör C**")

Exploatörerna B – C benämns nedan gemensamt som "**Exploatörerna**". Kommunen och Exploatörerna benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Detta exploateringsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

Detaljplan

Dp 5867 – Detaljplan för fastigheten Tygelsjö 52:34 och del av fastigheten Tygelsjö 41:1 i Tygelsjö by i Malmö

1. Bakgrund

- 1.1 Exploatörerna äger gemensamt fastigheten Malmö Tygelsjö 52:34 ("**Fastigheten**"). Fastigheten är belägen vid den norra infarten till Tygelsjö by utmed Tygelsjövägen. Fastigheten berörs av förslag till detaljplan Dp 5867 – Detaljplan för fastigheten Tygelsjö 52:34 och del av fastigheten Tygelsjö 41:1 i Tygelsjö by i Malmö ("**Detaljplanen**"), omfattande plankarta med bestämmelser, se **bilaga 1.1**, och planbeskrivning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tät och småskalig bostadsbebyggelse med cirka 50 radhus, parhus och villor i 1-2 våningar. Längs med Tygelsjövägen möjliggörs cirka 35 lägenheter i byggnader om två våningar. Den befintliga gården inom området planläggs för bostäder, tillfällig vistelse, kontor och centrumverksamheter. Tillbyggnader tillåts på

mangårdsbyggnadens västra och södra sida, och i trädgårdens södra del möjliggörs en friliggande byggnad. Cirka 15 lägenheter möjliggörs i befintliga byggnader, tillbyggnad och ny byggnad.

- 1.2 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta Avtal.
- 1.3 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatörerna förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal.
- 1.4 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen ("**Exploateringsområdet**") framgår av bilagda ritning, **bilaga 1.4**.

2. Överenskommelse om fastighetsreglering - allmän plats

- 2.1 Exploatörerna överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde omfattande ca 16 000 m² av Fastigheten ("**Området**"). Området ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på bilagda kartsnitt, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Området ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Tygelsjö 41:1. Området ska tillträdas av Kommunen den dag då detta Avtal godkänts av tekniska nämnden, Detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig lantmäteriförrättning vunnit laga kraft. Intill dess att Området ska iordningställas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för avsett ändamål, svarar Exploatörerna för, och bekostar, drift och skötsel av Området.
- 2.3 Området ska när Kommunen tillträder det vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta Avtals ingående eller som framgår av detta Avtal.
- 2.4 Området ska när Kommunen tillträder det vara fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa Området i enlighet med Detaljplanen.
- 2.5 Skulle markförorening eller arkeologiska förhållanden upptäckas, som inskränker Kommunens möjligheter att använda Området i enlighet med Detaljplanen, bekostar Exploatörerna erforderliga åtgärder och erforderlig sanering. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav.

- 2.6 Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning med anledning av marköverföringar enligt denna punkt. Genom Exploatörernas underskrift av detta Avtal biträds ansökan och Parterna är överens om ovanstående villkor för fastighetsbildning.

3. Ersättning för exploateringskostnader m.m.

- 3.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Projektering och anläggning av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatörerna.
- 3.2 Exploatörerna ska solidariskt ersätta Kommunen med 80 procent av Kommunens faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("**Exploateringskostnaderna**"). Exploateringskostnaderna inkluderar, i förekommande fall, kostnader för garantiskötsel enligt den av Kommunen upphandlade entreprenaden inom Exploateringsområdet. Ersättning till Kommunen för Exploateringskostnaderna ska betalas mot faktura efter hand som dessa kostnader uppstår för Kommunen och slutbetalas när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. De totala Exploateringskostnaderna har preliminärt beräknats till 23 500 000 kronor i kostnadsläge 2025-11-01, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 3.2**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp. Exploatörerna ska ställa godtagbar säkerhet för sitt gemensamma och solidariska åtagande gentemot Kommunen i detta Avtal enligt punkt 12 nedan.
- 3.3 I de preliminärt beräknade Exploateringskostnaderna enligt punkt 3.2 har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatörerna i sin helhet.

4. Dagvatten m.m.

- 4.1 Exploatörerna förbinder sig att följa Detaljplanens och VA SYDs anvisningar avseende dagvattenhantering. VA SYDs taxebestämmelser ska tillämpas.

5. Ledningar m.m.

- 5.1 Exploatörerna ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.
- 5.2 Exploatörerna medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Exploatörerna, utan krav på ersättning, inom detaljplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Exploatörerna. Exploatörerna förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i fastigheter inom detaljplaneområdets kvartersmark.

6. Servitut

- 6.1 Exploatörerna ska, utan krav på ersättning, inom område E₁ enligt Detaljplanen ge elnätägaren (för närvarande E.ON Energidistribution AB) rätt att uppföra, underhålla, förnya och nyttja nätstation med tillhörande anordningar. Exploatörerna förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra elnätägarens rätt enligt ovan samt att medge inskrivning i fastigheter inom detaljplaneområdets kvartersmark.

7. Etableringsytor

- 7.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 7.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark för man-skaps-, arbets-och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.

8. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan

- 8.1 Exploatörerna svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Exploatörerna ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t.ex. med skyltning.

8.2 Om så krävs ska Exploatörerna tillhandahålla trafikordningsplan, för godkännande av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

8.3 Exploatörerna svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

9. Ekologisk hållbarhet

9.1 Exploatörerna har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

10. Varsamhetsbestämmelser

10.1 Exploatörerna, tillika fastighetsägare, godkänner att Detaljplanen antas och har inga ersättningskrav mot Kommunen med anledning av Detaljplanen. Exploatörerna är medvetna om att Detaljplanen innebär införande av varsamhetsbestämmelser "k₁-k₄". Enligt 15 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) gäller denna överenskommelse mot ny ägare av Fastigheten.

11. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.

11.1 Exploatörerna ska svara för samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighetsbildnings- och förrättningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen.

12. Ställande av säkerhet

12.1 Exploatörerna ska till dess att samtliga åtaganden enligt detta Avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av en bankgaranti om 18 845 000 kronor. Utbetalning under bankgarantin ska ske på Kommunens anfordran.

12.2 Bankgarantin i original ska vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta Avtal behandlas i tekniska nämnden.

12.3 Under förutsättning att samtliga Exploatörernas åtaganden löpande uppfylls kan Kommunen medge nedskrivning av garantibeloppet i den mån som Kommunen

finner att det kan ske utan att Kommunens finansiella risk i projektet ökar mer än vad Kommunen finner lämpligt.

13. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheten

- 13.1 Exploatörerna äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.
- 13.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 13.1 är att Kommunen skäligen kan nöja sig med den nya parten, att denne skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta Avtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet i enlighet med punkt 12.
- 13.3 Skulle Exploatörerna överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska Exploatörerna kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

14. Ändringar och tillägg

- 14.1 Ändring av och tillägg till detta Avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

15. Avtalets giltighet

- 15.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Part om inte Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

Bilagor

Bilaga 1.1 – Detaljplanen

Bilaga 1.4 – Exploateringsområdet

Bilaga 2.1 – Området

Bilaga 3.2 – Kostnadsberäkning avseende preliminära Exploateringskostnader

(Signeringssida följer)

Detta Avtal har upprättats i tre exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Malmö 2026-

Malmö 2026-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Mari-Louise Pedersen

August Borssén

Lars Pedersen

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

Tekniska nämnden

August Palms plats 1
205 80 Malmö
tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud

August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmo.se



ILLUSTRATION



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plantomåtesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- NATUR
- PARK

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2025-10-03
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdssystem RH2000

- Fasthetsgräns/gränspunkt
- Elledning (l mark)
- Gästledning (l mark)
- Teleledning (l mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Skärmak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Väglänt
- Slätt
- Träd
- Trädsenling
- Buskage/marksgränsning
- Dike
- Traktnamn
- Regelstreckningar
- Gemensamhetsanläggning

Utrymmandegrad

- f₀
- f₁

Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Anläggningar för energiproduktion räknas inte i byggnadsarean. Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Versamhet

k₁

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som mångåldersbyggnad. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägläddande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är byggnadens volym, takvinkel, fönster och dörrsättning, trädörrar och trädportar och putsornamentik. Ytterligare takkupp, takfönster och liknande tillägg kan provas. Dörröppningar samt sänkning av bröstmånsbjorden i befintliga fönsterbjorden får utföras. Ytterligare nya öppningar för entréer kan provas i mycket begränsad omfattning. Nytt tak och takkonstruktion ska utformas med det ursprungliga som förlaga, med avseende på takvinkel och takutsprång.

k₂

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som småskalig ekonomibyggnad. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägläddande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är byggnadens volym, takvinkel, fönster och dörrsättning, trädörrar och trädportar och putsornamentik. Ytterligare takkupp, takfönster och liknande tillägg kan provas. Dörröppningar samt sänkning av bröstmånsbjorden i befintliga fönsterbjorden får utföras. Ytterligare nya öppningar för entréer kan provas i mycket begränsad omfattning. Nytt tak och takkonstruktion ska utformas med det ursprungliga som förlaga, med avseende på takvinkel och takutsprång.

k₃

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som uthus. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägläddande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är byggnadens volym, takvinkel, fönstersättning, dörrsättning, och fasadmaterial. Gårdsplanen ska behålla sin öppna karaktär och får inte asfalteras

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningarna har anslutits.

Ändrad byggläst

a₂

Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frihörsvärden

Utrymmandegrad

- e₁
- e₂

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- NATUR
- PARK

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2025-10-03
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdssystem RH2000

- Fasthetsgräns/gränspunkt
- Elledning (l mark)
- Gästledning (l mark)
- Teleledning (l mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Skärmak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Väglänt
- Slätt
- Träd
- Trädsenling
- Buskage/marksgränsning
- Dike
- Traktnamn
- Regelstreckningar
- Gemensamhetsanläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Via för dagvattenhantering ska finnas dagvattenhantering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föres med byggnad.
- Marken får endast föres med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Höjd på byggnadsverk

- h₁
- h₂
- h₃
- h₄
- h₅
- h₆

Markens användande och vegetation

- h₁
- h₂
- h₃
- h₄
- h₅
- h₆

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras inom 2,5 meter från egenskapsgräns mot gata.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 25 grader.

Utformning

- f₁
- f₂
- f₃
- f₄
- f₅

ORIENTERINGSKARTA



Detaljplan för fastigheten

Tygelsjö 52:34 och del av fastigheten Tygelsjö 41:1 i Tygelsjö by i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-10-21

Anna Krook
Eriksdotter

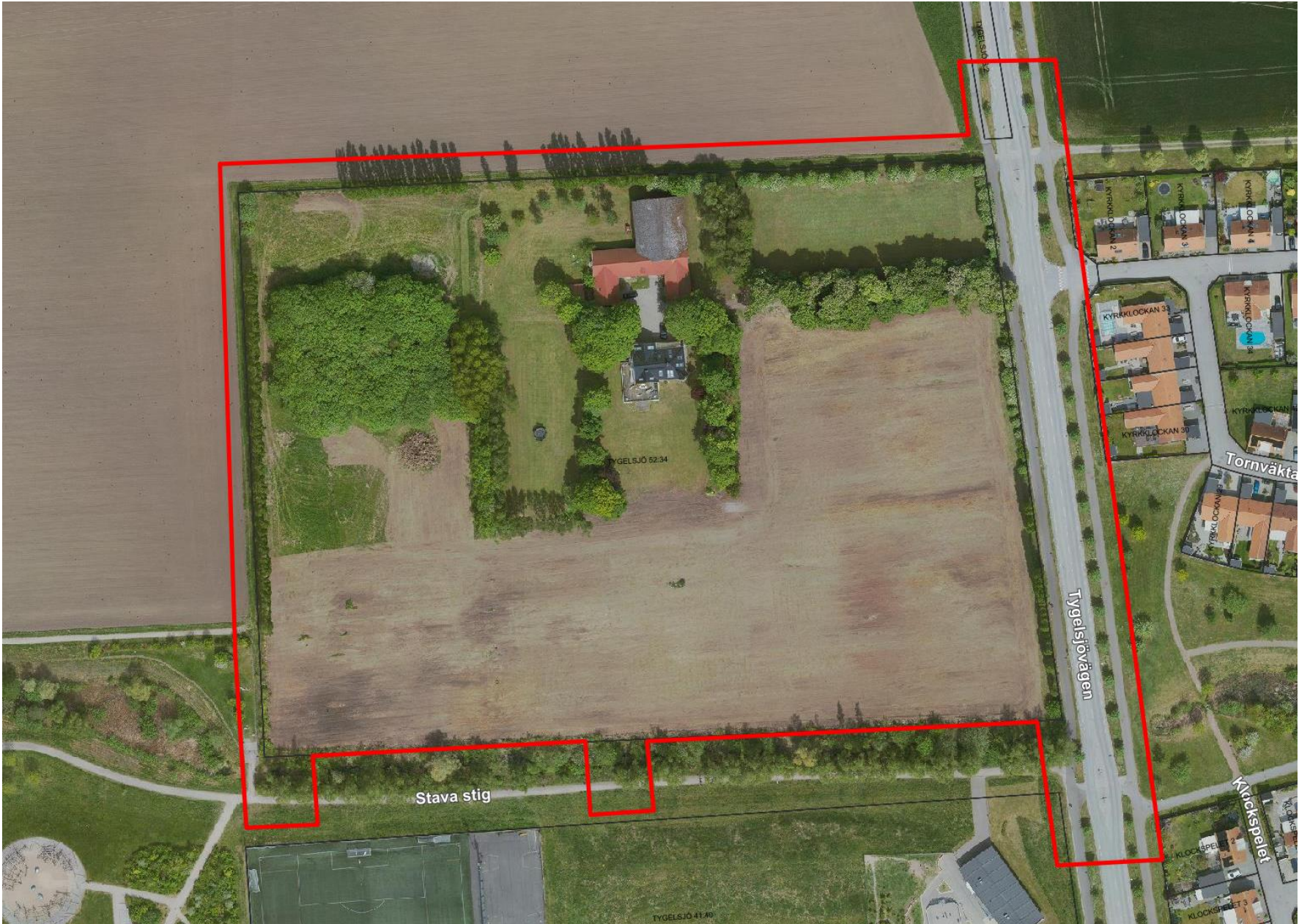
Aron Wetterlund
Planeringsare



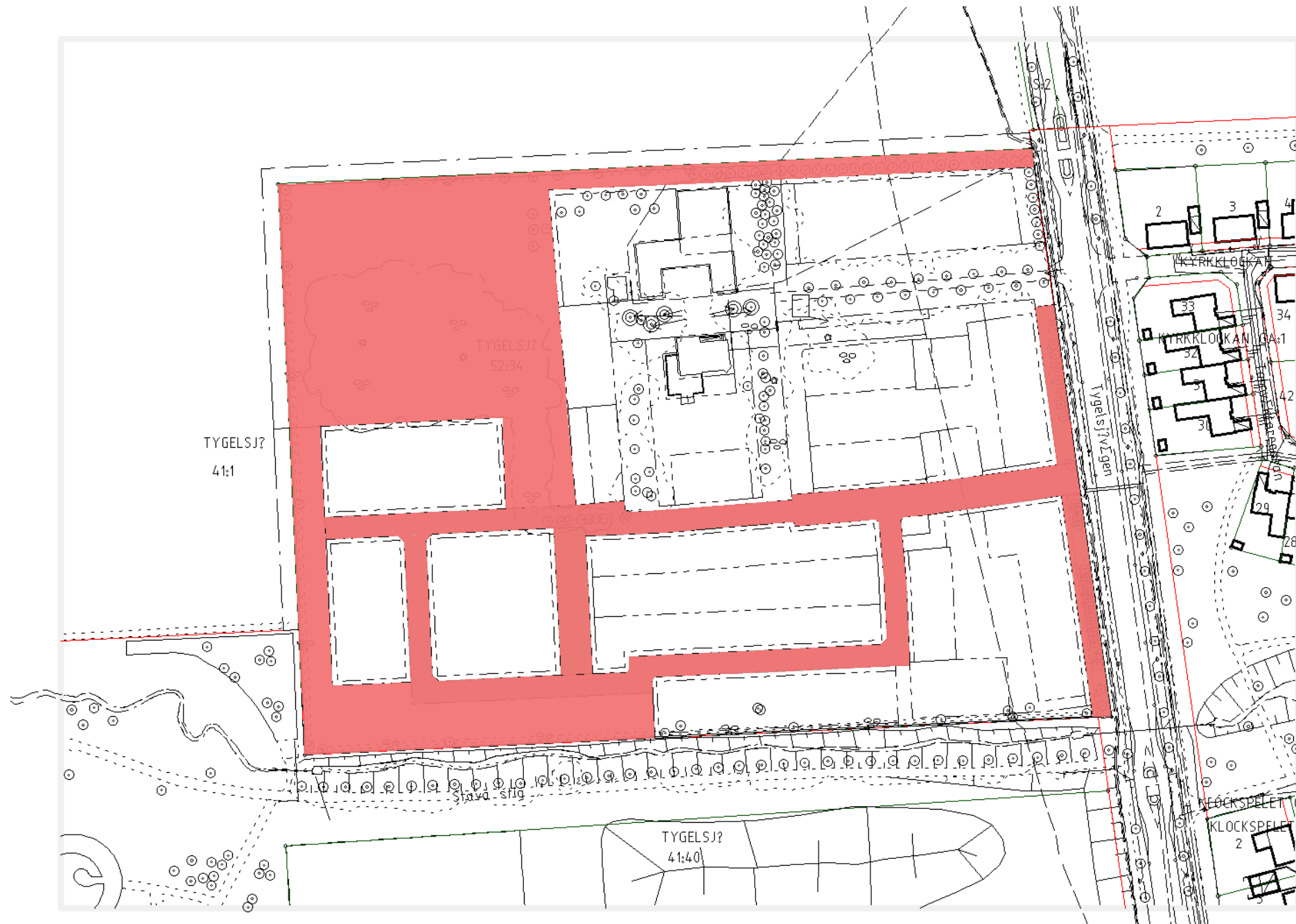
Dp 5867

Datum för antagande
Beslut
Datum för laga kraft

Bilaga 1.4 Exploateringsområdet



Bilaga 2.1 Området



BILAGA 3.2 Uppskattning av exploateringskostnader, kostnadsläge nov 2025

Kostnadskalkyl Stava Gård till expl.avtal		Totala kostnader	Exploator andel, Motsvarar %
Område inom DP	Beskrivning	Kostnad (kr)	
1	Intern lokalgata	9 400 000	9 400 000
2	Naturstråk	1 600 000	320 000
3a	Natur	3 200 000	2 240 000
3 b	Grönstråk mot Tygelsjöv.	1 300 000	1 300 000
4a +4b	Park	2 400 000	2 400 000
	Delsumma	17 900 000	15 660 000
Område utanför DP	Beskrivning	Kostnad (kr)	
5 norr	Hastighetsdämp. överfart	2 300 000	345 000
5 söder	Hastighetsdämp. överfart	2 300 000	1 840 000
1 utanför DP	Lokalgata ansl. Tygelsjöv.	900 000	900 000
Övrigt utanför DP	Övriga anslutningar till DP	100 000	100 000
	Delsumma	5 600 000	3 185 000
Totalt		23 500 000	18 845 000 80%

PLANKARTA

