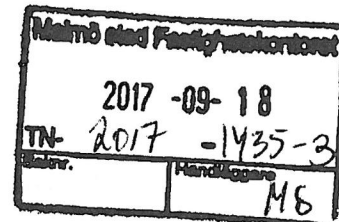




## EXPLOATERINGSAVTAL



### Parter

- A. Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "Kommunen".
- B. Västra Klagstorps Industrihotell AB, org. nr 556640-6731, Norra Vallgatan 70, 211 22 Malmö, nedan kallad "Exploatören".

Kommunen och Exploatören benämns nedan enskilt som "Part" eller gemensamt som "Parterna".

### Detaljplan

Dp 5389 - *Detaljplan för fastigheten Klagstorp 7:25 i Klagstorp i Malmö*

#### 1. Bakgrund

- 1.1 Exploatören är ägare till fastigheten Malmö Klagstorp 7:25, nedan benämnd "Fastigheten".
- 1.2 Fastigheten berörs av förslag till detaljplan, Dp 5389, nedan kallad "Detaljplanen", omfattande plankarta (se bilaga 1.2), planbestämmelser, illustrationsplan och planbeskrivning. Planområdet har en areal om ca 3 hektar och omfattar Fastigheten, del av Kommunens fastighet Malmö Klagstorp 41:3 samt del av Malmö Klagstorp S:1. Planområdet är beläget i Västra Klagstorp, strax söder om Kvarndala gård, i sydvästra delen av byn.
- 1.3 Syftet med Detaljplanen är att göra det möjligt att riva befintlig industribebyggelse och därefter bebygga området med bostäder i form av radhus, lägenheter och ett LSS-boende. Planförslaget möjliggör en bebyggelse

omfattande ett 60-tal radhus, ett 20-tal lägenheter samt ett LSS-boende för ca sex personer.

1.4 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta avtal.

## 2. Detaljplan och Exploateringsområde

2.1 Parterna är överens om att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom detaljplaneområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

2.2 Området inom och i anslutning till Detaljplanen som påverkas av exploateringen ("Exploateringsområdet") framgår av bilagda ritning, bilaga 2.2.

## 3. Överlåtelse av allmän plats

3.1 Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde om ca 290 m<sup>2</sup> av Fastigheten, nedan kallat ("Området"), som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats för lokalgata i form av en cirka 2,5 meter bred gångbana, utmärkt med röd färg på bilagda karta, bilaga 3.1.

3.2 Området ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Malmö Klagstorp 41:3. Området ska tillräddas av Kommunen den dag då dels Detaljplanen vunnit laga kraft, dels Området ska iordningställas av Kommunen (gatukontoret) för avsett ändamål. Intill dess svarar Exploatören för, och bekostar, drift och skötsel av Området.

3.3 Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering för Området. Exploatören biträder genom detta avtal ansökan.

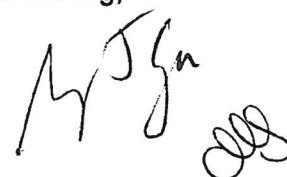
## 4. Området skick

4.1 Området ska när Kommunen tar det i anspråk vara fritt från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

4.2 Exploatören garanterar att Området, när Kommunen tar det i anspråk, är fritt från byggnader, ledningar, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka

Kommunens möjligheter att använda Området i enlighet med Detaljplanen. Vid brist i denna garanti ska Exploatören svara för kostnaderna för att åtgärda bristen.

- 4.3 Exploatören garanterar att Området, när Kommunen tar det i anspråk, inte är förorenat i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande lagar, föreskrifter och myndighetskrav, uppstår kostnader eller skyldighet för Kommunen att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Kommunens möjligheter att använda Området i enlighet med Detaljplanen. Vid brist i denna garanti ska Exploatören svara för kostnaderna för att åtgärda bristen.
- 4.4 Kommunen ska utan dröjsmål kontakta Exploatören om föroreningar upptäcks och med Exploatören överenskomma om nödvändiga åtgärder för avhjälpande. Parterna äger inte ställa högre krav på åtgärder för avhjälpande än vad berörd myndighet anger som sitt krav.
- 4.5 Exploatören garanterar att det på Området på Tillträdesdagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kan inskränka Kommunens möjligheter att använda Området i enlighet med Detaljplanen. Vid brist i denna garanti ska Exploatören svara för kostnaderna för att åtgärda bristen.
- 4.6 Kommunen är skyldig att utan dröjsmål kontakta Exploatören om arkeologiska förhållanden eller fynd upptäcks och med Exploatören överenskomma om nödvändiga åtgärder. Kommunen kan inte ställa högre krav än vad berörd myndighet anger som sitt krav.
5. **Gatukostnader m.m.**
- 5.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom Exploateringsområdet.
- 5.2 Exploatören ska ersätta Kommunen hela dess verkliga kostnad för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom Exploateringsområdet, innebärandes bl.a. anläggande av en ca 2,5 meter bred gångbana längs med Gamla Borrebackevägen fram till Kyrkvallavägen, anläggande av ytterligare gång- och cykelstigar och komplettering av vegetation i naturparken. Kostnaderna för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats har beräknats till tvåmiljoneråttahundratusen (2 800 000) kronor i 2016 års prisnivå, se bilagda kostnadsberäkning.



**bilaga 5.2 (1) och (2).** Ersättning för kostnaderna för arbeten ska bestämmas med utgångspunkt i kostnadsläget vid tiden för arbetenas utförande och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet är färdigställda och slutbesiktigade.

- 5.3 Parterna är överens om att Exploatören på egen bekostnad ska schakta och borttransportera jordmassor tillhörande befintlig skyddsvall i samband med omgestaltning av vallen i enlighet med Detaljplanen och illustrationskartan. Tidpunkten för schaktning och borttagandet av massor ska ske i samråd med Kommunen (gatukontoret). Erforderliga anmälningar alternativt tillstånd för att hantera massorna ska göras/sökas av Exploatören hos ansvarig myndighet (miljöförvaltningen) och bekostas av Exploatören. Exploatören ska kommunicera anmälan alternativt tillståndet och myndighetsbeslutet med Kommunen (gatukontoret). Exploatören ska stå för alla kostnader med anledning av hantering av massorna. Detta gäller även mellan Exploatören och Kommunen för det fall att myndighet ålägger Kommunen att vidta åtgärder. Exploatören bekostar och ombesörjer provtagning av massorna inför hanteringen av dessa. Exploatören införstådd med att Kommunen inte har vidtagit någon form av markundersökning eller marksanering avseende vallen och Kommunen kan följaktligen inte uttala sig om massornas skick. Exploatören förklarar sig härmed godta massornas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen med anledning av fel och brister i massorna. Exploatören ska även bekosta anpassning av återstående delar av vallen till dess planerade gestaltning.
- 5.4 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 5.2 har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markförorenningar, 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 Exploatören.
- 5.5 Betalningen för kostnaderna enligt punkt 5. 2 ska erläggas a conto mot faktura i takt med arbetenas genomförande. Fakturorna ska skickas till Västra Klagstorps Industrihotell AB, org. nr 556640-6731, Norra Vallgatan 70, 211 22 Malmö.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- 5.6 Exploatören ska i enlighet med punkt 14 nedan ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt punkt 5.2.
- 6. Kvartersmark**
- 6.1 Exploatören ska bekosta och utföra samtliga arbeten på kvartersmark inom detaljplaneområdet. Exploatören ska fortlöpande hålla Kommunen (gatukontoret) underrättad om planeringen och genomförandet av Exploatörens arbeten.
- 7. Dagvatten m.m.**
- 7.1 Exploatören förbinder sig att följa Detaljplanens och VA SYD:s anvisningar avseende dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.
- 7.2 VA SYD ska medverka vid höjdsättning av detaljplaneområdet.
- 8. Ledningar m.m.**
- 8.1 Exploatören ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom eller i anslutning till detaljplaneområdet i samråd med respektive ledningsägare.
- 8.2 Exploatören medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att, utan krav på ersättning, inom Fastigheten förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Exploatören. Exploatören förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i Fastigheten.
- 8.3 Det kommunala organet Malmö stadsnät har till uppgift att säkerställa bredbandsutbyggnaden i Malmö kommun genom att förlägga och bekosta infrastruktur för s.k. svartfiber. Exploatören åtar sig att samordna exploateringen med Malmö stadsnäts förläggning av infrastrukturen.
- 8.4 Inom Exploateringsområdet befintlig dagvattenledning ska flyttas till det område som är markerat med grönt i bifogad skiss, bilaga 8.4. Exploatören ombesörjer och bekostar flytt av ledningen. VA SYD ska dock medverka vid projektering och omläggning av ledningen. Exploatören åtar sig att säkerställa ledningen antingen genom servitut eller ledningsrätt.



**9. Skador på dagvattendike**

- 9.1 Exploateringen av detaljplaneområdet innebär att träd som står i Fastighetens östra gräns behöver tas bort. Skulle det dagvattendike som är beläget öster om Fastigheten skadas i samband med trädfällningen svarar Exploatören för alla kostnader för återställande av dagvattendiket.

**10. Etableringsytor**

- 10.1 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför detaljplaneområdets kvartersmark för manskaps-, 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.

**11. Byggtrafik, skyltar och trafikordningsplan**

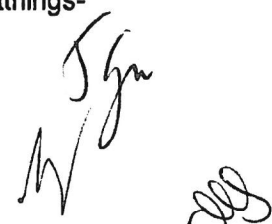
- 11.1 Exploatören svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (gatukontoret) lämnar. Exploatören ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t.ex. med skyltning.
- 11.2 Om så krävs ska Exploatören tillhandahålla trafikordningsplan, som ska godkännas av Kommunen (gatukontoret).
- 11.3 Exploatören svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

**12. Ekologisk hållbarhet**

- 12.1 Exploatören har som ambition att, vid nybyggnation inom detaljplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifierings-system eller miljöbyggprogram.

**13. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.**

- 13.1 Exploatören ska svara för samtliga kostnader med anledning av Detaljplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighetsbildnings- och förrättnings-



kostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar och samfälligheter samt övriga kostnader som kan vara hänförliga till Detaljplanen.

**14. Ställande av säkerhet**

- 14.1 Exploatören ska ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta avtal i form av en bankgaranti om tvåmiljoneråttahundratusen (2 800 000) kronor.
- 14.2 För att godtas av Kommunen ska bankgarantin gälla minst tio (10) år från och med detta avtals tecknande.
- 14.3 Bankgarantin i original ska vara Kommunen (fastighetskontoret) tillhanda senast en vecka innan detta exploateringsavtal behandlas i tekniska nämnden.

**15. Överlåtelse av avtal eller Fastigheten**

- 15.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.
- 15.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 15.1 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 14.
- 15.3 Exploatören planerar att bilda ett delägt dotterbolag ("Bolaget"). Bolaget kommer till femtio procent att ägas av Exploatören och till femtio procent av Wood & Hill Fastigheter AB eller av det delägt dotterbolag. Kommunen godkänner att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal överläts till Bolaget, under förutsättning att Bolaget skriftligen åtar sig samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt senast i samband med åtagandet ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet i enlighet med punkt 14. Exploatören äger rätt att återfå ställd säkerhet enligt punkt 14.1 när Kommunen mottagit säkerhet för Bolagets förpliktelser enligt denna punkt.
- 15.4 Skulle Exploatören överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

Handwritten signatures in black ink, including a large signature and a smaller one at the bottom right.

**16. Ändringar och tillägg**

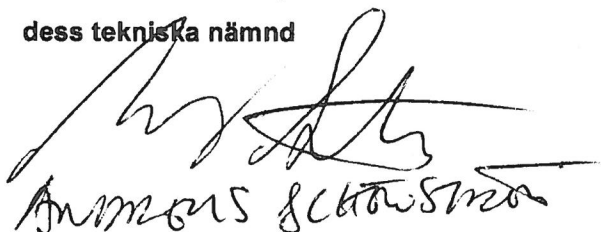
16.1 Ändring av och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

**17. Avtalets giltighet**

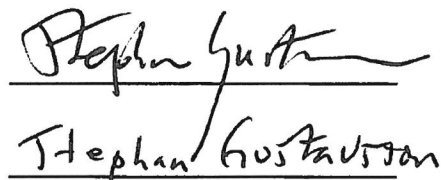
17.1 Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Part om inte Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

Av denna handling är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2017-09-26  
För Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd

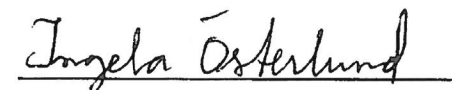

  
Anders Schörsman

Malmö 2017-  
Västra Klagstorps  
Industrihotell AB

  
Stephan Gustavsson  
Namnförtydligande

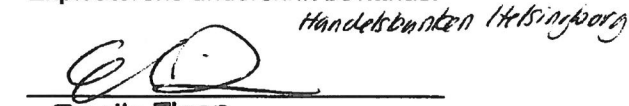
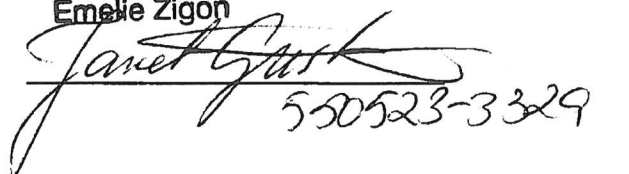
  
Madelene Strand

Kommunens underskrift bevitnas:

  
Ingela Österlund  
  
Monica Ahnander

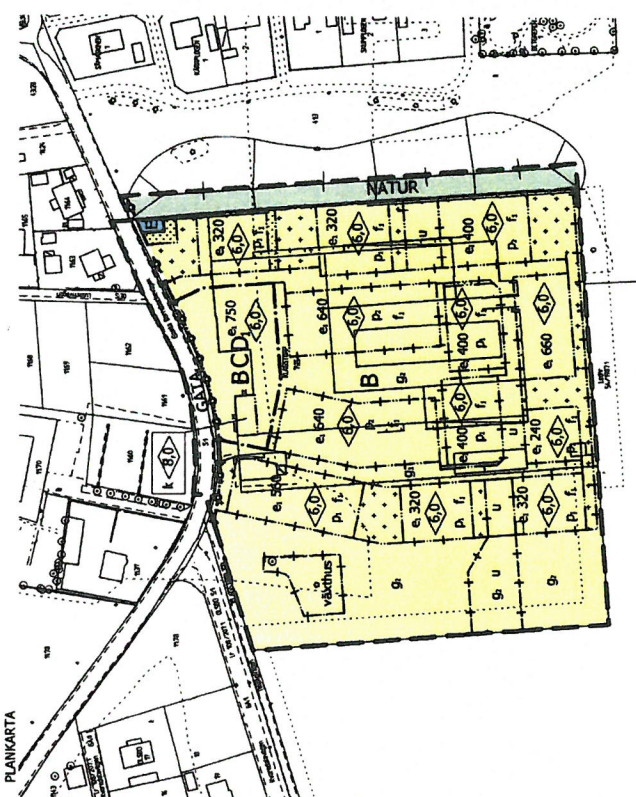
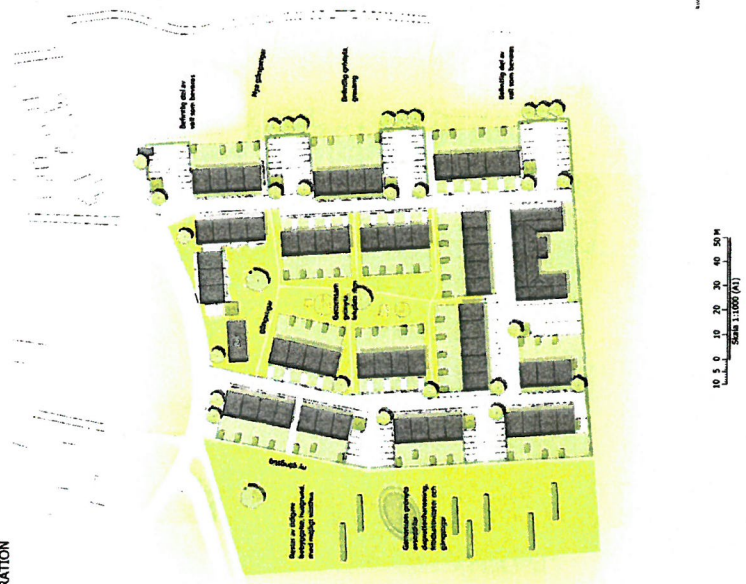
TN-2017-1435

Exploatörens underskrift bevitnas:

  
Emelie Zigon  
  
Janet Gust  
550523-3329



ILLUSTRATION



GRUNDKARTBETECKNINGAR

- Kontrollsystem enligt 9:13.30
- Färdplan/trafikplaneringsplan
  - Byggnad
  - Särskild
  - H.C.L.
  - Sökst eller östst
  - Plat
  - Sönder
  - Gård- och ryddare
  - Vägrast
  - Stier
  - Tid
  - Reklamationsförbehåll
  - Övrig teknisk förbehåll
  - Lämnings förbehåll
  - Lämnings underhållet och borttagning
  - Teknisk
  - Leckningsområde
  - Gemensamhetsutrustning
  - Reguleringsområde

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedräddade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

Gränser

- Planeringsgränns
  - Ändringsgränns
  - Egenskapsgränns
  - Administrativ gränns
  - Administrativ- och egenskapsgränns
- Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap (m. 4 kap 5 § punkt 2)
- GATA
  - NATUR

Användning av kvartersmark

- B
- C
- D
- E

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Sörsta byggnadslovs 1 kvadrater inom egenskapsgränns-, direktiv för förskidsbyggnad om max 10 kvadrater/bofasthetsplanens (m. 4 kap 11 § punkt 1)

Högsta byggnadslovs 1 kvadrater (m. 4 kap 11 § punkt 1)

Marken får inte föras med byggnad (m. 4 kap 11 § punkt 1, m. 15 § punkt 1)

STÖRKNINGSVÅRD

Om en bostad (huvudsakligen) vid en bostads fast överstiger 15 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vinda mot en sida som vid frekad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå (L<sub>max</sub>) högst 70 dBA.

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid frekad uppgå till 60 dBA.

Om en bostad har en eller flera utpostar får dessa ha högst 50 dBA. Om en bostad har en eller flera utpostar ska maximal ljudnivå (L<sub>max</sub>) överstiga med som mest 10 dBA upp till den gräns (terrass).

Samtliga angivna ljudnivåer avser inifrån bostaden. (m. 4 kap 11 § en 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

- u Område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (m. 4 kap 5 §)
- g Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar för kvartersväg (m. 4 kap 5 §)
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsutrustning för grönryta avsedd för dagvattenledning, fiberoptikledningar och gångstigar (m. 4 kap 11 § femte stycket)

ORIENTERINGSKARTA



HANDLINGAR

- Planens med bestämmelser och illustration
- Handlingsplan
- Samrådsprotokoll
- Fästighetsbeskrivning
- Planprogram
- Riktlinjer för utvärdering

GRANSKNINGSHANDLING 2016-12-06

Detailplan för fastigheten  
**KLAGSTORP 7:25**  
i Klagstorp i Malinö

Upprättad av Inland Stadsbyggnadskontoret

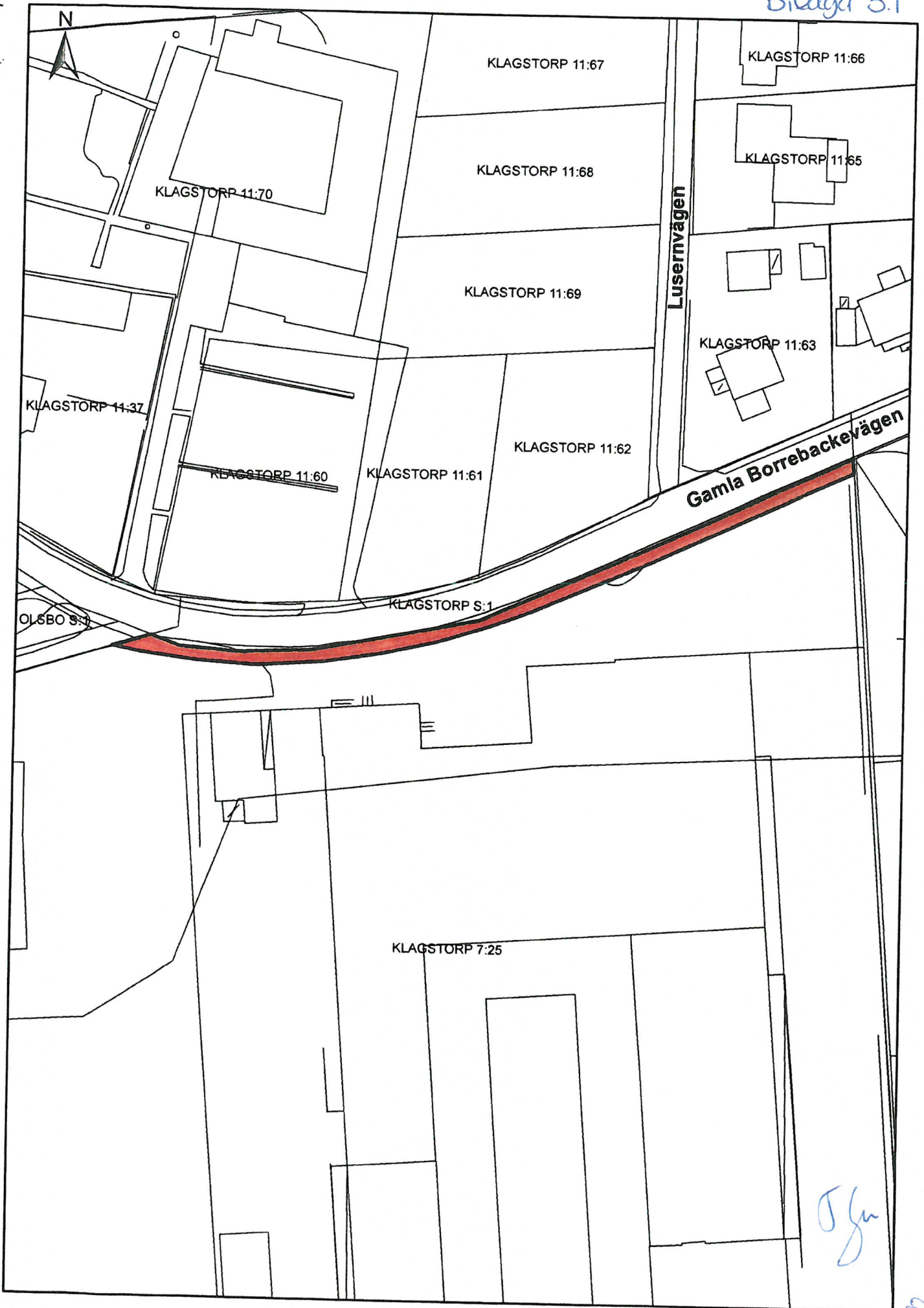


Ansvarig handläggare: Ann Westlund, Planavdelningen  
Förordnad: Inland Stadsbyggnadskontoret  
Granskningsuppdrag: 2016-11-29

Dp 5389

Antalet arkivhandlingar: 1000/00/02  
Byggnadsplan: Lupa lufk. 0000/00/00





*Jgn*



## Klagstorp 7:25, Dp5389

Preliminärt beräknade **KOSTNADER** för att iordningställa **allmän plats** inom och i anslutning till detaljplanen.

Exploatören debiteras den verkliga kostnaden vid tidpunkten för genomförandet. Kostnaderna är beräknade i 2016 års prisnivå och utgår från att all allmän platsmark anläggs i en etapp.

<b>ANLÄGGNING</b>	<b>Exploatör</b>
<b>Lokalgata A-röd</b> Gångbana i öst-västlig riktning längst med Gamla Borrebackevägen (andel av gatukostnader)	<b>1 450</b> (100%)
<b>Natur B-blå</b> Gång- och cykelväg Gångväg Vegetation (träd, buskage och gräsytor) (andel av gatukostnader)	<b>1 350</b> (100%)
<b>SUMMA (tkr)</b>	<b>2 800</b>

Anläggningarna inom och utom detaljplaneområdet är markerade på bilagd kartskiss. Markeringen är endast ungefärlig.

I priserna ovan ingår projektering, gestaltning, administration, byggledning och oförutsett.

I ovan presenterade kostnader ingår ej kostnader arkeologiska arbeten, erforderlig ledningsflyttning samt annan beredning för att göra marken byggbar. Om sådana arbeten blir aktuella skall kostnaderna betalas av Exploatören.

Exploatören bekostar ombyggnad av befinlig vall (hantering av massor och därtill hörande kostnader) och anpassning av resterande delar av vallen i enlighet med punkt 5.3 i exploateringsavtalet. Dessa kostnader ingår ej i ovan redovisade anläggningskostnader.

I kostnaderna ovan ingår ej heller sanering och/eller efterbehandling av marken.

2017-07-04

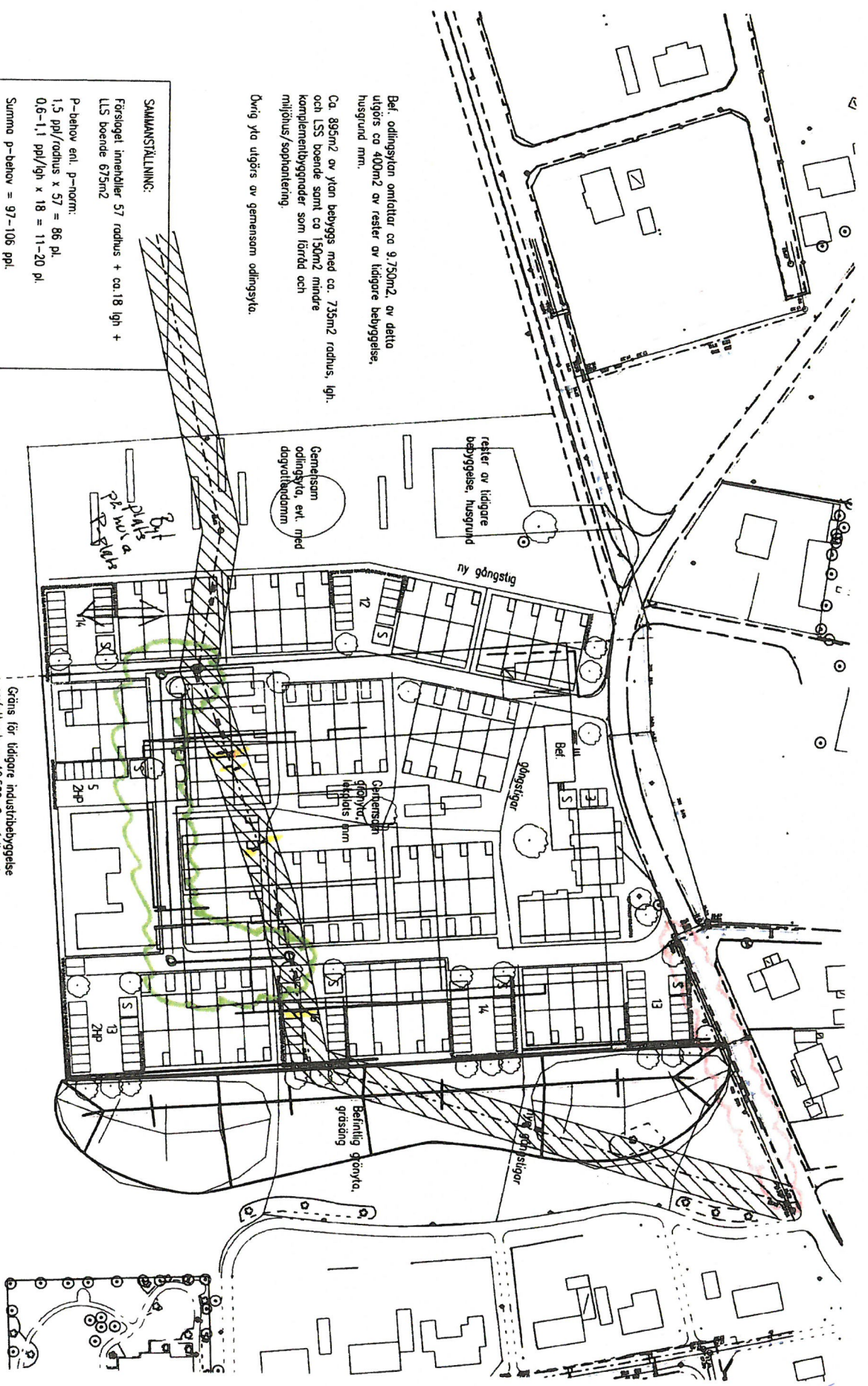
Katarina Guschelbauer  
Planeringsavdelningen



**SAMMANSTÄLLNING:**  
 Försiget innehåller 57 radhus + ca 18 lgh +  
 LLS boende 675m<sup>2</sup>  
 P-behov enl. p-norm:  
 1,5 ppl/radhus x 57 = 86 pl.  
 0,6-1,1 ppl/lgh x 18 = 11-20 pl.  
 Summa p-behov = 97-106 ppl.  
 I försiget finns totalt ca 120 p-platser.

Bel. odlingsytan omfattar ca 9,750m<sup>2</sup>, av detta  
 utgörs ca 400m<sup>2</sup> av rester av tidigare bebyggelse,  
 husgrund mm.  
 Ca. 895m<sup>2</sup> av ytan bebyggs med ca. 735m<sup>2</sup> radhus, lgh,  
 och LLS boende samt ca 150m<sup>2</sup> mindre  
 kompletteringsgränder som förädd och  
 miljös/sophantering.  
 Övrig yta utgörs av gemensam odlingsyta.

Gräns för tidigare industribebyggelse  
 omfattande ca. 19,500m<sup>2</sup> asfalterad  
 yta varav ca. 7,250m<sup>2</sup> byggrader  
 och ca 2,250m<sup>2</sup> av lastbyggar mm.



V KLAGSTORP, 7:25

PLANSKISS  
REV 2016-05-02 FOJAB arkitekter

1:1000 (A3)

Handwritten signature or initials in blue ink.