



KÖPEAVTAL

Säljare Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"

Köpare Sege Framtidsbostäder AB, org. nr 559120–1313, Box 3194, 400 10 Göteborg, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Malmö Centralköket 2, nedan kallad "**Fastigheten**"

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig som "**Part**" och gemensamt som "**Parterna**".

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

1. Bakgrund

- 1.1 I Kirseberg i östra Malmö låg tidigare Malmö Östra Sjukhus där det bedrevs psykiatrisk vård fram till 1995. Sjukhuset uppfördes på 1930-talet och de flesta av de befintliga byggnaderna är från den tiden. Då skapades också den parkmiljö som är karakteristisk för området. Sjukhusområdet med omgivningar ska omvandlas till ett område benämnt Sege Park, med blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentlig service. Den uppvuxna parken ska utvecklas och vara öppen och tillgänglig för alla. Området kommer att förtätas genom nybyggnation samtidigt som de gamla byggnaderna kommer att få en ny användning. Området beräknas omfatta cirka 1 100 nya bostäder. Sege Park ska genom satsningar på hållbara lösningar bli ett föregångsområde inom såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet.

- 1.2 Ett planprogram för Sege Park - Pp 6047 - godkändes i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Programmet tillsammans med en hållbarhetsstrategi har legat till grund för detaljplanen för Sege Park. Fastigheten ligger inom detaljplan Dp 5455 Detaljplan för del av fastigheten Östra Sjukhuset 2 m fl. (Sege Park) i Kirseberg i Malmö ("**Detaljplanen**"). Detaljplanens syfte är att hitta en ny användning för det gamla sjukhusområdet och genom förtätning av området möta den stora efterfrågan på bostäder i Malmö. Detaljplanen vann laga kraft 2017-10-19.
- 1.3 I februari 2016 upprättade Kommunen (dåvarande fastighetskontoret) Markanvisningsprogram för Sege Park ("**Programmet**"), med en inbjudan att vara med och utveckla området genom att inge en intresseanmälan till Kommunen. I Programmet beskrevs de höga målsättningar som uppställs och strategier för att uppnå dessa.
- 1.4 Kommunen har arbetat fram en *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*, vilken baseras på målen för Sege Park. Hållbarhetsstrategin behandlar såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet. Det är viktigt att samtliga byggherrar i projektet har engagemang för hållbarhetsfrågor och har kompetens och erfarenhet att bidra med. Innovativ förmåga och vilja att bidra till utvecklingen är betydelsefull. Hållbarhetsstrategin är lagd som bilaga till Detaljplanen.
- 1.5 Serneke Projektstyrning AB (numera Serneke Sverige AB) inlämnade en intresseanmälan ("**Intresseanmälan**"), **Bilaga 1.5**. Kommunens utvärdering av intresseanmälningarna präglades av följande nyckelbegrepp; ambitioner inom ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, långsiktig förvaltning av hyresrätter, koppling till Nordic Built Cities Challenges fas 2, innovationsvilja, referensprojekt, Kommunens tidigare erfarenheter, förmåga till projektutveckling samt ekonomisk stabilitet. Vid fördelningen av byggrätterna har även följande aspekter vägts in; en lämplig blandning av "stora och små" samt "väletablerade och nya" byggherrar, en lämplig blandning av hyresrätter, bostadsrätter/ägarlägenheter och icke traditionella boendekoncept samt ett intresse för de befintliga byggnaderna.

- 1.6 Malmö stad, VA SYD och E.ON har under 2018 ingått en Klimat- och kretsloppsöverenskommelse för Sege Park. Överenskommelsen har tre fokusområden: energi, avfall samt vatten och avlopp. Syftet med överenskommelsen är att Malmö stad tillsammans med VA SYD och E.ON slår fast de gemensamma målsättningarna för Sege Park och verkar för att de kan uppnås i nära samarbete med byggherrarna och andra aktörer som gemensamt ska utveckla Sege Park till en ledande förebild för hållbar stadsutveckling.
- 1.7 En stor del av den befintliga bebyggelsen i området står idag tom eller innehåller verksamheter med tillfälliga bygglov.
- 1.8 Detta köpeavtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som tecknades 2017-05-30 mellan Kommunen och Serneke Projektstyrning AB. Serneke Projektstyrning AB har sedan markanvisningsavtalet upprättades fusionerats med Serneke Sverige AB. Serneke Sverige AB har sedermera bildat Bolaget, i vilket Serneke-koncernen innehar samtliga aktier, som ska förvärva Fastigheten och uppföra bostäder. Markanvisningsavtalet avsåg del av fastigheten Malmö Östra Sjukhuset 2, numera fastigheterna Malmö Terapisalen 1, Malmö Centralköket 2 samt Malmö Solgången 1 och 2. Förlängning har därefter skett av markanvisningsavtalet på grund av att de förberedande markarbetena inom Sege Park har försenats, varför behov av förlängning förelåg. Markanvisningsavtalet beträffande Fastigheten har förlängts att gälla t.o.m. 2021-06-30. Markanvisningsavtalet förlängdes även t.o.m. 2021-06-30 för fastigheterna Malmö Terapisalen 1 samt Malmö Solgången 1 och 2. Kommunen och bolag eller förening inom Serneke-koncernen kommer underteckna ett köpeavtal per fastighet (totalt fyra köpeavtal).
- 1.9 Kommunen bedriver så kallad byggherredialog i Sege Park-projektet. Syftet är att deltagande byggherrar ska samarbeta, lära av varandra och tillsammans sträva för goda lösningar för att uppnå ett totalt slutresultat som höjer sig över mängden. Bolaget ingår och bidrar i denna samarbetsorganisation. Sedan markanvisningsavtalen tecknades har byggherrarna haft en löpande dialog och arbetat gemensamt för att uppnå målen med Sege Park-projektet.

1.10 Bolaget ingår i en snabbt växande koncern som bildades 2002 av Ola Serneke. Koncernen har sin bas i Göteborg och arbetar med bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Serneke satsar på att utvecklas i de fem regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö, Mitt och Norr.

1.11 Bolaget ska på Fastigheten uppföra flerfamiljshus att upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt och på bottenplan kommer uppföras lokaler avsedda för handels- och centrumändamål. Bolaget ska på Fastigheten bygga i enlighet med vad som anges i Detaljplanen.

2. Överlåtelse m.m.

2.1 Kommunen överlåter härmed till Bolaget fastigheten Malmö Centralköket 2.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2021-08-18, nedan kallad "**Tillträdesdagen**".

3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskilling enligt punkten 4.1 erlagts.

4. Köpeskilling

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör niomiljonertvåhundraåttiotretusen (9 283 000) kronor vilket motsvarar ersättning för 4 173 m² bruttoarea ("**BTA**") varav 180 m² BTA avser lokaler för handels- och centrumändamål och resterande BTA avser bostäder. Köpeskillingen ska betalas till Kommunen på Tillträdesdagen.

4.2 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 4.1.

4.3 Dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

4.4 Om den slutliga byggnationen enligt laga kraft vunnet bygglov överstiger en BTA om 4 173 m² ska Bolaget betala en tilläggsköpeskilling med 2 269 kronor för varje

överskjutande m² BTA avseende bostäder och 1 238 kronor för varje överskjutande m² BTA avseende lokaler för handels- och centrumändamål.

Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att laga kraft vunnit beslut om bygglov föreligger, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2020-12-01 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 2024-02-18 inom Fastigheten ha uppfört tak och ytterväggar för bostadsbyggnader om totalt cirka 4 173 m² BTA. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 928 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnationen enligt punkten 5.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 46 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2024-02-18 och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 5.3 Viten enligt denna punkt 5 förfaller till betalning vid anfordran efter det att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 3 249 000 kronor.
- 5.4 Om Bolaget hindras att genomföra byggnationen enligt punkten 5.1 på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget få rätt till förlängning av tidsfrister i detta Avtal. Exempel på sådana situationer är försening som berör kommunalt beslut eller avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Bolaget.
- 5.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en avgift om 19 000 kronor så länge

byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfyllt. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.

6. Fastighetens skick och friskrivning

- 6.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter. Bolaget friskriver Kommunen, med undantag från vad som garanteras i punkterna 6.3 och 6.4 i detta Avtal, från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister inklusive alla eventuella miljörelaterade fel och brister. Kommunen befrias sålunda fr.o.m. Tillträdesdagen från allt ansvar för Fastighetens fysiska och miljömässiga skick av vad slag vara må, med undantag för vad som anges i punkterna 6.3 och 6.4, och nämnda ansvar ska härvidlag till alla delar övergå på Bolaget. Skulle Kommunen ändå drabbas av kostnader härför ska Bolaget hålla Kommunen skadelös.
- 6.2 Kommunen har i enlighet med vad som följer av markanvisningsavtalet mellan Parterna och enligt överenskommelse med Bolaget rivit byggnad 17 på Fastigheten.
- 6.3 Kommunen garanterar att marken på Fastigheten på Tillträdesdagen inte är förorenad i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldighet för Bolaget att utföra avhjälpandeåtgärder som är anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen.
- 6.4 Kommunen garanterar att det på Fastigheten på Tillträdesdagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Bolaget avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.
- 6.5 Vid brist i någon av garantierna i punkterna 6.3 eller 6.4 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets skäligen kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande

kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

- 6.6 Avhjälpandeåtgärd har blivit utförd på Fastigheten och Kommunen kommer före Tillträdesdagen att ha givit in slutrapport avseende utförd avhjälpandeåtgärd på Fastigheten till Miljöförvaltningen, Malmö stad. Bolaget är medvetet om att det finns risk för att Miljöförvaltningen inte hinner återkomma med ett bemötande av slutrapporten före Tillträdesdagen, vilket eventuellt kan medföra att Bolagets bygglov med startbesked försenas. På Fastigheten finns områden med halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning ("NV-KM"), se bifogad promemoria, **Bilaga 6.6**. På Fastigheten lämnas en halt av tyngre PAH strax över NV-KM (1,3mg/kg TS) i en schaktvägg på 1,5-2m djup intill lindalléns rötter. Riskbedömningen visar att så kan göras utan risk för människors hälsa eller för miljön. I samband med framtida schaktarbeten på detta djup måste jordmassorna hanteras på ett korrekt sätt av Bolaget. Bolaget godtar Fastighetens miljömässiga skick och frånskriver sig rätten att ställa anspråk mot Kommunen med anledning härav.
- 6.7 Det är enligt 28 § förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta en avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada i ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning enligt 10 kap. miljöbalken, om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningarna och denna risk inte bedöms som ringa.
- 6.8 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 6.9 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2023-08-18. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

7. **Genomförandeplan m.m.**

- 7.1 Bolaget har upprättat en genomförandeplan ("**Genomförandeplanen**"), vilken löpande uppdateras. Genomförandeplanen avser planering av hela exploateringen,

AK
R

där bygglovsprocessen, uppförandet av nya byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt redovisas med tidplan.

- 7.2 Bolaget förbinder sig att tillse att det på Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, Intresseanmälan, Genomförandeplanen, Sege Park – Gestaltungsprinciper för utemiljöer och byggnader på kvartersmark (rev. 180925), myndigheters anvisningar och beslut samt i enlighet med detta Avtal.

8. Ekologi och miljöhänsyn

- 8.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 8.2 Kommunen har tagit fram en miljöbyggstrategi för hållbart byggande som nås via kommunens hemsida. På hemsidan finns bland annat informationsguider, goda exempel och information om pågående projekt inom Malmö stad. Miljöbyggstrategin är öppen för allmänheten. Bolaget ska besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik och goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 8.3 Bolaget ska arbeta för att målen för Sege Park uppnås. Bolaget ska i övrigt beakta framtagna *Hållbarhetsstrategi för Sege Park* och *Klimat- och kretsloppsöverenskommelser för Sege Park*. Bolaget ska därtill följa och genomföra sådant som Bolaget har åtagit sig i dialogprocessen med övriga byggherrar i projektet.
- 8.4 Bolaget ska även svara på en enkät inom ramen för "Individuella hållbarhetssamtal". Bolaget åtar sig att genomföra de åtgärder inom ekologi, energi och annan miljöhänsyn som Bolaget i enkäten uppger att Bolaget ska genomföra.

9. Social hållbarhet

- 9.1 Med markanvisningsavtalet mellan Parterna följer, som framgår ovan, *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*, som utgör en plattform för Parternas gemensamma arbete med social hållbarhet i projektet. Parterna har under

markanvisningstiden fortsatt det gemensamma arbetet med sociala hållbarhetsfrågor och Bolaget arbetar aktivt med åtgärder för social hållbarhet.

- 9.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

10. Hållbarhetssamordning

- 10.1 Bolaget och övriga byggherrar i Sege Park-projektet ska svara gemensamt för hållbarhetssamordningen för samtliga hållbarhetsaspekter. Samordningen kan utföras av en enskild byggherre, av en arbetsgrupp eller av en konsult. Samordnarens roll är att vara stöd i processerna, att ta fram underlag, beräkningar och sammanställningar, men också att kontrollera att utlovad prestanda och åtaganden med mera levereras i projekten. Samordningen ska bekostas av Bolaget och övriga byggherrar gemensamt.

11. Mark- och grundläggningsåtgärder m.m.

- 11.1 Bolaget har tagit del av översiktliga geotekniska undersökningar för Sege Park.
- 11.2 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att själv svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder till exempel förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Kostnader för sådana åtgärder ska Bolaget svara för. Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att i förtid innan tillträde till Fastigheten sker få tillträde till Fastigheten för undersökningar, förberedande markarbeten såsom geotekniska- och miljöundersökningar etc. Sker inte tillträde i enlighet med detta Avtal ska Bolaget på egen bekostnad återställa Fastigheten i den omfattning Kommunen begär.
- 11.3 Skulle hinder påträffas i marken bestående av till exempel betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet

av. Åtgärder, som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget.

- 11.4 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret. Bolaget är medvetet om att mottagningsanläggning kan kräva klassning av massorna.

12. Särskilt avseende skyddsrum

- 12.1 I det gamla sjukhusområdet fanns 11 skyddsrum, varav sex skyddsrum behövde avvecklas och rivas för att Detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunen har utfört och bekostat avvecklingen och rivningen av de sex skyddsrummen. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ställer krav på att de skyddsrum som avvecklas, ersätts med nya skyddsrum inom Sege Park. Bolaget ska tillsammans med övriga byggherrar ansvara för att, tillsammans med Kommunen, planera och finansiera inrättandet av dessa ersättningsskyddsrum och särskild överenskommelse avseende ersättningsskyddsrummen har träffats mellan Bolaget genom Serneke Sverige AB och övriga Byggherrar tillsammans med Kommunen vid sidan av detta Avtal.

13. Byggtrafik m.m.

- 13.1 Byggnationen i Sege Park kommer att pågå på flera fastigheter samtidigt. Byggherrarna ska gemensamt ansvara för byggsamordningen i området.
- 13.2 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Fastigheten om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.
- 13.3 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 13.4 Kommunens byggator kan under tiden byggnationen i Sege Park-området pågå komma att breddas tillfälligt i gatukorsningarna in på kvartersmarken. Breddningen av byggatorna kommer att tas bort av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) i

samband med att gatorna färdigställs i sin slutliga utformning. Kommunen ska ha rätt att nyttja bygगतorna utan ersättning till Bolaget.

14. Etableringsytor

- 14.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 14.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för t.ex. manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Avtalet ska reglera etableringsytornas storlek, inhägnad, tidsomfattning och avgift m.m. Etableringsytor utanför detaljplaneområdet upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 14.3 Parkering för Bolagets personal kan under byggtiden mot avgift erbjudas av Kommunen via Malmö kommuns Parkerings AB inom av Kommunen anvisat område.

15. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 15.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

RF

16. Gemensamhetsanläggning

- 16.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning inom Fastigheten samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta innebär bland annat att Bolaget blir skyldigt att bekosta förrättningskostnader samt sin andel av utförandet av anläggning, drift och underhåll. Överenskommelsen ska reglera anläggningens läge och utformning, utrymmen som behövs tas i anspråk, ersättningar som ska utges samt formen för förvaltningen. Bolaget har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

17. Kvartersmark och allmän plats

- 17.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark, med undantag för vad som framgår av detta Avtal.
- 17.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Färdigställandet av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.
- 17.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med Bolagets byggnation, ska av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

18. Tekniska anläggningar

- 18.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD: s anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta Avtal.

- 18.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägare.
- 18.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

19. Parkeringsbehovet

- 19.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 19.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm. Bolagets uppskattade parkeringsbehov redovisas i Mobilitetsplan Sege Park som Bolaget har upprättat tillsammans med övriga byggherrar. Behovet av bilparkering i enlighet med Mobilitetsplanen kan lösas genom parkeringsköp i fastigheten Malmö Farboret 1.

20. Andrahandsupplåtelse

- 20.1 Bolaget ska för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, tillhandahålla Kommunen för vidareupplåtelse i andra hand, minst femton (15) procent av hyresrätterna för bostäder inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio (10) år räknat från dagen då upplåtelse sker första gången i bostäder på Fastigheten. Varje avrop ska avräknas det antal lägenheter som Bolaget efter överenskommelse med Kommunen är skyldigt att tillhandahålla Kommunen, men dock alltid minst 15 procent enligt vad som ovan nämnts. Det åligger Kommunen (fastighets- och gatukontoret) att efter första upplåtelse tillfället begära avrop vid varje tillfälle för resterande kvot av lägenheter.

21. BoPlats Syd

- 21.1 Bolaget har för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, skyldighet att anmäla sextio (60) procent av de hyreslägenheter som uppförs enligt detta Avtal till Malmös bostadsförmedling BoPlats Syd. Bolaget är välvilligt inställt till att även inom sitt övriga lägenhetsbestånd lämna hyreslägenheter till sådan förmedling.

22. Avgifter och kostnader

- 22.1 Bolaget ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta Avtal om inget annat anges.
- 22.2 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.
- 22.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYD: s allmänna vatten- och avloppsanläggning. Bolaget ska även betala anslutningsavgifter till övriga ledningsägare vars anläggningar/ledningar Fastigheten ska ansluta till. Om inte annat framgår av detta Avtal ska Bolaget betala för samtliga ledningsomläggningar.
- 22.4 Kommunen svarar för kostnaderna som har samband med planprogrammet, Detaljplanen och Programmet. Kommunen står även för kostnaden för nybyggnadskarta vid ett tillfälle. Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen eller Fastigheten samt kostnader för bygglov med mera ska bekostas av Bolaget.
- 22.5 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.
- 22.6 Bolaget ska enligt punkten 4.1 i markanvisningsavtalet och enligt tillägg till markanvisningsavtalet (se punkt 1.8 ovan) betala en årlig markanvisningsavgift till Kommunen om en viss procentandel av det pris som kan framräknas med stöd av punkterna 7.4 - 7.6 i markanvisningsavtalet för den byggrätt som tilldelas Bolaget;
- 0,5 % för tiden 2020-01-01 – 2020-12-31, och
 - 0,75 % för tiden 2021-01-01 till och med Tillträdesdagen inträtt;

Markanvisningsavgiften ska betalas i efterskott vid anfordran. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.

23. Avtalsåtaganden

- 23.1 Bolaget utfäster sig att fullgöra alla i detta Avtal angivna åtaganden. Skulle Bolaget brista i fullgörelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i Avtalet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter Kommunens skriftliga begäran härom ska, där vite inte redan är föreskrivet, vite utgå med 300 000 kronor. Vitet förfaller till betalning omedelbart.
- 23.2 Vid fortsatt eller upprepad överträdelse av åtagande är Bolaget, för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Bolaget att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlagga vite med samma belopp som anges i punkt 23.1 ovan.

24. Jordabalken

- 24.1 För detta Avtal gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken (1970:994) eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

25. Ändringar och tillägg

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

26. Villkor

- 26.1 För det fall att detta Avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Parten. Detta gäller inte i de fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att betala köpeskillning.

27. Behandling av personuppgifter

- 27.1 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.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

BILAGEFÖRTECKNING

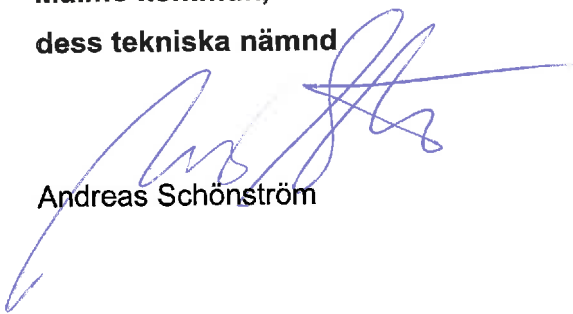
Bilaga 1.5 Intresseanmälan

Bilaga 6.6 PM Kvarlämnade halter

Av detta Avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

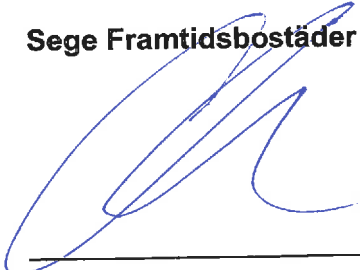
Malmö 2021-06-17

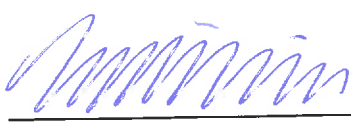
Malmö kommun,
dess tekniska nämnd


Andreas Schönström

Malmö 2021-06-03

Sege Framtidsbostäder AB

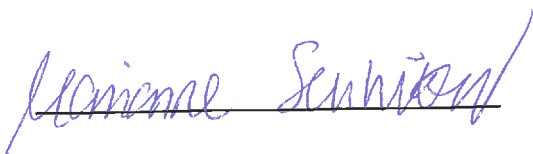

Namnförtydligande: Ola Serneke


Namnförtydligande: Patrik Lindström


Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

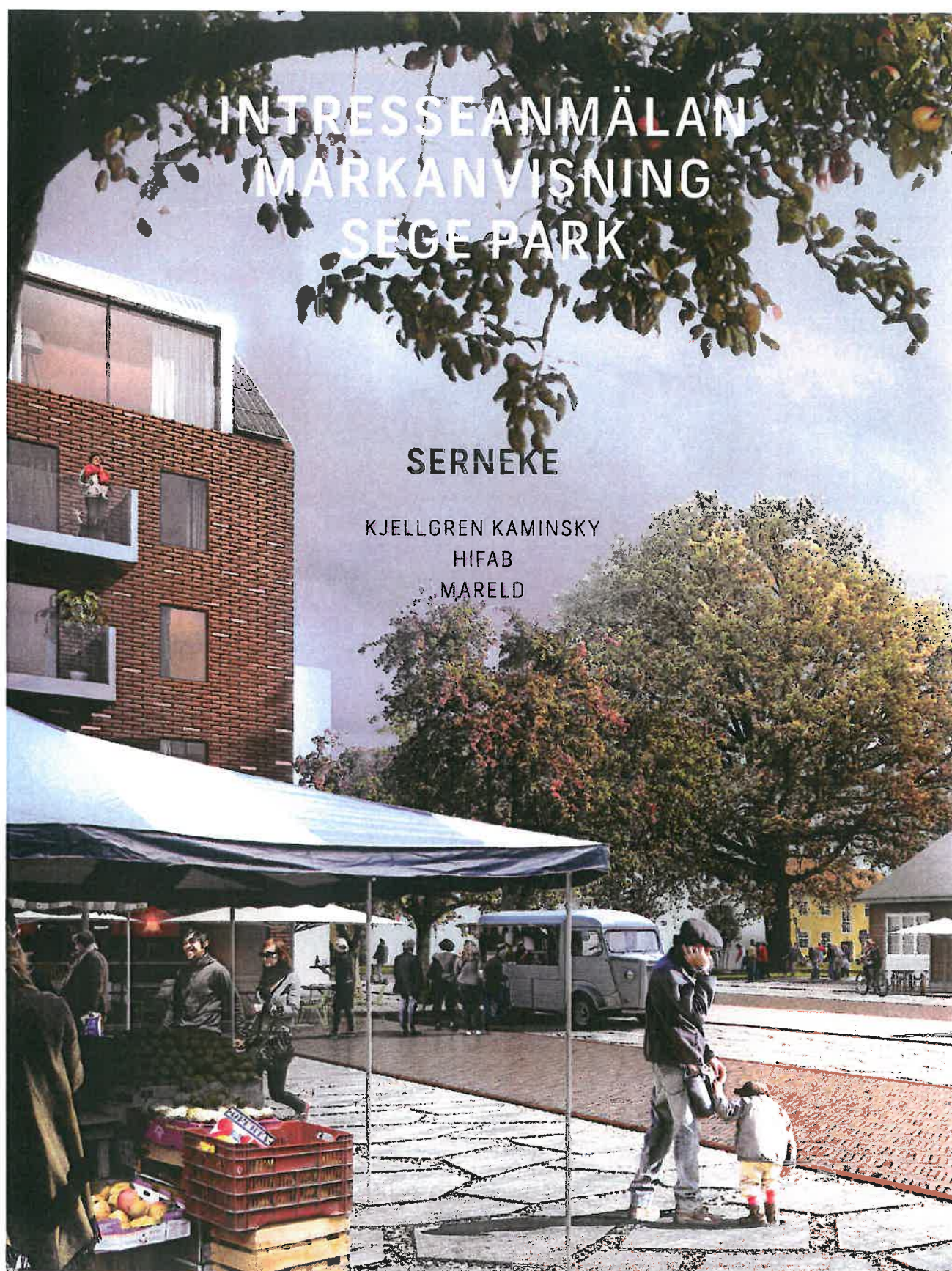

Patrik Lindström


Angelica Friberg

Köparens underskrift bevittnas:


Stefan Olsson


Lars Ekman



INTRESSEANMÄLAN MARKANVISNING SEGE PARK

SERNEKE

KJELLGREN KAMINSKY

HIFAB

MARELD

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING FÖRSLAG

LTH SOM FORSKNINGS & SAMARBETSPARTNER

KOPPLING TILL NORDIC BUILT CITIES CHALLENGE OCH VAL AV TOMT

BESKRIVNING AV FÖRSLAGSSTÄLLARE & LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

OM VÅRT FÖRSLAG

ÖNSKEMÅL OM BYGGRÄTTER

REFERENSPROJEKT

BILAGA, IDÉTÄVLING SEGE PARK "CIRCULARITY!"

BILAGA, KREDITPRÖVNING



Härmed lämnar Serneke Projektstyrning AB denna intresseanmälan avseende rubricerad markanvisning, Sege Park.

Med Vänliga Hälsningar

Jonas Håkansson

Serneke Projektstyrning AB

SAMMANFATTNING FÖRSLAG

R
AF

SAMMANFATTNING FÖRSLAG

Byggherre

-Serneke Projektstyrning AB

Önskemål om byggrätter

-J1, J2, O1, O2, P1, P2 och 15

Beskrivning av projektets inriktning

-Bostäder som hyres- och bostadsrätter
-Gemensamhetsbyggnad

Förvaltning hyresrätter

-Hyresfastigheter kan förvaltas i Serneke Fastighetsförvaltning AB alternativt i samarbete en extern långsiktig samarbetspartner.

Beskrivning av ambitioner inom ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet som bidrar till att uppfylla målen för Sege Park

Ambition ekologisk hållbarhet

-Lågenergihus
-Träbyggnad
-Plusenergihus i studiesyfte
-Solceller och möjlighet att prova ny teknik
-Uppföljande forskningsprojekt med LTH

Ambition social hållbarhet och innovationvilja

-Lokalt rekryterad arbetskraft
-Uppföljande forskningsprojekt med LTH
-Flertal idéer som bidrar till att uppfylla målen för Sege Park, se bifogat tävlingsförslag "Circularity!"
-Stadsodling
-Växthus
-Gemensamhetslokal

Förmåga till projektutveckling

Serneke är en av Sveriges ledande projektutvecklare för bostäder och har en väl etablerad lokal organisation

Ekonomisk stabilitet

Serneke Projektstyrning AB är ett dotterbolag till Serneke Group AB. Till intresseanmälan har vi bifogat kreditprövning på Serneke Group AB.

Koppling till tävlingsbidragen i Nordic Built Cities Challenges fas 2.

-Aktiv medverkan i framtagandet av tävlingsförslaget "Circularity!" som ligger till grund för denna ansökan.



Illustration som visar torg och marknadsplats framför byggnad 15 som renoveras till "Neighborhood hub"

LTH SOM FORSKNING & SAMARBETSPARTNER

LTH SOM FORSKNING & SAMARBETSPARTNER

Följdforskning i samarbete med LTH

Vid en tilldelning vill vi tillsammans med Lunds universitet bedriva följd forskning på de nya lösningar som föreslås genom idé tävlingen. Vi tror att det är viktigt för både oss, Nordic Built cities och kommunen att följa upp resultatet av idé tävlingen på ett professionellt sätt.

En förutsättning för att kunna genomföra studier är att den genomförs på liknande byggnader, därför är det viktigt att vid tilldelning ta detta i beaktande så följd forskning och studier kan genomföras.

Forsknings- och studieprojekten ovan genomförs i samarbete med Institutionen för Bygghälsökvalitet på LTH och sker i samarbete med flera personer, däribland Anne Landin (Professor), Stefan Olander (Universitetlektor), Kent Persson (Professor), Karin Adalberth (Universitetlektor), Max Rolfstam (Universitetlektor) och Göran Sandberg (Professor).

Möjliga forsknings- och studieprojekt, Sege Park

- Implementering av nya och innovativa energilösningar – studera hur överföringar sker mellan de olika faserna i ett byggprojekt, från planering/ projektering till byggskedet och slutligen hur överföringen sker till brukarna. Hur skall utformning av instruktioner se ut för att brukare skall förstå tekniken och kunna använda den optimalt. Utvärdera hur detta sker och uppföljning om uppsatta mål nås.
- Hur förmedlas kunskap om trähusbyggande – studera hur kunskapen sprids om trähusbyggande så exempelvis ljudkrav och vibrationskrav uppnås.
- Jämförelse av olika energilösningar i liknande hus, utvärdera olika solcellslösningar eller annan teknik på likadana hus
- Hur sker valet av olika innovativa lösningar i byggbranschen, på vilka sätt kan man kvalitetssäkra dessa val.
- Samarbete med Urban Tranquility där området Sege Park kan studeras ur ett förtätningsperspektiv, jämföra med andra liknande projekt i Sverige och Europa, utvärdering av problem och möjligheter

NORDIC BUILT CITIES

h AF

KOPPLING TILL NORDIC BUILT CITIES CHALLENGE OCH VAL AV TOMT

Samarbete i utvecklingen av idétävlingen

Serneke och Hemsö har under etapp 2, av idétävlingen för Nordic Cities Challenge, haft ett nära samarbete med teamet bakom förslaget "Circularity!".

Vi har tillsammans utformat ett förslag som både är genomförbart och svarar mot idétävlingens utmaningar. Detta förslag ligger till grund för Hemsös och Sernekes respektive intresseanmälningar.

Då "Circularity!" inte vann den lokala idétävlingen är vi naturligtvis öppna för att samarbeta med vinnaren av idétävlingen och att bidra till att implementera även dess idéer i området.

Tillsammans har vi utformat ett förslag som både är genomförbart och svarar mot idétävlingens utmaningar.

Serneke har bidragit med sitt kunnande inom bostadsutformning samt genomförande och ekonomiska förutsättningar vilket har gett idéförslaget en realism och genomförbarhet. Samtidigt har inputen från teamet "Circularity!" påverkat utformningen av våra byggnader och dess omgivande mark på ett mycket spännande och utvecklande sätt. Samarbetet med Hemsö har gett flera samordningsvinster, exempelvis kan faciliteter i "Neighborhood hub" som café, workshop, minigym och övernattningslägenhet få ett större underlag genom att även användas av boende och personal i Hemsös byggnad. För kommunen erbjuder förslaget ett helhetsgrepp för ett större område av Sege Park vilket vi tror underlättar en komplex process och leder till en bättre helhet.

Genom att ett tidigt samarbete mellan Serneke och Hemsö inleddes så skapades en möjlighet att ta ett helhetsgrepp över området och hitta synergieffekter mellan de olika programmen och byggnadstyperna för att på bästa möjliga sätt svara upp emot idétävlingens ambition-dela för ökad hållbarhet.

Idéförslaget bifogas intresseanmälan och generellt hänvisas läsaren till denna bilaga för mer detaljerad information om ansökan såsom beskrivningar, koncept och ritningar.

Vår förhoppning är att både vår och Sernekes ansökan antas vilket skulle innebära att vi kan realisera det helhetsgrepp som presenteras i idétävlingen för stråket från torget vid byggnad 15 och österut. Samtidigt vill vi vara tydliga med att vår och Sernekes intresseanmälningar till markanvisningen är fristående och kan tilldelas separat.

Uppföljning och forskning

Vid en tilldelning vill vi tillsammans med Lunds universitet bedriva följdforskning på de nya lösningar som föreslås genom idétävlingen. Vi tror att det är viktigt för både oss, Nordic Built cities och kommunen att följa upp resultatet av idétävlingen på ett professionellt sätt. Genom att samarbeta med LTH kan projektet ta del av erfarenheter och kunskap från forskningen utförd där.

Val av tomt

Vi söker primärt byggrätterna J1, J2, O1, O2, P1, P2 och 15 för att bebygga dem enligt förslaget i idétävlingen. Om vi inte kan få dessa byggrätter är vi öppna för en diskussion med kommunen om andra byggrätter som medger liknande byggnadsvolym, uterum och samordningsvinster.



Illustration som visar Byggnad på tomt P2 med gemensamma uteytor

OM OSS

R
AK

BESKRIVNING AV FÖRSLAGSSTÄLLARE

Om Serneke

Serneke är ett av Sveriges snabbast växande entreprenadföretag med heltäckande tjänster inom bygg, anläggning och projektutveckling. Sedan Serneke grundades 2002 har vi utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenadkoncern med egen projektutveckling och ca 750 anställda per 31 december 2015.

Vi bygger, utvecklar och förvaltar bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler, offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt annan infrastruktur. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Serneke är nästa generation entreprenadföretag. Eftersom vår relativt unga koncern består av idel erfarna och kompetenta människor förstår ni säkert att vi i dag till stor del består av den gamla branschens tidigare anställda. Nu har vi skapat den unika möjligheten att smälta samman alla dessa kompetenser och tillföra vårt moderna synsätt för att nå oanade höjder tillsammans med våra kunder.

Vi erbjuder våra kunder samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, engagemang och ett mer modernt synsätt.



Visualisering Karlastden

BESKRIVNING AV FÖRSLAGSSTÄLLARE

Fyra affärsområden

Bygg

Bygg erbjuder heltäckande tjänster inom byggsektorn, allt från stora byggentreprenader till mindre underhålls- och reparationsarbeten, men i första hand inriktar vi oss mot större, komplexa projekt. Det innefattar byggnation av bostäder, kommersiella och offentliga lokaler som kontor, sjukhus, köpcentrum och skolor, samt industrilokaler.

Anläggning

Inom Anläggning utför vi markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamnentreprenader och betongarbeten. Vi jobbar både med entreprenadverksamhet inom koncernen och med externa kunder. Genom olika typer av samarbeten kan vi även konkurrera om stora projekt.

Projektutveckling

Projektutveckling ansvarar för förvärv, utveckling, förvaltning och försäljning av utvecklingsbar mark och byggrätter för i huvudsak bostäder. I samverkan med entreprenadverksamheten utvecklar vi värden i våra projekt. Detta görs i projekt med en tydlig inriktning och slutkund, till exempel bostadsrättsföreningar eller i hyresrättsprojekt.

Fastighet

Affärsområde Fastighet förvaltar och utvecklar fastigheter för långsiktig förvaltning. Vi arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt att effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Förvaltningsfastigheterna drivs i helägda bolag eller i samarbete med andra partners via intressebolag.

Socialt ansvarstagande inom Serneke

Serneke tar ett stort socialt ansvar. Detta tar sig uttryck genom flera olika projekt som Serneke är med och bidrar aktivt till. Se några exempel nedan.

Samarbeten med sociala förtecken

På Serneke har vi en filosofi om att bidra till ett bättre samhälle genom ett aktivt engagemang. Vi har en stark to på idrott och kultur som en viktig byggsten i detta arbete och som något som gynnar integrationen. Därför engagerar vi oss mycket i sponsring till olika idrottsföreningar med riktlinjen att det ska vara spridning på vår sponsring för att vi ska nå så många delar av samhället som möjligt.

I de projekt vi genomför för Göteborgs Stad arbetar vi även med social hänsyn. Tanken är att skapa anställningar för dem som står långt från arbetsmarknaden för att stärka den sociala hållbarheten och kompetensförsörjningen i staden. Vi vänder oss till personer som är långtidsarbetslösa, nyanlända eller personer som har andra svårigheter att komma in på arbetsmarknaden. Vi samarbetar även med Arbetsförmedlingen för att se om vi kan ta emot nyanlända med byggkompetens på ett bra sätt.

BESKRIVNING AV FÖRSLAGSSTÄLLARE

Samhällsansvar

- Långsiktigt samarbete med Berättarministeriet då de etablerar sig i Göteborg. Berättarministeriet driver skriarverkstäder för barn och unga i socioekonomiskt utsatta områden. Visionen är ett Sverige där alla är trygga i det skrivna ordet och har förutsättning att aktivt delta i samhällslivet.
- Utveckling Nordost – Gårdsten. Ett samarbete med Utveckling nordost för att öka attraktionskraften och skapa nya arbetstillfällen i nordöstra Göteborg. Utveckling Nordost var under 2011–2013 Sveriges största EU-finansierade projekt med fokus på näringsliv, arbete, kultur, destinationsutveckling, lärandets torg och stadslandet. Ett lyckat projekt som överträffade förväntningarna. Efter de tre åren hade man rustat upp fem offentliga platser, sett 56 företag starta och 123 nya arbetstillfällen skapas och satsningen blir nu ett långsiktigt arbetssätt inom Göteborgs Stad.
- Tallhyddan: Ungdomsprojekt för nyanlända och de i utanförskap. Tallhyddans sommarprojekt 2015 hade som övergripande mål att skapa många sommarjobb för ungdomar 16–19 år i Alingsås.
- Näverlursgatan och Tellusgatan. Två renoveringsprojekt i Frölunda respektive Bergsjön som Serneke genomför. Projekten innefattar även ett socialt engagemang som syftar till att skapa arbetstillfällen för personer från utsatta grupper i samhället.

Idrott och Hälsa

- Satsar stort på sponsring och samarbetsavtal på både bredd- och elitnivå.
- Idrott bidrar till samhällsnytta, gemenskap, integration och förbättrad folkhälsa.
- Svenska skidskyttelandslaget, Landskrona Falcons, Frölunda Indians, IFK Göteborg, Alingsås HK, Grunden BOIS, IK Stern, Värmdö IF m. fl.

Hållbarhet i hela projektkedjan

Serneke använder moderna, effektiva och miljöanpassade tekniker baserade på välgrundade utvärderingar som balanserar miljö och ekonomi. Personalen har hög kompetens och vana av att hantera höga miljökrav. Genom dialog och regelbundna uppföljningsmöten med kunder och leverantörer kerställer vi att uppsatta miljökrav uppfylls i varje enskilt projekt.

Miljöansvar

- Köper grön el från vindkraftverk.
- Miljöcertifierade ISO 14001.
- Arbetar aktivt med att minska miljöpåverkan på våra byggen.



BESKRIVNING AV SAMARBETSPARTNERS

Samarbetspartners i framtagande av intresseanmälan och idétävling

Kjellgren Kaminsky Architecture AB

Har varit ansvariga för den arkitektoniska utformningen. KKA är en flerfaldigt prisbelönt arkitektbyrå som uppmärksammas både internationellt och i Sverige. Vi är erkända för vår höga nivå inom arkitektur och hållbarhet och har bla belönats med det svenska debutpriset, Finalist i World Architecture Festival samt Skånes arkitekturpris.

HIFAB

Har varit ansvariga för sociala hållbarhetsfrågor samt övriga teknikonsulter.

Hifab är Sveriges ledande projektledningsföretag.

Vi stödjer våra kunder genom alla delar av ett byggprojekt, från tidiga strategiska frågeställningar till färdigställande och förvaltning. Sedan 1947 har vår ambition varit densamma - att förverkliga våra kunders idéer. Våra tjänster levereras över hela landet och vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling inom ett flertal marknadssegment, exempelvis fastighet, infrastruktur, industri, miljö, energi och processteknik. Internationellt leder Hifab utvecklingsprojekt i över 20 länder runt om i världen.

Mareld

Har varit ansvariga för landskapsarkitekturen.

MARELD arbetar för ett mer hållbart samhälle, ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Med vår erfarenhet och kunskap om gröna system vill vi bidra med arkitektur som harmonierar med naturens processer och därmed spara resurser och ekonomi. Långsiktiga lösningar som består.

Hemsö

Har varit del av samma team som vi under idétävlingen och tagit fram förslag för byggande av multifunktionellt hus med butiker, tillagningskök, lobby, förskola och äldreboende. Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsös verksamhet kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet i förvaltning, utveckling och ägande.

R
AF

OM VÅRT FÖRSLAG

R
AF

OM VÅRT FÖRSLAG

Bostäderna

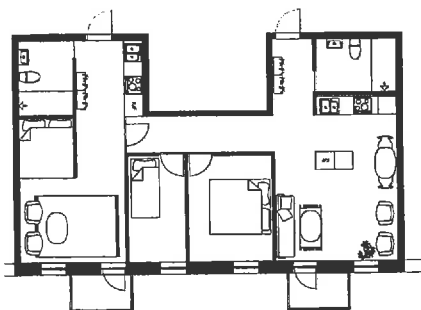
Vårt förslag innehåller två grundtyper av bostadshus, för att se detaljerade presentationer av de båda husen och dess lägenheter hänvisar vi till det bifogat förslaget för idétävlingen.

Blandade målgrupper

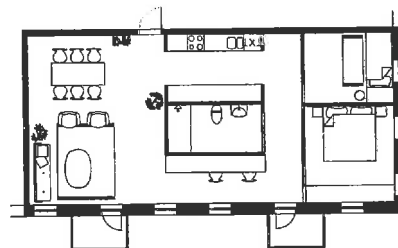
Vi tror på ett område med boende med många olika bakgrund, ålder och inkomst, därför är det viktigt att hitta rätt mix mellan hyres- och bostadsräter samt hitta en mix av olika aktörer som erbjuder olika bostadsformer. Vi tror att många som kommer flytta till Sege park delar ett intresse för hållbarhet, genom exempelvis delning eller odling. Vi tror på en stor efterfrågan av bostäder från unga Malmöbor som söker relativt små lägenheter med smarta planlösningar. Vi tror även på en målgrupp med äldre som använda Hemsös faciliteter, men bo i en vanlig lägenhet, kanske har man en partner som bor på äldreboendet. Utöver detta har vi även lägenheter som kan passa barnfamiljer.

Flexibla och yteffektiva bostäder

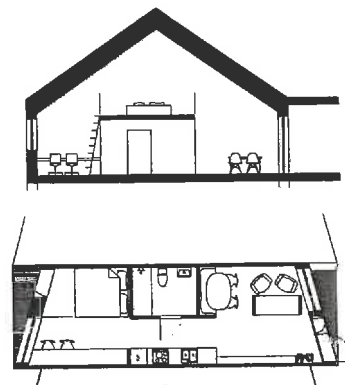
Flera lägenheter har flexibla lösningar såsom uthyrbara rum eller möjlighet att planera innerväggar på olika sätt. Alla lägenheter är yteffektivt planerade för att hålla nere kostnader.



Lägenhet med uthyrbar del



Lägenhet med flexibel planlösning



Kompakt lägenhet med loft

Hållbarhet genom att dela

Genom att dela sociala ytor i Neighborhood hub, dining pavilions, tvättstugor, gemensamma balkonger etc kan de sociala ytorna i bostäderna minskas. Utöver att minska bostädernas ytbehov ger även de gemensamma ytorna andra kvaliteter som exempelvis ökad tillit och lärande vilket beskrivs närmare i presentationen av idéförslaget.

Delar av de gemensamma anläggningarna kan byggas av de boende under ledning av arkitekt och entreprenör för att spara kostnader och bygga sociala band, detta gäller exempelvis uppförande av "Dining pavilions" och inredning av "Neighborhood hub".



Sektion som visar byggnad 01 med torg

Handwritten signature or mark in blue ink.

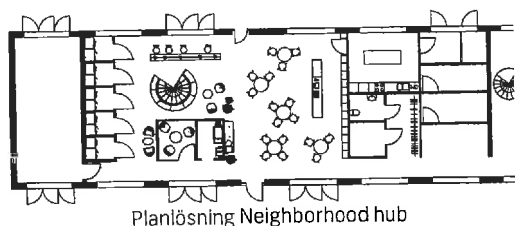
OM VÅRT FÖRSLAG

Upplåtelseform

Vi kan tänka oss en blandning av upplåtelseformer med både hyres- och bostadsrätter. Vi diskuterar gärna vidare med kommunen kring fördelningen mellan de båda upplåtelseformerna. Vi vill även i ett senare skede analysera marknaden närmare för att avgöra den lokala efterfrågan.

Neighborhood hub

I den befintliga byggnaden 15 planerar vi en samlingsbyggnad med ett varierat program för de boende. Här finns bla snickeri, tingotek, tvättstuga, café med arbetsplatser, cykelreparation/service övernattningslägenhet och samlingslokal. Byggnaden ger möjligheter att dela resurser och leva ett hållbarare liv. Här finns plats för gräsrotsinitiativ, studiecirkel och volontärverksamhet. Det är inte bara ett socialt rum, utan även en plats för lärande, exempelvis om låga CO2-val. Byggnaden finns detaljerat beskriven i det bifogade idéförslaget.



Utemiljön inom vår anvisning

Beskrivs mer detaljerat i bifogat förslaget för idétävlingen. För hårdgjorda används i stor utsträckning återvunna material som tegel och betongsten. I anslutning till bostadshusen finns växthus samt "Dining pavilions".

Grönytorna erbjuder en kombination av rekreativa, produktiva och aktiva ytor.

Lokal hållbar matproduktion

Med en mångfald av olika tekniker och storlekar av odling marknader och en kollektiv butik där bönder kan sälja vad de producerar blir Sege Park en mötesplats för odlare

i området. Odlingen skapar band mellan invånarna i Sege Park och människor i närliggande områden, Malmö centrum samt landsbygden.

Inom det område Serneke söker markanvisning för finns flera olika typer av matproduktion som växthus, fruktträd, odlingslådor och möjlighet att odla på gemensamma balkonger. I det större perspektivet knyts dessa samman med initiativ som spänner över hela Sege Park och som beskrivs i det bifogade idéförslaget.

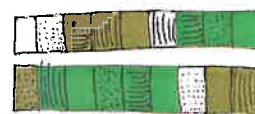
SEGE PARK FOOD SYSTEM MAKES SPACE FOR URBAN FARMERS!

With a diversity of different kinds and sizes of farming Sege Park can produce a large variety of vegetables, flowers and berries, and raising knowledge in sustainable food processes



KITCHEN GARDEN

It is a space for growing your food at home that gives everyone possibility to try and discover the benefits of producing your own food.



NEIGHBORHOOD GARDEN

At the farming plots Sege park residents and the people in Kireberg meet, share knowledge and grow together.



AGRICULTURAL LANDSCAPE

The connection to the large scale farming landscape is a way to raise knowledge and interest in local food production.

Exempel på lokal odling

Hållbarhet

Serneke kommer uppfylla kommunens mål om att alla nya byggnader uppfyller klass A i kärnområdet energi enligt Miljöbyggprogram Syd samt att de befintliga byggnaderna är energieffektiviserade enligt dagens nybyggnadskrav, BBR 20, men vi har även ambitionen att kunna uppföra något av våra hus som plusenergihus. Kjellgren Kaminsky är en av Sveriges mest erfarna passivhusarkitekter med fler än 10 byggda projekt, däribland ett plusenergihus som flerbostadshus vid Vallastadens bomässa i Linköping samt Sveriges största passivhusskola i Kungsbacka. Serneke kommer även att addera solceller på ca 50% av takens yta som blir en del i områdets totala energilösning. Solcellerna placeras på de söder- och västervända delarna av sadeltaken.

R AF

OM VÅRT FÖRSLAG

Delar av arbetskraft i produktion och förvaltning rekryteras lokalt. Arbetssökande i stadsområde Norr ges möjlighet till arbete/praktik i samband med utvecklingen av byggnaderna.

Serneke är även öppna för samarbete med ideella föreningar, Arbetsförmedlingen, sociala företag som exempelvis vägen ut under bygg-processen för bättre integration och kunskapsutveckling.

Sernekes samt samarbetspartnernas medarbetare erbjuds att på arbetstid arbeta ideellt med till exempel flyktinghjälp, gärna genom att stödja lokala verksamheter i Sege Park.

Generellt kan Sege Parks fulla potential vad gäller ekosystemtjänster skall säkras och kompletteras. Genom en noga analys och samarbete med bl a ekologer avser vi få full förståelse för de system som skall stärkas och ev. kompletteras med fler. Potentialen är enorm.

Återvunna material kommer att användas i byggnaderna, bland annat uppförs fasader delvis i återvunnet trä och tegel, "dining pavilions" av återvunna fönster och dörrar. (Materialet kan antingen komma från rivna byggnader på plats eller från Malmö återbyggdepå.)

Trä är förnyelsebart och det byggnadsmaterial som ger minst klimatpåverkan vid tillverkning. Virket har också under sin tillväxtperiod tagit upp koldioxid. Därför har vi valt att uppföra bygganden med trästomme. Några av de andra fördelarna med att bygga i trä är ett gott inomhusklimat och att husen får en lång livslängd. Husens trämoduler kan produceras lokalt av svenskt trä för att minska utsläpp från transporter så mycket som möjligt.

Avfallshantering. En optimerad avfallshantering ger miljövinster och sparar pengar inte minst genom lägre kostnader för hantering och hämtning. Vi tror att denna samordning bäst sker inom hela området Sege Park i samarbete med kommunen och andra fastighetsägare med tex kassuner. Schaktmassor kan nyttjas för att skulptera höjdskillnader i utemiljön istället för att transporteras bort på deponi. Vi tror även att byggprocessen kan koordineras mellan de olika byggherrarna för att minimera miljöpåverkan genom att samordna exempelvis bygglogistik och byggavfall. Vi ser gärna att kommunen tar på sig en koordinerande roll för detta.

För att uppnå energieffektiva byggnader så finns det många olika lösningar. De som vi ser framför oss i framtiden och som bör implementeras i våra byggnader är bland annat följande:

- Verifiera beräkningar enligt miljöbyggnad
- Tillsätta Energi- och Hållbarhetssamordnare i projektet
- Ha tydliga krav och riktlinjer på energi- och miljöfrågor genom hela projektet.
- Energieffektiva apparater, närvarostyrd belysning, snålspolande blandare
- Solceller på ca 50% av taken som placeras på de söder- och västervända delarna av sadeltaken.
- Smart styrning – styrning av elnätet i byggnaden så att man enkelt och visuellt kan gå in och läsa av sin förbrukning och göra justeringar baserat på sitt behov.

Utöver detta kommer vi aktivt att arbeta med att hitta nya energieffektiva lösningar.

OM VÅRT FÖRSLAG



Exempel på återanvända material



Referensbild dining pavilion

OM VÅRT FÖRSLAG



En slinga kopplar samman området med olika attraktionspunkter

Gemensamt för hela området

Vi ser vår anvisning som en del i en större helhet och vill gärna medverka till att stärka hela Sege Park genom att ingå i ett konsortie tillsammans med andra byggherrar och kommunen för att utveckla området gemensamt. Vi är även positiva till samarbete med kommunen inom Innovationsplattform Malmö Sydost.

I stycket nedan redovisar vi en översikt av de idéer vi tog fram för hela Sege Park i samarbete med idéförslaget Circularity. Då detta förslag inte vann den lokala idétävlingen är vi naturligtvis öppna för att samarbeta med vinnaren av idétävlingen och att bidra till att implementera även dess idéer i området.

Sege park slingan binder samman hela området och har ett brett innehåll med olika målpunkter som beskrivs i idéförslaget. Slingan fungerar för såväl vardagens rörelsemönster som för besökare utifrån. En del av dess program är en kunskapsslinga där parkens besökare och boende kan få information om historiken i området varvat med lite anekdoter.

Längs slingan når man även olika målpunkter tex "marknadsplatsen", "torget", "jordgubbslandet", "plaskdammen", "fruktlunden" samt olika typer av miniparker. Hit kopplas även de delar som vi kallar för "The health and care cluster". Dvs program med stort fokus på hälsa och omsorg. Sege Parks historia som vårdinrättning med parkens helande egenskaper och odling som meningsfull och hälsofrämjande aktivitet stärks.

I "Neighborhood hub" finns café och en samlingslokaler som ingår i Sernekes ansökan om markanvisning. I denna byggnad kommer det bland annat att finnas snickarverkstad med möjlighet att låna verktyg, cykelverkstad med kompressor och café mm. som kan nyttjas av de boende i närområdet samt av boende och personal på äldreboendet. Torget framför byggnaden fungerar som en urban mötesplats för hela Sege Park och en central del av Sernekes markanvisning. Vi har ambitionen att byggnaderna kring torget skall ha viss centrumverksamhet i entréplan enligt planerna i idétävlingen. Här finns bänkar och uteserveringar samt möjlighet att arrangera marknader och andra sammankomster.

RAT

OM VÅRT FÖRSLAG

Vi föreslår att det gemensamma parkeringshuset kompletteras med ett antal kompletterande funktioner. Här skulle kunna finnas en öppen verkstad för enklare bilvård som plats för att tvätta sin bil, byta däck (domkraft) och utföra andra enklare reparationsåtgärder. Här finns även mobilitetshubben med plats för elbilsladdning, möjlighet att parkera lådcykel under tak samt bilpoolslösning. Kontor för start up företag finns i bottenvåningen mot gatan. I parkeringshuset skulle det även kunna etableras ett återanvändnings center där man kan lämna in och hämta samt "up-cycla" saker som möbler, virke, uteleksaker, husgeråd etc. Och kanske även agera som ett mini ÅVC där man kan lämna uttjänta elprylar, glödlampor, batterier, farligt avfall mm. På sikt ser vi att antalet p-platser successivt minskar och andra verksamheter tar över byggnaden.

Digitalisering – "Green share" – direktkommunikation i våra fastigheter

Ett viktigt koncept som vi vill arbeta med i Sege Park är ökade möjligheter till delning genom digitala lösningar. Konceptet behandlas översiktligt i idétävlingen. Delning sker i form av en app kombinerad med en skärmvisare med en projekthemsida i botten. Tanken är att det ska vara en digital anslagstavla med delvis interaktiv information som kan utvecklas i samarbete med Hemsö och andra aktörer i området enligt en open-data princip. Plattformen skulle kunna tas fram av ett lokalt start-up företag och skall ses som ett medel för att underlätta social hållbarhet och delningsekonomi genom att bygga tillit, entreprenörskap och kommunikationsvägar mellan de boende och andra aktörer i området där vi kan förse tillverkaren av plattformen med information och data.



Övergripande situationsplan

REFERENSProjekt

REFERENSprojekt SERNEKE



SVERIGES ENERGISNÅLASTE SKOLA

VERKSAMHETSGREN

Bygg, Betong

Stadsskogens skola i Alingsås var först i Sverige att som skolbyggnad certifieras som nollenergihus. Serneke blev i och med det första byggbolaget att uppföra en certifierad nollenergiskola.

TYP A V PROJEKT

Offentlig

Projektet omfattade en skolbyggnad och allaktivitetshall på ca 6800 m² som rymmer 380 elever. Hela projektet byggde på visionen om ett hållbart samhälle och det var hela tiden av vikt att byggnaderna skulle vara hållbara, energieffektiva och byggda i passivhusteknik. Med denna teknik och Sveriges största solcellsanläggning på 1300 m² fick alltså Sverige sin första nollenergicertifierade skolbyggnad.

REFERENS SERNEKE

Davor Sinik, 0322-64 33 61
davor@serneke.se

Provtryckning av hela skolbyggnaden utfördes vilket resulterade i ett värde om 0,13 l/s m² vid +−50 Pa. Kravet vid passivhusbyggnation är 0,3. Skolan slutbesiktigades i december 2012 och tillhörande allaktivitetshall stod färdigt till sommaren 2013. Kontraktssumman på projektet var ca 100 Mkr.

PROJEKTSTART

December 2011

FÄRDIGSTÄLLANDE

Juni 2013

KUND

Fabs

REFERENS KUND

Guido Hjorthimer
0322-61 77 60
guido.hjorthimer@fabs.se

AF
R

REFERENSPROJEKT SERNEKE



PRIORITET SERNEKE ARENA

VERKSAMHETSGREN

Fastighetsutveckling,
Anläggning,
Bygg, Betong

TYP AV PROJEKT

Kommersiellt

PROJEKTSTORLEK (kr)

800 miljoner

REFERENS SERNEKE

Fredrik Lindh
0704-315125
fredrik.lindh@serneke.se

PROJEKTSTART

Augusti 2012

FÄRDIGSTÄLLANDE

Juli 2015

KUND

Egenutvecklat projekt
med bl a Sodexo,
Nordic Wellness,
Aspero som hyresgäster

Prioritet Serneke Arena, som tidigare gick under namnet Göteborgs Nya Arena, är Sernekes största projekt hittills både sett som egenutvecklat projekt och som en byggentreprenad. Byggnadens volym är på ca 45 300 m² och budgeten för uppförandet var ca 800 miljoner kr. Arenan är Nordens största multisportanläggning innehållande en skidanläggning inomhus, fullstor fotbollsplan m.m.

En ny sorts arena

Idén till att bygga denna enastående sportanläggning skapades i mitten av 2000-talet genom en dialog mellan Ola Serneke, vår VD, och Ånglagårdsskolan. Tanken var att uppföra en unik skola med egna träningslokaler och på så sätt ge förutsättningar för att lättare ge ungdomar chansen att spela fotboll året om och i förlängningen ta tillvara på unga fotbollstalanger.

Det visade sig vara svårt att få ekonomisk bärighet i ett sådant projekt vilket gjorde att projektet utvecklades till fler verksamheter och hyresgäster. Resultatet av detta är denna unika multisportanläggning med en skidanläggning inomhus, fullstor fotbollsplan, två idrottshallar, grundskola, idrottsgymnasium, restaurang, konferens, gym, skadeklinik för idrottare, idrottshotell m.m. Runt 1500 sittande åskådare får plats i den största hallen. Med en yta på 45 300 m² är det en av Göteborgs största byggnader.

Anläggningen är Nordens största multisportanläggning men projektet är inte bara unikt ur ett idrotts- och samhällshänseende utan också ur ett rent ekonomiskt perspektiv. Många arenor i Sverige har svårt att få verksamheten att gå ihop. Prioritet Serneke Arena var tidigt fylld med hyresgäster vilket gjorde att man kunde få ihop ekonomin i projektet.

Området Kviberg Park

Prioritet Serneke Arena ligger i Kviberg Park i Göteborg. Ett område där Göteborgs Stad har en vision om att utveckla till Sveriges mest attraktiva idrottsområden. Målet är att Kviberg Park ska bli en mötesplats där göteborgare och aktiva från hela landet kan ta del av ett brett aktivitetsutbud och ett levande förenings- och näringsliv med inriktning på idrott, rekreation, hälsa och kultur.

AF
R

REFERENSPROJEKT SERNEKE



SJÖBEFÄLSSKOLAN

VERKSAMHETSGREN

Fastighetsutveckling, Bygg

TYP AV PROJEKT

Kommersiellt

PROJEKTSTORLEK (kr)

80 400 000

REFERENS SERNEKE

Toni Hultberg
0704-31 51 12
toni.hultberg@serneke.se

PROJEKTSTART

Vinter 2014

FÄRDIGSTÄLLANDE

2015

KUND

Egen regi

Våren 2013 köpte Serneke Sjöbefälsskolan i Göteborg av ett av norra Europas ledande private-equity företag inom fastigheter, Niam. Sjöbefälsskolan har därefter utvecklats gemensamt med Adapta fastigheter som 2014 blev ensam ägare av fastigheten.

Sjöbefälsskolan är en anrik fastighet från 1862 om ca 9 100 m². Delar av Sjöbefälsskolan är q-märkta. Ett tydligt exempel på detta är entrén och receptionen där havsguden Neptunus sitter och vakar. Den kanske mest speciella detaljen i fastigheten är tidkulan som i över 150 år har markerat tiden för göteborgarna.

Konsultföretaget Vinngroup är hyresgäster tillsammans med teknikföretaget Qualisys, EA Digital Illusions CE och Cadence Design Systems AB. I mars 2015 flyttade Serneke sitt kontor till den gamla tegelbyggnaden.

AF
R

REFERENSprojekt SERNEKE



KARLASTADEN & TORNET

VERKSAMHETSGREN

Projektutveckling, Bygg
Anläggning

MARKNADSSEGMENT

Kommersiellt, Bostad,
Kontor

PROJEKTSTORLEK (kr)

ca 3 miljarder

DETALJPLANEOMRÅDE

32 000 kvm

TÄVLINGSOMRÅDET

Markareal: ca 11 000 kvm
Antal bostäder: ca 600

KARLATORNET

Yta (BOA/LOA):
ca 27 000 kvm
Höjd: 240 meter
Antal våningar: över 70 st

Göteborgs Kommunfullmäktige beslutade om Vision Älvstaden i oktober 2012. I Älvstadens vision, öppen för världen, framgår det att området ska utformas på ett sätt som helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. Karlastaden kommer att utvecklas i denna anda.

I området är avsikten att skapa en välintegrerad stadsdel som är hållbar i såväl ekologisk, ekonomisk och social bemärkelse och som lever hela dygnet, alla dagar. Karlavagnsplatsen ska utgöra en fungerande helhet där olika verksamheter, offentliga platser och bostäder samverkar för att uppfylla de mål om blandstad som satts upp. Skyskrapan fungerar som ett draglok för området och bidrar genom sin täthet av människor med underlag för områdets alla verksamheter.

- Projektet skapar framtidstro samtidigt som det blir en markering av stadens 400-åriga utveckling, säger Olle Lindkvist, tf. VD på Älvstranden Utveckling AB, som säljer marken till Serneke Fastighetsutveckling.

- Byggnaderna kommer att skapa täthet och koncentration för ett rikt stadsliv med internationell prägel. Lindholmen Science Park stärker sin roll som världsledande arena för forskning, innovation och utbildning.

Det aktuella området ligger centralt beläget på Lindholmen och fastigheten ligger utmed Lindholmsallén. I framtiden finns det planer på att spårvagn kommer att trafikera Lindholmen.

Göteborg stärks när Lindholmen får en av Europas högsta byggnader, Karlatornet. Skyskrapan kommer att bli 240 meter hög och innehålla över 70 våningar. Projektets initiativtagare och huvudägare är Ola Serneke, VD för Serneke Group.

Jätteprojektet med skyskrapan blir en del i projekt Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. Karlastaden kommer att bestå av många kvarter och innehålla bostäder, kontor, handel och service.

- En skyskrapa passar inte var som helst i staden men jag tycker att just den här platsen passar utmärkt för ett högt hus. Silhuetten kommer att synas från centrum och längs stora hamnkanalen vilket kommer att bli bra, säger stadsarkitekt Björn Siesjö.

BREEAM certifiering

Som en av få stadsdelar i Sverige certifieras Karlastaden enligt det internationellt erkända systemet för hållbarhetscertifiering, BREEAM Communities. Systemet berör ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet och bedömer bland annat områden som energi, samhällsplanering och biologisk mångfald. Erfarenheterna från detta arbete kommer att bli värdefulla i vårt arbete med Sege Park.

RA

REFERENSprojekt SERNEKE



OCEANHAMNEN

VERKSAMHETSGREN:
Projektutveckling

TYP AV PROJEKT:
Bostadsrättsprojekt, ca 50
lägenheter och 4 600kvm

TEAM:
Serneke, Arkitektlaget och
JAIS

I Oceanhamnen har Serneke Projektstyrning AB blivit tilldelade en markanvisning. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå med klassiska stenstadsmaterial i kombination med moderna material. Lågenergihus är standard i projektet och delar av taken bebyggs med solceller. Det kommer även att byggas tak med moss-sedum för fördröjning av dagvatten.

Lägenheterna skall utformas efter sina förutsättningar, olika lägen ger olika lösningar. Med hänsyn till förändrade behov och livssituationer kommer möjlighet till flexibla planlösningar att anordnas, exempelvis flexibla utrymmen för att kunna arbeta hemifrån.

Projektet består av ca 50 lägenheter med en varierande fördelning mellan 1RoK till 5RoK, vilket ökar förutsättningarna för att skapa en mångfald av människor med blandade åldrar, familjesituationer, utbildning, etnicitet och värderingar.

Stort fokus kommer att ligga på att skapa ett attraktivt gaturum. Där kommer att finnas lokaler för närbutik, restaurang/café mot kajkanten med uteservering och det kommer att finnas en lokal som ett multiutrymme för de boende. Detta medverkar till att skapa liv och rörelse i området. Det kommer utöver butiker även finnas en väggyta för graffiti och även finnas plats för utrustning för lek och träning.

RA

REFERENSprojekt KKA



HSB KVILLEBÄCKEN

STATUS

Färdigställt 2015

KUND

HSB

PARTNERS

Peab, Ramböll, Bengt
Dahlgrens, O2 Landskap

HÅLLBART

Miljöbyggnad Silver

PLATS

Kvillebäcken, Göteborg

TEAM

Joakim Kaminsky, Sandra
Nygren, Michael Tuuling,
Sanna Johnels

Östra Kvillebäcken utformas som en tät och levande stad med ett starkt hållbarhetsfokus. Därför certifieras kvarteret enligt Miljöbyggnad Silver. Våra byggnader hämtar sin inspiration i innerstadens stenstad och dess stadsmässiga kvalitéer. Konstnärlig utsmyckning med anknytning till platsen och materialbehandling ger byggnaderna en egen kontemporär identitet. Bostadsgården bildar en grön oas med aktiverade öar. Det finns naturliga mötesplatser med olika teman längs gångstråken som leder besökaren genom kvarteret. I gemensamhetslokalen finns plats för fest, övernattning eller möten. I anslutning till lokalen finns även en gemensamhetsanläggning på gården med tvättstuga och plats för umgänge. Bostäderna är generellt yteffektiva med få överytor. I utformningen har vi arbetat med grundläggande arkitektoniska kvalitéer som axialitet, rumssamband och genomsikt.

AT
R

REFERENSprojekt KKA



OCEANHAMNEN

STATUS

Vunnen markanvisningstävling

KUND

Helsingborg stad

HÅLLBART

Vindsnurror, Solceller,
Gröna tak, stadsodling,
passivhusteknik

PROGRAM

Flerbostadshus med lokaler i
bottenplan ca 2760 kvm

PLATS

Oceanhamnen, Helsingborg

TEAM

Joakim Kaminsky, Fredrik
Kjellgren, Edouard Boisse,

Ett innovativt bostadsprojekt med fokus på social hållbarhet som ligger i den första etappen av stadsutvecklingsprojektet H+ i Helsingborg. Vi vann projektet tillsammans med Riksbyggen i en markanvisningstävling. Det vinnande förslaget har som utgångspunkt att skapa en miljö präglad av mångfald, innovation och hållbarhet. På tomten placeras ett bostadshus, delvis med lokaler i bottenplan, en grönskande gård och en levande närmiljö. Husen utformas för att klara energianvändningskrav motsvarande passivhus. Förslaget är utformat med tegelfasader, ett naturligt och hållbart material med lokal förankring. Kulör och murningsteknik varieras för varje trapphuslängd vilket ger en variation i uttryck. Fasaderna används också för innovativa inslag i närmiljön såsom en lysande fasadvägg kopplat till ett othellospel i markplan samt en vägg tillägnad streetart. Taklandskapet blir byggnadens femte fasad. Här samsas vindsyddade terrasser och hållbar teknologi som minivindkraftverk och solceller. Delar av bostäderna i taklandskapet utformas som separata studios med perfekt norrljus, här kan man driva sin egen verksamhet i anslutning till bostaden eller jobba hemifrån. Innergården blir en grönskande arena för husets sociala liv, här finns odlingslådor, terrasser, bärbuskar, träd, uteplatser, cykelverkstad och eventuellt uteservering för ett café. En mikro-lokal på 15m² med skyltfönster hyrs ut gratis. Man får ansöka om att få sitta i lokalen under max 3 månader. Bland ansökningarna premieras personer som kan ha svårt att ha råd med en traditionell lokal och idag kanske sitter hemma utan att synas med sin kreativa och innovativa verksamhet. Lägenhetsförråden förläggs på respektive våningsplan i samband med trapphusen. På detta sätt får man nära till sitt förråd. I anslutning till trapphusen finns även cykelbalkonger där man kan förvara en exklusiv cykel nära sin bostad.

REFERENSprojekt MARELD



KONGAHÄLLA - KV 5

TYP

Gestaltning/projektering/
bostad

PLATS

Kungälv

ÅR

2009 - 2015

UPPDRAGSANSVARIG

Oskar Ivarsson, MARELD

ARKITEKT

KUB arkitekter

BESTÄLLARE

Riksbyggen byggregion väst

KONTAKT

Rasmus Edlund
0522-65 44 66

Kongahälla skall bli en ny stadsdel i Kungälv med sammanlagt 1000 nya bostäder, park och handelsytor. I tidiga skeden har MARELD ingått i Riksbyggens team tillsammans med KUB Arkitekter, EFEM arkitektkotor och DTH.

MARELD har även varit med som gestaltningsråd i projekteringen av allmän platsmark.

Under våren 2015 deltog MARELD i projekteringen av Kv 5. Detta är en gårdsmiljö på garagebjälklag med öppen hantering av dagvatten. Höga ambitioner vad gäller gårdsliv och social hållbarhet. I kvartersöppningar sker spännande möten mellan gård och allmän platsmark. Till gården kopplar gemensamhetslokal samt en friliggande 'work-shop/verkstad' med plats för bostadsnära kreativitet som utekök, cykelmekarverkstad, odling etc.

Från gestaltning till förfrågningsunderlag.

R AF

TACK!

**VI SER FRAM EMOT EN KREATIV &
SPÄNNANDE PROCESS TILLSAMMANS MED ER.**

SERNEKE®

AF
R

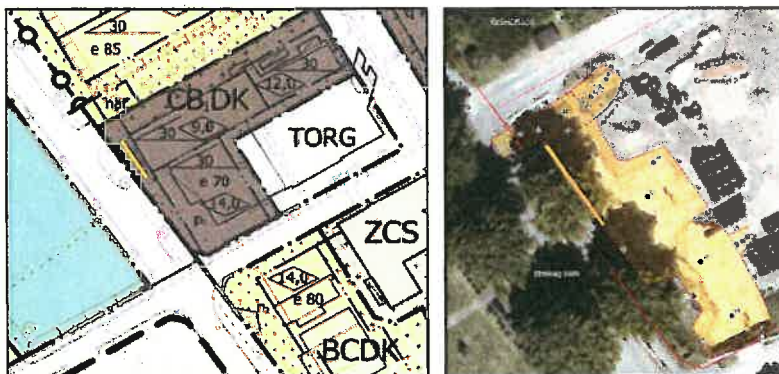


PM

Kvarlämnande av halter över inledande åtgärdsgränser inom fastigheten Malmö Centralköket 2.

Inför framtagandet av åtgärdsgränser för Sege park användes Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, NV-KM, för att trycka på områdets starka ”gröna profil”, vilket är ett standardscenario avseende bland annat vistelsetid, kontakt med jord, intag av ätliga växter, frukt och bär. Till exempel innebär standardscenariot ett antagande att 10% av den dagliga konsumtionen av växter kommer från området. En stor del i Sege parks fina värde ligger i träderna. För att bevara träd i möjligaste mån arbetades en specifik bedömning för området under träderna fram för de fall då förorenad jord inte kunde grävas bort utan att skada trädens rötter. Skyddsvärdet för flertalet träd inom Sege park, bland annat den lindallé som här berörs, bedöms som stort samtidigt som oacceptabla miljö- eller hälsoaspekter inte får förekomma.

På Centralköket 2 lämnas en halt av tyngre PAH strax över NV-KM (1,3mg/kg TS) i en schaktvägg på 1,5-2m djup intill lindalléns rötter. Riskbedömningen visar att så kan göras utan risk för människors hälsa eller miljön. Konsekvenserna blir att ett överlämnande till framtida byggherrar blir med förbehållet att i samband med schaktarbeten på detta djup måste jordmassorna hanteras på ett korrekt sätt.



Figur 1. Gult streck visar ungefärligt läge för halter över NV-KM på 1,5-2meter djup.

Figur 2. Se figur 1.

Utlåtande av: Helena Bergensstierna,

Markmiljöspecialist, Fastighets- och gatukontoret, 2021-05-21

ATZ
R



I anslutning till det mellan Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, nedan kallad "**Kommunen**" och Sege Framtidsbostäder AB, nedan kallad "**Bolaget**", upprättade köpeavtalet avseende fastigheten Malmö Centralköket 2, nedan kallad "**Fastigheten**", har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE om social hållbarhet

1. Bakgrund

Serneke-koncernen, i vilken Bolaget ingår, har sedan koncernen av Kommunen 2017-05-30 erhållit markanvisning avseende Fastigheten, tillsammans med Kommunen arbetat aktivt med social hållbarhet i projektet. Med markanvisningsavtalet följde *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*, som utgjorde en plattform för arbetet. Bolaget har tillsammans med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) arbetat vidare med att ta fram en social handlingsplan för projektet.

2. Sociala åtagande

Som ett led i Bolagets förvärv av Fastigheten åtar sig Bolaget att genom koncernbolaget Serneke Sverige AB vidta de sociala åtaganden som framgår av *Social handlingsplan för Sege Park*, se **bilaga 1**.

3. Giltighet

Denna överenskommelse gäller endast under förutsättning av att köpet av Fastigheten kommer till stånd.

AP
R

4. **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.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden
August Palms plats 1
205 80 Malmö
e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud
August Palms plats 1
205 80 Malmö
e-post: dataskyddsombud@malmo.se

(underskriftssida följer)

AK

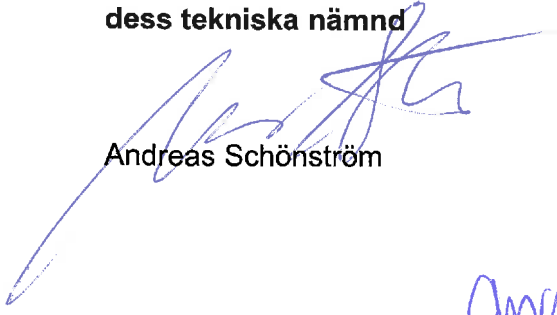
R

Av denna överenskommelse är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2021-06-17

Malmö kommun,

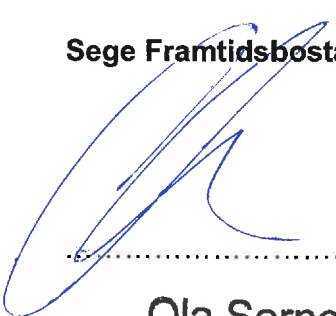
dess tekniska nämnd



Andreas Schönström

Malmö 2021-06-03

Sege Framtidsbostäder AB



.....
Ola Serneke.....

Namnförtydligande

Angelica Friberg
Angelica Friberg



.....
Patrik Lindström.....

Namnförtydligande

Handlingsplan social hållbarhet

Sege Park

Serneke Sverige AB

Reviderad 2021-05-20

AK
R

Handlingsplan

Bakgrund. Beskriv era fokusområden för social hållbarhet och varför dessa prioriterats i arbetet för ett hållbart Sege Park.

Handlingsplanen gäller för, om inget annat anges, samtliga av Sernekes fyra fastigheter i Sege Park.

Serneke satsar i Sege Park på främst på *barn och unga*. Det genom att skapa tillit genom möten, både under projektets genomförande samt efter inflyttning i området.

Ett annat fokusområde är sysselsättning som prioriteras genom *arbetsmarknadsinsatser* under projektets genomförande.

Sista fokusområdet är *delningsfunktioner* som även är viktiga för hållbarhet inom andra områden. De är dock även aktuellt inom detta område då delning med sina grannar ger en större samhörighet och upphov till nya möten.

AK
R

Skolsamarbete

Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/ stadsområdet.

Som del av satsningen på barn och unga har Serneke påbörjat ett samarbete med Backaskolan. Där har vi redan genomfört en workshop med skolans 5:e klassare kring utvecklingen av Sege Park.

Denna aktivitet kommer att följas upp med ytterligare aktiviteter under projektets gång. Dessa aktiviteter koppas till skolans läroplan. Eventuellt kommer det att ske i samordning med andra byggherrar i området.

Utvärdering av dessa aktiviteter sker tillsammans med skolledningen för Backaskolan.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?

- Ökad kunskap hos elever om samhällsbyggnad.
- Skapa intresse för arbete inom samhällsbyggnad.

Översikt av genomförandet

Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	Medverkande & ansvar <i>Planering/ resurser/ fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
Workshop	Arbetade kring önskemål om funktioner i Sege Park.	2019-03-08	Serneke, Sean Kelly Serneke, Alexandra Gedda Backaskolan, Håkan Bjärking.	Direkt återkoppling till eleverna efter workshopen.
Studiebesök på bygget	Rundtur på arbetsplats	Under Produktion	Serneke, Carl Knutsson Serneke, Alexandra Gedda Serneke Bygg, Platschef Backaskolan, Skolledning	Workshop
Workshop	Arbete kring planering, produktion, logistik	I anslutning till studiebesöket	Serneke, Carl Knutsson Serneke, Alexandra Gedda Serneke Bygg, Platschef Backaskolan, Skolledning	Direkt återkoppling till eleverna efter workshopen.

AF
R

Sysselsättning

Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/ stadsområdet.

Under byggnadsskedet av de tre nyproduktionsfastigheterna Terapisalen 1, Centralköket 2 och Solgången 2 har Serneke möjlighet att erbjuda minst 2 personer en 3 månaders lång praktik. Serneke har idag samverkan med Boost FC Rosengård, men vi ser också på möjligheten att ansökande ifrån området ges förtur i ansökningsprocessen.

Serneke ställer idag krav på Socialt ansvar vid upphandling i vissa projekt, se exempel på skrivelse:

AFD.346 Anställda

Socialt ansvar vid upphandling

Vad är socialt ansvar vid upphandling?

Socialt ansvar innebär att beställaren ställer krav på leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer att i samband med en specifik upphandling erbjuda praktikplats. En prioriterad grupp är arbetslösa ungdomar i åldrarna 18-29 år.

En praktikant

- kräver handledare men inga formella krav ställs på entreprenören
- går bredvid yrkeskunnig person för introduktion till arbetslivet
- är försäkrad genom arbetsförmedlingen.

Entreprenören har arbetsmiljöansvar under tiden som praktik är aktuell.

För projekt skall entreprenören erbjuda 2 praktikplats under 3 månader enligt ovanstående förutsättningar. Entreprenören kan genom egen försorg erbjuda en praktikant alternativt ta emot en praktikant via www.boostbyfc.se. Om entreprenören själv ordnar praktikant skall detta kunna påvisas.

Kommunens kontaktperson på Socialförvaltningen angående praktikplatser från Sege-området är Sarah Stuivers Franck, sarah.stuiversfranck@malmo.se, tel. 0733-347285 och kommer att involveras för att matcha kompetenser som finns tillgängliga.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?

- Hjälpa individer att skaffa sig erfarenhet och kontaktytor inom arbetsmarknaden.

Översikt av genomförandet

Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	Medverkande & ansvar <i>Planering/ resurser/ fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
Upphandling byggentreprenad	Arbeta in tydlig instruktion i förfrågningsunderlag, se exempel ovan	Upphandlingsskede	Serneke, Projektutvecklare	Beställning av entreprenad
Byggskedet	Praktik på arbetsplatsen, 2 personer i 3 månader	Under genomförandet av produktionsarbete.	Serneke, Arbetschef Serneke, Platschef Serneke, Projektutvecklare	Avstämningar med Platsledning samt Socialförvaltningen. Kommunicera internt och externt om praktik leder till anställning inom eller utanför företaget

MR
R

Mötesplats och lokal service

Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/stadsområdet.

Serneke planerar i Byggnad 15: gemensamhetsytor för boende i Sernekes samtliga projekt. Detta sker under konceptet "Neighbourhood Hub", vilket ger en möjlighet att skapa möten med sina grannar.

Möjligheter till områdesbibliotek eller liknande diskuteras i Byggnad 15 på fastigheten Solgången 1 i lokal mot torget.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?

- Skapa lokala kontaktytor för nya möten, både planerade och spontana.
- Skapa rum/utrymmen som underlättar vardagen, exempelvis bokningsbart gästrum för kvarteret, lokal för middagsbjudning eller möten, gemensamt kök och Tingotek.

Översikt av genomförandet

Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	Medverkande & ansvar <i>Planering/ resurser/ fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
Deltagande vid Medborgardialoger	Delta aktivt vid dessa tillfällen för att få input ifrån de som kommer bo i området.	Under planeringsskedet/ Fram till byggstart	Serneke, Projektutvecklare Serneke, Sälj och marknad	Följs upp tillsammans med SegePark-gruppen och Malmö Stad
Skapande av gemensamhetsyta	I Byggnad 15 samt eventuellt bottenplan mot torg i övriga kvarter	Start vid inflyttningar	Serneke, Projektutvecklare Ev. Bibliotek eller annan verksamhet.	Rapport efter inflytt.

AR
12

Delningsekonomin i Sege Park

Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/ stadsområdet.

Serneke kommer som nämnt ovan skapa vissa funktioner för delning inom sina projekt. I huvudsak sker detta genom funktioner som delas i Byggnad 15.

Serneke har även avsikt att köpa in sig i de delningstjänster som tillhandahålls av de som driver Byggnad 14. Boende i Sernekes kvarter kommer då ha möjlighet att ta del av dessa tjänster vilket skapar nya möten.

Vidare kommer Serneke att köpa in sig i den lösningen för mobilitet/bilpool som uppförs i området i P-Malmös mobilitetshus.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?

- Boende i Sernekes projekt ska få tillgång till mer tjänster som underlättar vardagen.
- Verksamheten i Byggnad 14 samt P-Malmö får ökat underlag för sina tjänster.
- Öka möten mellan människor i området.

Översikt av genomförandet

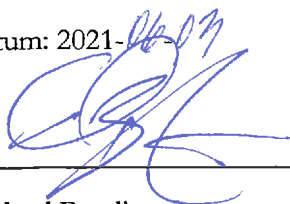
Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	Medverkande & ansvar <i>Planering/ resurser/ fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
<i>Delta aktivt i delningsgrupp</i>	Vara med och utforma vilka tjänster som ska finnas inom området	Planeringsskedet/ Fram till byggstart	Serneke, Projektutvecklare Serneke, Sälj och marknad	Genom att tjänster handlas upp/knyts till projekten
<i>Handla upp tjänster</i>	Skriva avtal med externa leverantörer	Planerings och byggskede	Serneke, Projektutvecklare	Rapport efter inflytt.
<i>Skapa egen delning i Byggnad 15</i>	Utforma, uppföra samt driftsätta egna delningsfunktioner	Planerings/byggskede samt efter inflyttning	Serneke, Projektutvecklare Förvaltning	Rapport efter inflytt.

HP
R

Ort:

Datum: 2021-06-07



Michael Berglin
TF. VD Serneke Group



Anders Arfvén
VD Serneke Spärring

Patrik Lindström

AP