

Handläggare
Maria Jakobsson
0480-45 00 81

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2018-01-23 Ärendebeteckning KS 2016/0836

Kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för fastigheten Flodhästen 5, f.d. Rifa

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner förslag till exploateringsavtal för fastigheten Flodhästen 5, mellan Kalmar kommun och PPE Fastigheter i Kalmar AB (org.nr. 556909-4690).

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för Flodhästen 5 har upprättats 170419 och senast reviderats 180105. Planens syfte och huvuddrag är ändrad markanvändning från industrimark till bostäder, centrumverksamhet, skola m.m. i en utvidgning av innerstaden i Kalmar.

Fastigheten Flodhästen 5, ägs av PPE Fastigheter i Kalmar AB, ett joint venture-bolag mellan P&E Persson AB och PEAB Sverige AB. Planförslaget omfattar cirka 600-700 bostäder och 3 500 m² BTA handel på exploatörens mark. Total byggrätt för exploatören är cirka 75 000 m² BTA.

Planområdet ska bebyggas successivt och efterfrågestyrt. Exploatören har för avsikt att påbörja byggnation av bostäder senast sex månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören avser att bygga ca 100 lägenheter per år inom området med en tidplan på 10 år innan området är fullt utbyggt.

För att genomföra detaljplanen krävs ett exploateringsavtal i vilket villkoren och förutsättningarna för det fysiska och fastighetsrättsliga genomförandet regleras mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet är framtaget och undertecknat av exploatören 180122, se bilaga. Exploateringsavtalet reglerar villkor, kostnads- och ansvarsfördelning för bl.a. plankostnader, marköverlåtelse, exploatering på kvartermark, utbyggnad och övertagande av allmän platsmark, ersättningar parterna emellan samt villkor för skyddsåtgärder m.m.

Enligt exploateringsavtalet ska PPE Fastigheter i Kalmar AB bekosta och utföra nya lokalgator och torg inklusive dagvattenhantering på sådan mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark med kommunalt



huvudmannaskap. Marken ska överlåtas till kommunen utan ersättning och först markföreningar avhjälpas.

PPE Fastigheter i Kalmar AB ska vidare utföra parkåtgärder i parken mellan gång- och cykelvägen öster om Flodhästen 5 och kvarteret Stadsträdgården.

För fullgörandet av skyldigheter enligt exploateringsavtalet ska PPE Fastigheter i Kalmar AB ställa en säkerhet till kommunen i form av en bankgaranti på 15 000 000 kronor.

Maria Jakobsson
exploateringsingenjör

Bilaga
Exploateringsavtal för Flodhästen 5, f.d. Rifa

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FLODHÄSTEN 5, f.d. RIFA

DETALJPLAN

§ 1 Parter

Mellan Kalmar kommun, org. nr 212000-0746, Box 611, 391 26 Kalmar (nedan kallad kommunen) och PPE Fastigheter i Kalmar AB, org. nr 556909-4690, Box 808, 169 28 Solna, (nedan kallad exploatören) har träffats följande exploateringsavtal.

§ 2 Detaljplan och övriga handlingar

Ett förslag till detaljplan – Detaljplan för fastigheten Flodhästen 5 m. fl. (f.d. Rifa) – har upprättats 170419 och senast reviderats 180105. Detaljplanen, se *bilaga 1* (endast plankartan biläggs avtalet), går upp för antagande samtidigt som detta avtal går upp för godkännande i kommunfullmäktige.

Planens syfte och huvuddrag är ändrad markanvändning från industrimark till bostäder, centrumverksamhet, skola m.m. i en utvidgning av innerstaden i Kalmar. Planförslaget omfattar cirka 600-700 bostäder och 3 500 m² BTA handel på exploatörens mark. Total byggrätt för exploatören är cirka 75 000 m² BTA. Inom kommunens mark planläggs för ett häkte om cirka 15 000 m² BTA. Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1** Plankarta Flodhästen 5 m.fl., 180105
- Bilaga 2** Avsiktsförklaring inför exploatering av Flodhästen 5, ”Rifa-fastigheten” i Kalmar”, undertecknad 160913.
- Bilaga 3** Plankostnadsavtal om upprättande av detaljplan för Flodhästen 5 (f.d. Rifa) m. fl., undertecknad 161213.
- Bilaga 4** Etappvis utbyggnad av kvartersmark och parkeringslösningar inom Flodhästen 5, 170607, rev. 170620.
- Bilaga 5** Fastighetskarta, 180105.
- Bilaga 6** Avtal och överenskommelse om fastighetsreglering, 180116.
- Bilaga 7** Ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna platser, 180119.
- Bilaga 8** Illustrationsplan gator och torg, 170911.
- Bilaga 9** Illustration och kostnadskalkyl för parkstråk vid Flodhästen 5, 180119.
- Bilaga 10** Fastigheten Flodhästen 5 vid exploateringsavtalets undertecknande, 180119.
- Bilaga 11** Exempel på nöjdförklaring.
- Bilaga 12** Avtal om utförande och ersättning för åtgärder mellan exploatören och Arla Foods AB, undertecknat 160229.



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE



§ 3 Detaljplankostnader

Detaljplanarbete för fastigheten Flodhästen 5 har pågått i omgångar sedan 2009. För tidigare nedlagda plan- och utredningskostnader ersätter kommunen exploatören med 500 000 kronor. Ersättningen är inklusive moms. Kommunen erlägger beloppet till exploatören senast en månad efter att detta avtal trätt i kraft. Vinner inte detaljplanen laga kraft utgår ingen ersättning.

Plan- och utredningskostnader som uppstått efter tecknande av avsiktsförklaringen, se *bilaga 2*, ska fördelas enligt de principer som följer av mellan parterna redan träffat plankostnadsavtal enligt *bilaga 3*.

§ 4 Etappindelning och tidplan

Planområdet ska bebyggas successivt och efterfrågestyrt med en preliminär etappindelning för byggnation av kvartersmark och parkeringslösningar enligt *bilaga 4*.

Exploatören har för avsikt att påbörja byggnation av bostäder senast sex månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören avser att bygga ca 100 lägenheter per år inom området med en tidplan på 10 år innan området är fullt utbyggt.

VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

§ 5 Villkor för avtalets giltighet

Villkoren i detta exploateringsavtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunfullmäktige i Kalmar kommun har beslutat att godkänna exploateringsavtalet genom beslut som vinner laga kraft.
- Kommunfullmäktige i Kalmar kommun har beslutat att anta förslaget till "Detaljplan för Flodhästen 5 m. fl. (f.d. Rifa)", i huvudsaklig överensstämmelse med förslag upprättat 170419 och reviderat 180105 genom beslut som vinner laga kraft.

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETS BILDNING

§ 6 Marköverlåtelser

Exploatören förbinder sig att till kommunen utan ersättning överlåta den del av Flodhästen 5 som enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Området som ska överlåtas till kommunen är markerad med 11 i *bilaga 5*.

Kommunen förbinder sig att till exploatören utan ersättning upplåta område markerad med 14 i *bilaga 5* när denna fastighetsbildas till en 3D-fastighet för tunnel.

Kommunen förbinder sig att till exploatören utan ersättning överlåta den del av Oxhagen 2:1 som enligt förslag till detaljplan ska utgöra kvartersmark för bostäder. Områdena är markerade med 7 och 10 i *bilaga 5*.

Överlåtelseerna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med erforderlig fastighetsbildning.

Marköverlåtelseerna mellan exploatören och kommunen ska ske genom fastighetsreglering och tillträde sker när förrättningen har vunnit laga kraft.

§ 7 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelseerna enligt § 6 samt om upphörande av dagvattenservitutet enligt § 8. Avtal och överenskommelse om fastighetsbildning, se *bilaga 6*, är framtagen och ska undertecknas i samband med när detaljplanen vinner laga kraft.

Exploatören ansöker om bildande av 3D-fastighet enligt § 6.

Exploatören ansvarar för samtliga i och med detta avtals genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 8 Servitut för dagvatten

Ett servitut för dagvattenhantering finns till förmån för Flodhästen 5 på Oxhagen 2:1. Parterna är överens om att servitutet ska upphöra eftersom dagvattenhanteringen enligt detaljplanen enligt § 2 kan lösas på andra sätt.

§ 9 Servitut för parkering

Till förmån för Tvättbjörnen 1 gäller servitut för parkering på Flodhästen 5. För att Flodhästen 5 ska kunna bebyggas måste servitutet upphävas och ersättas av gemensamhetsanläggning eller nytt servitut för parkering till förmån för Tvättbjörnen 1.

Exploatören förbinder sig att säkerställa parkeringen för Tvättbjörnen 1 på lämpligt sätt i enlighet med de riktlinjer som anges i detaljplanens genomförandebeskrivning.

§ 10 Ledningsrätt

En ny nätstation behövs för exploateringen på Flodhästen 5 vilken ska förläggas på kvartersmark inom område E på Flodhästen 5 enligt plankarta, *bilaga 1*. Detta område kan avstyckas som en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt på Flodhästen 5. Exploatören förbinder sig att tillsammans med nätägaren lösa avstyckningen eller ledningsrättsupplåtelsen.

För allmänna ledningar inom u-område ska ledningsrätt bildas på Flodhästen 5 eller fastigheter som avstyckas från denna fastighet. Detta gäller ledningar på kvartersmark längs Perstorpsvägen och längs Galggatan.

EXPLOATERING PÅ KVARTERSMARK MM

§ 11 Exploatering på kvartersmark

Bebyggelse ska utformas enligt framtagna arkitektskisser för området.

Kalmar kommuns parkeringsnorm ”Riktlinjer för parkering – detaljplan och bygglov”, antagen i kommunfullmäktige 20 juni 2016 ska uppfyllas.

Exploatören ska fördröja dagvattnet på kvartersmarken enligt plankarta, *bilaga 1*:

- Nordvästra bebyggelsekvarteret ska förses med fördröjnings- och reningsåtgärd motsvarande minst cirka 330 m³ dagvatten.
- Nordöstra bebyggelsekvarteret ska förses med fördröjnings- och reningsåtgärd motsvarande minst cirka 295 m³ dagvatten.
- Sydvästra bebyggelsekvarteret ska förses med fördröjnings- och reningsåtgärd motsvarande minst cirka 245 m³ dagvatten.
- Sydöstra bebyggelsekvarteret ska förses med fördröjnings- och reningsåtgärder motsvarande minst cirka 325 m³ dagvatten.

Exploatören ansvarar för och bekostar de anpassningar av bebyggelsen som krävs enligt ovan.

Vid byggnation av källarvåning i kvartersgräns mot allmän platsmark krävs skydd för att inte skada gångbana, väg och ledningar som är placerade i detta område.

§ 12 Ansvar för utbyggnad av tunnel

Exploatören har förutom hela ansvaret för projektering och byggande även ansvar för framtida drift och underhåll av tunneln inklusive avvattning och tätskikt. Tunneln ska anläggas så att bärigheten (klass BK1) på den allmänna vägen klaras samt med ett tätskikt som klarar direkt påförande av material för vägöverbyggnaden.

Skulle tunneln byggas ut efter att vägen anlagts ansvarar exploatören för att vidta de återställningsåtgärder som behövs för att ingreppet i vägen inte ska få några negativa effekter med avseende på gestaltning och teknisk funktion. Hela vägsektionen längs kvarteret som berörs av tunnelbyggnationen ska tas i beaktande vid återställningen. Om kommunen bygger ut väg- och torganläggningarna enligt § 16 och tunneln inte är utbyggd till dess ansvarar och bekostar exploatören alla åtgärder som är förenliga med att tunneln byggs ut i efterhand. Detta avser såväl administrativa åtgärder (t. ex. grävstillstånd och trafikordningsplan) som anläggnings- och återställande åtgärder av den allmänna platsmarken.

§ 13 Etablering, arbetsområde och uppställningsplats

Etablering för exploatören och dess entreprenörer ska så långt som möjligt ske inom kvartersmark. Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd (markupplåtelse) nyttja kommunens mark för etablering, arbetsområde, upplagsplats eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande.

I de fall exploatörens entreprenörer kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under byggnation återställer kommunen dessa om inte annat överenskommes. Kostnaden för återställandet debiteras exploatören.

Beviljas exploatören tillstånd (markupplåtelse) ska befintliga anläggningar i området som nyttjas beaktas och skyddas. Arbetena ska utföras så att skada inte uppstår utanför arbetsområdet. Området ska efter avslutad byggnation återställas till det skick som överenskommes i det avtal som tecknas för markupplåtelsen.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATSMARK OCH SAMORDNING

§ 14 Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet.

Kommunen respektive exploatören bekostar, projekterar och utför anläggningar och åtgärder på allmänna platser enligt ansvars- och kostnadsfördelning i *bilaga 7*.

Exploatören ska utföra väg-, torg- och parkanläggningar enligt *bilaga 8* och *bilaga 9* samt enligt tidplan i § 4. Arbetena ska ske i enlighet med detaljplan och med kommunens samhällsbyggnadskontors krav och standard.

Kalmar Vatten AB respektive kommunen ska utföra dagvattenanläggning och breddning av cykelväg enligt *bilaga 9*. Arbetena kan tidigast påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och samordnas med exploatörens utbyggnadstakt och arbeten.

Exploatören har det övergripande samordningsansvaret för projektering och utbyggnad på allmän platsmark och kvartersmark på Flodhästen 5, se vidare om samordning i § 15.

Fullständiga projekteringshandlingar med ritningar och AMA-beskrivningar för de allmänna anläggningarna ska upprättas av exploatören och godkännas av kommunens samhällsbyggnadskontor. Kopia på kompletta bygghandlingar ska översändas innan byggstart. Representanter från kommunen ska därefter beredas tillfälle att delta på samtliga byggmöten och utföra erforderlig kontroll.

Uppkommer förändringar under byggtiden som innebär fördyringar, som inte uppmärksammas vid ritningsgranskningen, svarar exploatören för dessa kostnader till fullt färdig anläggning.

Tidpunkt för upphandling och utbyggnad av allmän platsmark ska ske i samråd mellan parterna.

I de fall det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för utbyggnad av allmän platsmark ansöker kommunen om detta. Exploatören bekostar loven.

I alla handlingar som berör entreprenaden ska entreprenadens ingående delar särskiljas.

Exploatören ska bereda andra ledningsägare tillträde till området för deras ledningsdragningar.

Exploatören ska kalla kommunens samhällsbyggnadskontor till förbesiktning och slutbesiktning. Slutbesiktning ska ske när samtliga anläggningsarbeten färdigställts och när marken är snö- och tjälfri.

Exploatören ska på kommunens uppmaning kalla till garantibesiktning vilket i så fall skall ske två (2) respektive fem (5) år efter godkänd slutbesiktning.

Exploatören bekostar samtliga besiktningar, besiktningsman utses gemensamt av exploatören och kommunen. Brister enligt besiktning åtgärdas och bekostas av exploatören.

Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsevenliga beskaffenhet under en tid av fem (5) år för entreprenörens arbetsprestation inklusive beläggning och två (2) år för övriga material och varor, räknat från den dag som anges i protokoll från slutbesiktning. Exploatören skall under garantitiden utan dröjsmål åtgärda brister och fel. Om exploatören inte åtgärdar vad som åligger honom äger kommunen rätt att utföra dessa arbeten på exploatörens bekostnad.

Exploatören ska tillgodose inflyttade hyresgästers/bostadsrättsföreningars behov av parkering och tillgänglighet för gång-, cykel- och biltrafik innan kommunen har övertagit den allmän platsmark enligt § 16.

§ 15 Samordning

Kommunens och exploatörens arbeten ska samordnas.

Kommunen ska när detaljplanen vunnit laga kraft sammankalla till ett gemensamt startmöte med berörda parter för att ta fram en organisation och tidplan för byggnationen av kvartersmark, allmän platsmark och parkeringslösningar på Flodhästen 5.

Vid det gemensamma startmötet ska exploatören och kommunen presentera sina projektgrupper för varandra så att samordning kan ske. Samordning ska ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad gäller läge och höjd. Samordning ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmarken respektive kvartersmark inte krockar.

Efter startmötet tar exploatören över samordningsansvaret.



ÖVERTAGANDE AV ALLMÄN PLATSMARK OCH SANERING

§ 16 Övertagande av allmän platsmark

Från det att fastighetsbildningen för marköverlåtelseerna enligt § 6 vinner laga kraft ska fastigheten Flodhästen 5, som den ser ut vid detta avtals undertecknande, se *bilaga 10*, utgöra ett arbetsområde för exploatören. I samband med att fastighetsbildningen vinner laga kraft är exploatören ansvarig för att ansöka om markupplåtelse för arbetsområdet.

Arbetsområdets storlek och villkoren för markupplåtelsen ska anpassas efter rådande förutsättningar under byggprocessens gång och efter kommunens och exploatörens aktuella behov när markupplåtelsen förnyas. Villkoren ska säkerställa såväl allmänna trafikanters säkerhet som tillgängligheten och parkeringsbehovet m.m. för de inflyttade hyresgästerna och bostadsrättsföreningarna. Under markupplåtelsen ansvarar exploatören för all drift och skötsel av marken som ingår i arbetsområdet.

Övertagandet av väg-, torg- och parkanläggningar som enligt detta avtal ska utföras av exploatören enligt § 14 sker när dessa har byggts ut samt när nöjdförklaring tecknats enligt *bilaga 11*. Nöjdförklaring tecknas i samband med godkänd slutbesiktning enligt § 14.

Skulle inte exploatören ha byggt ut väg-, torg och parkanläggningar enligt *bilaga 8* och *bilaga 9* inom 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft har kommunen rätt att på exploatörens bekostnad utföra den del av byggnationen som återstår. Exploatören ska då ersätta för den faktiska kostnaden. Skulle säkerheten enligt § 26 inte täcka kommunens kostnader faktureras exploatören för det som går utöver.

§ 17 Efterbehandling av förorenad mark

Övertagande av den allmänna platsmarken enligt § 16 ska ske först när exploatören avhjälpt föroreningar inom det aktuella markområdet i enlighet med sitt ansvar för förorenad mark m.m. enligt detta exploateringsavtal. Med avhjälpande menas att marken därefter uppfyller de krav som gäller för klassificering av densamma för "känslig markanvändning".

Innan sanering sker ska kommunens projekt- och exploateringsenhet godkänna saneringsplanen. Efter sanering och innan utbyggnad av den allmänna platsmarken ska samma enhet godkänna slutrapporten så att sanering har skett enligt saneringsplanen. Skulle så inte ha skett ska exploatören fortsätta saneringen tills kraven enligt saneringsplanen är uppfyllda. Projekt- och exploateringsenheten behöver 14 dagar på sig för granskning.




ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH ANSLUTNINGAR MM

§ 18 Flytt av allmänna ledningar

En elledning utmed Arrheniusgatan, intill kvartersmarken på Flodhästen 5 avses flyttas på exploatörens bekostnad.

En fjärrvärmeledning utmed parkstråket som löper intill gräns för kvartersmarken på Flodhästen 5 avses flyttas av Kalmar Energi på dess bekostnad.

§ 19 Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ska erlägga anläggningsavgift för anslutning till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen enligt taxa som gäller då avgiftsskyldighet inträder enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Avgiften ska erläggas efter anfordran till Kalmar Vatten AB som VA-huvudman.

Om den allmänna vatten- och avloppsanläggningen byggs ut innan fastighetsbildning till hela eller del av exploateringsområdet träffas avtal mellan fastighetsägaren och Kalmar Vatten AB.

§ 20 Anslutningar

Ledningsägare lämnar ledningar i respektive fastighetsgräns. Exploatören övertar därefter ansvaret. Anslutningsavgifter betalas enligt taxa.

ERSÄTTNINGAR OCH SKYDDSÅTGÄRDER

§ 21 Ersättning för handläggning av allmänna anläggningar

Exploatören ska ersätta kommunen för kommunens interna handläggnings- och administrationskostnader i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Timpriset för handläggningen är 650 kr/timme under det första avtalsåret. Därefter har kommunen rätt att begära prisjustering enligt SCB:s index K84 fastställda tal med månad för undertecknande som basmånad.

Prisjustering får begäras 1 gång/år fr.o.m. 190101. Exploatören ersätter kommunen för den faktiska kostnaden. Kommunen debiterar exploatören löpande för kostnaderna enligt ovan. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen.

§ 22 Ersättning för åtgärder i parkstråk

Kommunen ska ersätta exploatören med 1 000 000 kronor (exklusive moms) för åtgärder i parken enligt *bilaga 7* och *bilaga 9*. Kommunen erlägger beloppet till exploatören i samband med att nöjdförklaringen tecknas enligt § 16.



§ 23 Ersättning för åtgärder på gc-väg för anordning av uppställningsplats för brandfordon

Kommunen godkänner att exploatören får använda gc-vägen öster om Flodhästen 5, enligt *bilaga 10*, för uppställning av brandfordon. Explotören ska ekonomiskt ersätta kommunen för de åtgärder som behövs för att säkerställa bärighet och tillgänglighet för brandfordonen. Detta handlar t.ex. om förstärkning och breddning av gc-vägen i området för uppställningsplatsen.

§ 24 Ersättning för utförda riskreducerande åtgärder

Flodhästen 3 är belägen väster om planområdet och ska fortsatt kunna användas för pågående industriell verksamhet, mejeriverksamhet. Ett åtgärds paket med skyddsåtgärder har därför genomförts beträffande mejeriverksamheten för att medge minskade begränsningar av omgivningens markanvändning. Skyddsåtgärderna avser dels bullerdämpande åtgärder, dels riskreducerande åtgärder med hänsyn till kemikalier som används i mejeriverksamheten, ammoniak och salpetersyra.

Genom avtal har exploatören och Arla Foods AB – verksamhetsutövare och fastighetsägare till Flodhästen 3 – reglerat vilka skyddsåtgärder som ska utföras på Flodhästen 3, ansvaret för genomförandet, en tidplan samt kostnadsfördelningen för de arbeten som omfattas av avtalet, se *bilaga 12*.

Kostnaderna för skyddsåtgärderna ska fördelas mellan kommunen och exploatören. Kommunen ska i förhållande till exploatören svara för 6 000 000 kronor (exklusive moms) för skyddsåtgärderna avseende bullerdämpande åtgärder samt hantering av ammoniak och salpetersyra. Kommunen erlägger beloppet till exploatören senast en månad efter att detta avtal trätt i kraft. Vinner inte detaljplanen laga kraft utgår ingen ersättning.

§ 25 Skyddsbestämmelser och framtida skyddsåtgärder

Explotören är medveten om att detaljplanen omfattar följande skyddsbestämmelser:

- p₁; byggnad vid gata (Galggatan respektive Perstorpsvägen) ska vara placerad med långsida mot gata så att en bullerdämpad sida uppnås.
- f₃; i byggnad vid Perstorpsvägen ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet placeras mot en ljuddämpad sida.
- b₁; inom 150 m från fastigheten Flodhästen 3 ska ventilationsintag placeras i riktning bort från fastigheten och nödutrymning vara möjlig i riktning bort från fastigheten.

Riktvärden för trafikbuller ska klaras för bostäder enligt förordning 2015:216. Uteplats bör placeras så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

Riktvärden för industribuller ska klaras enligt följande. Gäller frifältsvärden utomhus vid fasader.

- Bostäder accepteras upp till 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (kl. 22-07).

- Vid 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22-07 accepteras bostäder under förutsättning att det finns ljuddämpads sida med maximalt 40 dBA och att byggnaden bulleranpassas.
- Vid mer än 50 dBA nattetid kl. 22-07 ska inte bostäder byggas.
- Ovan angivna värden gäller även för utbildningslokaer och vårdbyggnader i de fall dessa används nattetid. Däremot tillåtes en ljudnivå på maximalt 55 dBA vid arbetslokaler.

Exploatören ansvarar för och bekostar de anpassningar av bebyggelsen som krävs enligt ovan.

ÖVRIGT

§ 26 Säkerhet

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska exploatören ställa säkerhet i form av en bankgaranti. Säkerheten ska uppgå till 15 000 000 kronor vilket motsvarar den, i detaljplaneskedet, uppskattade kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark inom Flodhästen-kvarteret. Säkerheten ska vara utställd till kommunen senast dagen då fastighetsbildningen för marköverlåtelseerna enligt § 6 vinner laga kraft.

Exploatören har rätt att skriva ned bankgarantin efterhand som arbete utförs.

§ 27 Dröjsmålsränta

För det fall att ersättning för kostnader inte erläggs i rätt tid ska dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635).

§ 28 Gatukostnader

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal skall nuvarande och blivande ägare till fastigheter bildade från exploatörens fastigheter anses ha erlagt på fastigheten belöpande gatukostnadsersättning avseende gator och andra allmänna platser med tillhörande anordningar som finns upptagna i den i § 2 omnämnda detaljplanen.

Detta gäller dock ej ersättning för eventuellt kommande förbättringsarbeten m.m. avseende berörda gator och allmänna platser med tillhörande anordningar.

§ 29 Överlåtelse av avtalet mm

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens, genom kommunfullmäktiges, skriftliga medgivande.

§ 30 Överlåtelse till tredje man

Vid exploatörens överlåtelse av fastigheter eller byggnader inom planområdet är exploatören skyldig att överlåta avtalet med lika lydelse till förvärvande part.

Underlåter exploatören att fullgöra denna sin skyldighet kvarstår exploatörens skyldigheter gentemot kommunen.

§ 31 Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Behöriga företrädare för parterna att teckna tillägg/ändringar är för kommunens räkning Kommunstyrelsens ordförande och för exploatörens räkning firmatecknarna.

§ 32 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol i Sverige.


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

För Kalmar kommun


Den

För PPE Fastigheter i Kalmar AB

Den 2018-01-23



JOHAN NIELSEN



Per-Olof Persson

