

Handläggare  
Joakim Sköldén  
50128

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2022-01-21 Ärendebeteckning KS 2019/0668

Kommunfullmäktige

# Exploateringsavtal för Jungmannen 8 med LW Jungmannen AB

## Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner förslag till exploateringsavtal för Jungmannen 8 mellan Kalmar kommun och LW Jungmannen AB (org.nr. 559086-6181) enligt kommunledningskontorets skrivelse.

## Bakgrund

Ett förslag till detaljplan har tagits fram mellan Kalmar kommun och LW Jungmannen AB för fastigheten Jungmannen 8 och omkringliggande kommunal mark. Jungmannen 8 används idag som lagerlokal och detaljplanen möjliggör att en ny hög välgestaltad byggnad uppförs som kan innehålla hotell, kontor, centrumverksamheter och skollokalerna.

Jungmannen 8 ägs av LW Jungmannen AB. Exploateringen förutsätter ombyggnation av allmänna platser och allmänna anläggningar. För att genomföra detaljplanen krävs ett exploateringsavtal i vilket villkoren för det fysiska genomförandet regleras mellan exploitören och kommunen.

Bifogat exploateringsavtal har förhandlats fram mellan Kalmar kommun och LW Jungmannen AB. I avtalet åtar sig LW Jungmannen AB att bekosta 50 % av kostnaden för ombyggnation och förstärkning av kajen norr om fastigheten samt 100 % av kostnaden för anläggandet av en gångbana på Stuvaregatan. Kostnaden som får faktureras exploitören är 12 500 000 kronor exklusive moms + eventuell uppräkningsindex med entreprenadindex.

För dessa åtaganden ska exploitören lämna en säkerhet i form av en moderbolagsborgen. Säkerheten ska uppgå till 12 500 000 kronor.

Avtalet reglerar att kommunen ska förstärka kajen norr om Jungmannen 8 innan byggnation av hotellet sker. Därefter ska kommunen färdigställa ytskikten på kajen och gångbanan intill fastigheten. Kajens slutliga utformning ska vara liknande den utformning som är framför Linnéuniversitetet.



Exploatören ansvarar för all eventuell sanering samt övriga kostnader som uppkommer på grund av exploateringen.

Joakim Sköldén  
Exploateringsingenjör

Bilagor  
Exploateringsavtal med tillhörande bilagor  
Översiktskarta

# EXPLOATERINGSAVTAL

<b>Kommun</b>	Kalmar kommun Box 611 391 26 Kalmar	org.nr. 212000-0746
<b>Exploatör</b>	LW Jungmannen AB Svensknabbevägen 15 393 51 Kalmar	org.nr. 559086-6181

## 1. Bakgrund

### 1.1. Detaljplan och syfte

LW Jungmannen AB, nedan kallad ”Exploatören”, och Kalmar kommun, nedan kallad ”Kommunen”, arbetar tillsammans med att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Jungmannen 8 och intilliggande mark. Parterna vill tillsammans skapa en attraktiv miljö runt gästhamnen Kalmar genom att möjliggöra för centrumverksamheter, hotell, kontor och skola på Jungmannen 8 på Barlastholmen.

Fastigheten ligger i ett av Kalmars bästa lägen på Barlastholmen intill det nybyggda Linnéuniversitetet och parterna är överens om att mycket höga krav på utformning och kvalitet ställs på byggnation i detta läge. Med ett café i bottenplan och en skybar högst upp i huset ges allmänheten möjlighet att njuta av hamnen och utsikten.

Syftet med detta exploateringsavtal är att säkerställa ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan med diarienummer 2017-2731, Jungmannen 8, Barlastholmen, se **bilaga 1 – Detaljplan**.

### 1.2. Exploateringsområde

Exploateringsområdet avgränsas av detaljplanens yttre gränser, nedan kallat ”Exploateringsområdet”, och innefattar fastigheten Kalmar Jungmannen 8, nedan kallad ”Fastigheten”, som ägs av Exploatören samt delar av fastigheten Kalmar Kvarnholmen 2:6 som ägs av Kommunen. Se **bilaga 2 – Karta Exploateringsområde**.

### 1.3. Tidigare avtal

Mellan Kalmar kommun, genom dess kommunledningskontor, och Exploatören har tecknats ett ”föravtal inför exploatering av Jungmannen 8 i Kalmar”, daterat 2019-08-13 samt ett ”Finansieringsavtal”, daterat 2021-11-15. Detta exploateringsavtal ersätter dessa två avtal.



Kalmar kommun



## 2. Utförande och bekostande av allmän plats

### 2.1. Ansvar och kostnadsfördelning allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Den allmänna platsen inom Exploateringsområdet ska efter detaljplanens genomförande omfattas av gator, gångvägar, kajer och en träbrygga längs delar av kajen. Gångväg på den östra sidan av den intilliggande Stuvaregatan ingår också i de allmänna platser som måste iordningställas med anledning av detaljplanens genomförande.

Kommunen ansvarar för genomförandet av ovan beskrivna allmänna platser.

Exploatören ska delfinansiera 50% av den totala kostnaden för byggnation av kaj med ytskikt som gata och träbrygga, inklusive projektering, projektledning, rivning, nybyggnation mm. Kostnad för framdragningsvatten och el till båtplatser som gästhamnen nyttjar vid kajen, samt andra åtgärder till nytta enbart till gästhamnen, ska betalas av Kommunen ensam.

Exploatören ska bekosta 100% av den totala kostnaden för utförandet av gångväg längs med Fastigheten på intilliggande Stuvaregatan.

Total kostnad som får faktureras exploatören för ovan nämnda åtgärder är begränsad till tolvmiljoner femhundra tusen kronor (12 500 000 kr) exklusive moms.

Den totala kostnaden som får faktureras ska justeras med hänsyn till entreprenadindex (E84) förändring från augusti 2019 till senast kända månadsindex vid faktureringsstillfället. Omräkningen sker endast vid en ökning av entreprenadindex.

Kommunen ska fakturera exploatören halvårsvis. Fakturering ska ske först då upparbetade kostnader överstigit 5 000 000 kr exklusive moms. Betalning ska ske inom 30 dagar, vid dröjsmål ska ränta erläggas i enlighet med § 6 räntelagen.

Exploatören ska ställa en ekonomisk säkerhet för detta åtagande, se punkt 6 i detta avtal.

Övriga åtgärder, vilka föranleds av Exploatörens exploatering, bekostas av Exploatören.

### 2.2. Utformning av allmän plats

Lokalgatan ska utformas som en gångfartsgata och ska tillåta bussar för hotellverksamheten att köra runt Fastigheten.

Vid detta avtals tecknande har arbetet med projektering och förstärkning av kajen påbörjats efter separat överenskommelse parterna emellan. Avsikten är vid denna tidpunkt att ytskikten på Norra Kajplan och del av Östra Kajplan ges

liknande utformning som västra delen av Norra Kajplan (framför Linnéuniversitetet).

På Östra Kajplan kommer trädäck att avslutas på lämplig plats, samt den höga ambitionen på ytskikt kommer att övergå till asfalt. Denna gräns är vid detta avtals tecknande avsedd att ske där hotelldelen av byggnaden på fastigheten övergå till att vara kontor.

Gångvägen på den intilliggande Stuvaregatans östra sida ska ges en utformning som liknar den befintliga på västra sidan av samma gata. En ytvattenränna ska anläggas, men inga träd eller annan växtlighet är planerad att anläggas.

Parterna ska gemensamt bestämma den slutliga utformningen av ytskikten under tiden då hotellet byggs för att kunna färdigställa de allmänna platserna till det att hotellet är färdigställt enligt punkt 4 nedan.

### **2.3. Ledningar och anslutningar**

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

## **3. Utförande och bekostande av övriga anläggningar**

### **3.1. Exploatering av kvartersmark**

Exploatören står för och genomför samtliga åtgärder som krävs för att iordningställa kvartersmarken inom Exploateringsområdet för dess ändamål. Detta inkluderar bland annat sanering, arkeologiska undersökningar, ansökan om behövliga tillstånd och lov, erläggande av anslutningsavgifter, masshantering, med mera.

Exploatören har att följa samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen, och ska ansluta kvartersmark till de höjder på allmänna gator som Kommunen meddelar. Exploatören ska ersätta Kommunen för samtliga eventuella merkostnader om detta ej skulle följas.

I det fall att Exploatören eller dess entreprenörer kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar inom eller utanför Exploateringsområdet under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören. Samtliga skador som upptäcks ska anmälas omgående till Kommunen.

### **3.2. Dagvatten**

Exploatören förbinder sig att inom Fastigheten uppfylla kraven i kommunens dagvattenriktlinjer som återfinns i VA-Planen ”Vatten och Avlopp – Tematiskt tillägg till översiktsplanen – Antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2016”.

### **3.3. Parkering**

Exploatören förbinder sig att inom Fastigheten uppfylla kraven i kommunens parkeringsriktlinjer ”Riktlinjer för parkering – detaljplan och bygglov”, antagen i kommunfullmäktige 20 juni 2016.

All parkering ska ordnas inom kvartersmark, lösas genom parkeringsköp eller på annat sätt som godkänns av Kommunen.

### **3.4. Vatten och avlopp**

Exploatören 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.

### **3.5. 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 i samband med byggnationen på Fastigheten.

Vid behov av tillfälligt nyttjande av allmän plats under genomförandet av detaljplanen ska polistillstånd sökas om detta. Villkor uppställda av Mobilitetsenheten på Kalmar kommun ska följas.

Beviljas köparen markupplåtelse ska befintliga anläggningar inom 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 med Mobilitetsenheten.

Kommunens utförande av allmän plats förutsätter ostörd tillgång till dessa ytor under tiden för byggnationen. Innan de allmänna platserna inom planområdet är utförda kan Exploatören inte nyttja dessa för byggnation på Fastigheten utan Kommunens medgivande. Exploatören ska ge kommunen möjlighet att utföra dessa arbeten innan denne begär tillgång till den allmänna platsen för sina arbeten.

## **4. Samordning och åtgärdsföljd**

Kommunen ska innan byggnation kan påbörjas på Fastigheten förstärka kajen norr om Fastigheten för att säkra bärigheten av marken. När förstärkningen av kajen är klar ska Exploatören uppföra sin byggnation och till invigningen av byggnaden är parternas avsikt att Kommunen ska ha färdigställt ytskiktet på kajen/gatan runt om Fastigheten.

Förstärkning av kajen beräknas pågå under cirka 14 månader från det att genomförandet beställs och projektering påbörjas, förutsatt att ingen oförutsedd försening sker. Denna uppskattade tidplan förutsätter att Kommunen disponerar ytan runt om Fastigheten utan andra störningar under arbetets utförande. Uppskattningen kan komma att ändras utan rätt till någon form av ersättning för någondera part.

För att Kommunen ska ges möjlighet att färdigställa kajen/gatans ytskikt ska Exploatören senast 8 månader innan tänkt invigningsdatum för hotellet meddela Kommunen dennes tidplan. Exploatören måste därefter möjliggöra tillträde till området för att Kommunen ska kunna utföra sina arbeten.

## 5. Sanering

Exploatören ansvarar och bekostar samtliga saneringar som krävs inom Fastigheten till de föreningsnivåer som tillsynsmyndigheten kräver.

I det fall att myndighet ställer krav på sanering av allmän platsmark i detaljplanelområdets direkta närhet i samband med exploateringen ska Exploatören även bekosta samtliga utredningar och saneringar av allmän platsmark till de föreningsnivåer som tillsynsmyndigheten kräver. Kommunen utför samtliga åtgärder kopplat till detta och debiterar Exploatören.

## 6. Säkerhet

För fullföljandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören i samband med detta avtals undertecknande ställa en säkerhet i form av en moderbolagsborgen. Säkerheten ska uppgå till 12 500 000 kr, vilket motsvarar Exploatörens del av den, i detaljplaneskedet, uppskattade kostanden för utbyggnad av allmänna platser inom exploateringsområdet exkl uppräknig enligt entreprenadindex och moms. Se **bilaga 3 - Moderbolagsborgen**.

## 7. Övrigt

### 7.1. Gatukostnader

Sedan Exploatören i alla delar har fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal ska nuvarande och blivande ägare till fastigheter bildade från Exploatörens Fastighet anses ha erlagt på Fastigheten belöpande gatukostnadsersättning avseende gator och andra allmänna platser med tillhörande anordningar.

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

### 7.2. Överlåtelse av avtalet med mera

Exploatören äger inte, utan Kommunens skriftliga medgivande, rätt att överlåta, vare sig helt eller delvis, rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal. Beslut om sådant medgivande fattas av kommunfullmäktige i Kalmar kommun.

Vid överlåtelse av avtalet äger dock Exploatören, tillsammans med tillkommande part, solidariskt ansvar för avtalet genomförande.

### 7.3. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter. Sådana ändringar och tillägg ska godkännas, genom beslut som får laga kraft, av kommunfullmäktige i Kalmar kommun.

Behöriga företrädare för parterna att underteckna sådana ändringar eller tillägg är för Kommunen kommunstyrelsens ordförande i förening med exploateringschef och för Exploatören dess firmatecknare.

#### 7.4. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att:

- Kommunfullmäktige i Kalmar kommun godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft.
- Kommunfullmäktige i Kalmar kommun antar detaljplan diarienummer 2017-2731, Jungmannen 8, Barlastholmen, se **bilaga 1**, genom beslut som vinner laga kraft.

#### 7.5. Tvist

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

Detta avtal har upprättats i två original exemplar, ett för vardera parten.

För Kalmar kommun

Den

---

Johan Persson  
Kommunstyrelsens ordförande

För LW Jungmannen AB

Den

---

Pär Svanfeldt  
Exploateringschef

#### Bilagor

Bilaga 1 – Detaljplan (Bilagan enbart förstasidan. De fullständiga planhandlingarna finns att begära ut hos kommunen)

Bilaga 2 – Karta Exploateringsområde

Bilaga 3 - Moderbolagsborgen



Handläggare  
Peter Skarpnord

Datum  
Upprättad 2020-06-10  
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning  
2017-2731

1(46)

0480-45 03 70

# Planbeskrivning för Jungmannen 8, del av Kvarnholmen 2:6 Barlastholmen, Kalmar kommun Antagandehandling



**Planeringsenheten**  
Adress Box 611, 391 26 KALMAR | Besök Storgatan 35 A  
Tel 0480-45 00 00 vx | Fax 0480-45 04 29  
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se




**Kalmar kommun**  
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET





**Teckenförklaring**

 Exploateringsområde

0 40 m

© Samhällsbyggnadskontoret, 2021

# Borgensåtagande

## Borgensman

LW fastigheter förvaltnings AB,  
org nr 556190-4995,  
Svensknabbevägen 15  
393 51 Kalmar

## Borgenär

Kalmar kommun,  
org nr 212000-0746,  
Box 611  
391 26 Kalmar

### 1. Bakgrund

LW Jungmannen AB (org nr 559086-6181), nedan kallad ”Exploatören”, och Kalmar kommun, nedan kallad ”Kommunen”, arbetar tillsammans med att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Kalmar Jungmannen 8 som möjliggör uppförandet av en högre byggnad som kan komma att innehålla hotell, centrumverksamhet, kontor och skola.

Ett exploateringsavtal, nedan kallat ”Exploateringsavtalet”, undertecknas parallellt med detta borgensåtagande, vari Exploatören åtar sig att delfinansiera förstärkning och ombyggnation av den kaj som ligger inom planområdet samt i sin helhet finansiera en gångväg på intilliggande stuvaregatan.

Exploatörens ekonomiska åtagande för dessa åtgärder är begränsat till 12 500 000 kr plus uppräkningsindex enligt entreprenadindex. Detta borgensåtagande har upprättats för att ställa ekonomisk säkerhet för detta åtagande.

LW Jungmannen AB ägs till fullo av sitt moderbolag LW fastigheter förvaltnings AB.

### 2. Borgensåtagande

Borgensmannen går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen), för det rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet och utfärdar härmed detta borgensåtagande till förmån för Kommunen.

Borgensåtagandet är beloppsmässigt begränsat till maximalt 12 500 000 kr.

### 3. Avtalets giltighetstid

Detta borgensåtagande gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av detta åtagande till dess att Exploatören uppfyllt alla sina åtaganden enligt Exploateringsavtalet och skriftligen meddelats att inga återstående krav kvarstår på Exploatören.



**4. Framställande av krav**

Detta borgensåtagande är ovillkorligt och betalning ska ske vid första anfordran (on demand). Kravet ska ange det preciserade belopp som kravet avser och de omständigheter på vilka kravet grundas.

Krav enligt detta Borgensåtagande ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen.

**5. Överlåtelse**

Borgensmannen äger inte, utan Kommunens skriftliga medgivande, rätt att överlåta, vare sig helt eller delvis, rättigheter eller skyldigheter enligt detta åtagande.

Denna handling är upprättad i ett (1) original.

För LW Fastigheter Förvaltnings AB

Kalmar den

---

---

