

Handläggare

Joakim Sköldén

50128

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2022-09-14

Ärendebeteckning

KS 2022/0532

Kommunfullmäktige

Parkeringsköp för Jungmannen 8

Förslag till beslut

Kalmar kommun ingår föreslaget avtal om parkeringsköp vari kommunen genom parkeringsköp upplåter i grundutförande 107 st parkeringsplatser till LW Jungmannen AB (org nr. 559086-6181) att nyttjas av fastigheten Jungmannen 8 för ett totalt pris om 19 795 000 kronor som ska erläggas till kommunen då byggnationen på Jungmannen 8 får slutbesked.

Bakgrund

En ny detaljplan för Jungmannen 8 har tagits fram och vann laga kraft

2022-05-03. Detaljplanen möjliggör uppförandet av ett högt och välgestaltat hotell på Barlastholmen i centrala Kalmar.

För att tillgodose sitt parkeringsbehov ingår fastighetsägaren föreslaget

p-köpsavtal för större delen av sitt parkeringsbehov. Enligt det

bygglov som givits för hotellet uppförs 29 parkeringsplatser på fastigheten Jungmannen 8, och resterande 107 som krävs för byggnationen köps av Kalmar kommun.

Parkeringsköpet innebär att ägaren till Jungmannen 8 har rätt att tillsammans med allmänheten samnyttja 107 parkeringsplatser inom det område som utpekats i avtalet för att uppfylla sitt parkeringsbehov. Normala taxor ska betalas till kommunen av parkerande.

Om samnyttjandet av parkeringsplatserna skulle bli ohållbart och återkommande orsaka parkeringsproblem för hotellets gäster är kommunen skyldig att lösa parkeringsfrågan på annat för fastigheten godtagbart sätt.

I det fall att ett nytt bygglov ges eller att fastighetsägaren innan betalning sker hittar en alternativ lösning så kan antalet parkeringsplatser som köps av kommunen ändras, och den totala ersättningen till kommunen därmed minska.

Avtalstiden är på 25 år och förlängs med 10 år i taget i det fall att avtalet inte sägs upp.

Joakim Sköldén
Exploateringsingenjör

Bilaga

1. Avtal om P-köp med karta

Avtal om parkeringsköp för Jungmannen 8

Kommun	Kalmar kommun Box 611 391 26 Kalmar	org.nr. 212000-0746
Fastighetsägare	LW Jungmannen AB Svensknabbevägen 15 393 51 Kalmar	org.nr. 559086-6181

1. Bakgrund

Plan- och bygglagen föreskriver att tomter som tas i anspråk för bebyggelse eller tillbyggnad ska anordnas på ett lämpligt sätt. I begreppet lämpligt sätt menas bland annat att utrymme för parkering ska anordnas på tomten eller i närheten av denna. Parkeringsköp innebär att en byggherre som vid ny- eller ombyggnad inte kan tillhandahålla det antal parkeringsplatser man enligt normen är skyldig till, istället kan köpa dessa av kommunen. Kommunen kan då avsätta pengar till att anlägga parkeringsplatser på kommunal mark i närheten av fastigheten.

Kalmar kommuns (nedan kallad kommunen) parkeringsnorm framtagna 2016-06-20, reglerar hur många parkeringsplatser en fastighetsägare måste till skapa i sitt bygglov för att ny bebyggelse ska godkännas. Parkeringsriktlinjerna möjliggör också att man för vissa projekt tar fram en separat parkeringsutredning som, om den godkänns av kommunen, innebär att man behöver uppföra färre parkeringsplatser då man påvisat att behovet för parkeringsplatser enligt normen fullt ut inte finns.

På Jungmannen 8 (nedan kallad fastigheten) ska LW Jungmannen AB (nedan kallad fastighetsägaren) uppföra ett högt hus innehållande hotell och kontor. En parkeringsutredning har gjorts och Kalmar kommun har tagit ställning till parkeringsbehovet för fastigheten med ny byggnation. En mindre invändig parkering ska ordnas inom fastigheten men resterande del av parkeringsbehovet tillgodoses genom detta avtal.

2. Parkeringsköp

Genom detta avtal förbinder sig Kalmar kommun att ombesörja att 107 stycken allmänna parkeringsplatser finns att tillgå i närområdet kring Jungmannen 8. Se bilaga 1 ”Karta p-köp Jungmannen 8” för område där parkeringar iordningställts i samband med detta avtals tecknande för att tillgodose delar av fastighetens parkeringsbehov.



Detta antal parkeringsplatser som ska köpas kan komma att ändras innan betalning sker enligt punkt 5 nedan.

Kommunen äger rätt att ersätta parkeringsplatserna på annan plats som fastighetsägaren kan godta. Ny plats ska vara inom fastighetens närområde och vara förenlig med 8 kap 9 § PBL.

3. Upplåtelse

Detta åtagande/Denna upplåtelse gäller i 25 år från och med dagen för detta avtals undertecknande.

Detta avtal frigör dock inte fastighetsägaren från sina skyldigheter enligt 8 kap 9 § PBL.

4. Kostnad

Fastighetsägaren ska, för finansiering av anläggningskostnaderna för parkeringarna, erlægga ett engångsbelopp om 185 000 kr/ plats till Kalmar kommun senast 30 dagar efter att slutbesked ges för byggnationen på Jungmannen 8.

Detta belopp ska justeras med hänsyn till entreprenadindex (E84) förändring från juni 2022 till senast kända månadsindex vid faktureringsstillfället. Omräkningen sker endast vid en ökning av entreprenadindex.

Beloppet ska betalas in på kommunens plusgirokonto 24400-4. Märk insättningen "Parkeringsköp Jungmannen"

5. Justering av antal parkeringsplatser

En parkeringsutredning som finns framtagen till bygglovsansökan och utgör grunden till det antal parkeringsplatser som köps i detta avtal. Utredningen visar på ett totalt behov om 136 st parkeringsplatser. Vid detta avtalstecknande har fastighetsägaren fått bygglov att uppföra 29 st parkeringsplatser inom den egna fastigheten, och behöver därför köpa 107 parkeringsplatser.

Båda parterna äger rätt att innan slutbesked ges för byggnaden kräva ändring av antalet parkeringsplatser som köps om antalet parkeringsplatser som anläggs inom fastigheten inte är 29 stycken. Antalet som köps ska då regleras så att det totala antalet parkeringsplatser (parkeringsköpet + de parkeringsplatser som byggs inom fastigheten) förblir totalt 136 st.

Krav enligt ovan måste ske skriftligen, och ska inkludera underlag som styrker att antalet parkeringsplatser som anläggs inom fastigheten förändrats.

6. Avgifter

Samtliga kostnader och intäkter för parkeringsanläggningens drift tillfaller kommunen. Vid nyttjande av parkeringsplatserna erläggs parkeringsavgift enligt gällande taxa.

7. Samnyttjande

Samtliga platser som kommunen ska tillhandahålla ska vara allmänna parkeringsplatser och samnyttjas därför med allmänheten som har samma rätt att nyttja dem.

I det fall samnyttjandet leder till platsbrist för fastighetsägaren har kommunen ansvar att säkerställa det antal parkeringsplatser som detta avtal ger fastighetsägaren rätt till.

8. Upplåtelse i andra hand

Fastighetsägaren har inte rätt att upplåta platserna i andra hand.

9. Överlåtelse av avtal och fastighet

Fastighetsägarens skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska följa äganderätten till fastigheten och gälla såväl nuvarande som framtida ägare av densamma.

Fastighetsägaren är skyldig att vid överlåtelse av fastigheten intaga bestämmelse i överlåtelseavtalet om att förvärvaren övertar överlåtarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

10. Uppsägning och förlängning

Fastighetsägaren äger rätt att säga upp sina åtaganden och rättigheter enligt detta avtal under förutsättning att

- fastighetsägaren kan fullgöra sin skyldighet att lösa fastighetens parkeringsbehov på annat sätt, som samhällsbyggnadsnämnden kan godkänna, eller

- fastighetsägaren kan sätta annan i sitt ställe som anläggningens huvudman kan godta.

När avtalstiden löper ut förlängs avtalet med 10 år i taget. Uppsägning ska ske minst ett år före att upplåtelse tiden löper ut. Om ingen uppsägning sker förlängs avtalet med tio år i sänder med ett års uppsägningstid.

11. Villkor

Detta avtal gäller under förutsättning att

- kostnaden för parkeringsköp (se punkt 4) erläggs till kommunen

12. Tvist

Tvist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän domstol i Sverige.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tar var sitt.

Kalmar den

För Kalmar kommun

.....

.....

Kalmar den

För LW Jungmannen AB

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1 - Karta p-köp Jungmannen 8

