

Handläggare
Josefine Blomlöf
50088

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2019-11-04 Ärendebeteckning KS 2016/0707

Kommunfullmäktige

Försäljning av fastigheten Rävspelet 1, Fredriksskans

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen får sälja fastigheten Rävspelet 1, enligt kommunledningskontorets förslag, till Prospecta Bostäder AB (org.nr: 559099-4298) för en köpeskilling om 6 608 000 kronor.

Bakgrund

Prospecta Bostäder AB vann en markanvisningstävling för området Fredriksskans som utlystes under sommaren 2016. Ett markanvisningsavtal tecknades som beslutades i kommunstyrelsen den 10 januari 2017.

Prospecta Bostäder AB är ett bolag under Prospecta Fastighetskapital AB.

Prospecta Bostäder AB vill på platsen uppföra flerbostadshus i hyresrättsform innehållande cirka 35 stycken lägenheter.

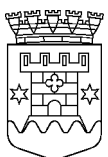
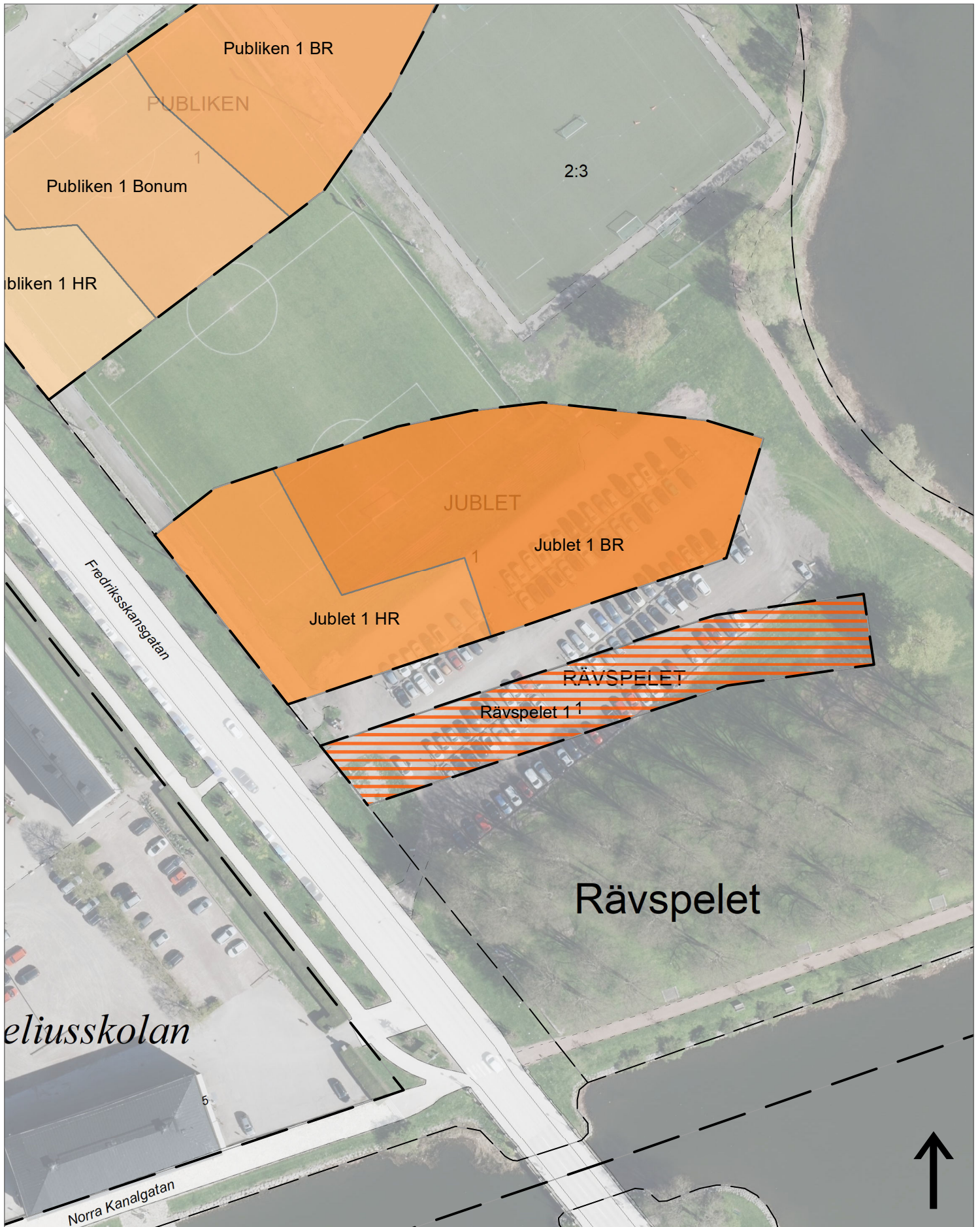
Detaljplan för del av Södra Fredriksskans, Malmen 2:3 (del av) m fl vann laga kraft den 2017-04-26.

Fastighetens areal är 1 600 kvm.

Josefine Blomlöf
Exploateringsingenjör

Bilagor:
Karta
Köpekontrakt





KÖPEKONTRAKT

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

Köpare Prospecta Bostäder AB, org.nr. 559099-4298
Box 114
391 21 Kalmar

Fastighet Kalmar Rävspelet 1 ("Fastigheten")

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt härmed till köparen Fastigheten Rävspelet 1, se område markerat med röd skraffering i **bilaga 1, Karta**.

Köparen förvärvar Fastigheten för att bebygga den med totalt cirka 35 lägenheter. Köparen åtar sig att av dessa upplåta samtliga 35 lägenheter med hyresrätt.

§ 2 Köpeskillning

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till sexmiljonersekhundraåttatusen kronor (6 608 000 kr). Till detta kan komma tilläggsköpeskillningar enligt § 4 eller § 11 nedan.

§ 3 Betalning av köpeskillingen

Köparen har till säljaren erlagt handpenning om 660 800 kronor.

Köparen betalar kontant till säljaren resterande del av köpeskillingen enligt § 2 om 5 947 200 kronor på tillträdesdagen.

Resterande del av köpeskillingen ska sättas in på säljarens plusgironr 24400-4. Märk insättningarna med "Rävspelet 1".

§ 4 Tilläggsköpeskillning I

Köparen ska erlägga tilläggsköpeskillning ("Tilläggsköpeskillning I") för det fall att bygglov beviljas efter dagen för köparens underskrift av detta avtal till och med tio (10) år räknat från tillträdesdagen för om-, till-, eller nybyggnation på Fastigheten innebärande att den sammanlagda arean för samtliga beviljade bygglov för Fastigheten överstiger 2 650 kvadratmeter BTA ovan mark ("Tilläggsköpeskillingsgrundande bygglov"). Tilläggsköpeskillning I ska utgå med 2 500 kronor per kvadratmeter BTA på den yta som överstiger 2 650 kvadratmeter BTA ovan mark.



Kalmar kommun



A handwritten signature in blue ink.

Köparen ska betala Tilläggsköpeskilling I som tillkommer mellan dagen för köparens underskrift av detta avtal och tillträdesdagen till säljaren på tillträdesdagen.

Tilläggsköpeskilling I som tillkommer efter tillträdesdagen ska betalas av köparen till säljaren senast två (2) kalendermånader efter det att lagakraftvunnet Tilläggsköpeskillingsgrundande bygglov föreligger. Vid för sen betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Tilläggsköpeskilling I som tillkommer efter tillträdesdagen ska uppräknas med hänsyn till höjning av konsumentprisindex (KPI) från oktober månad 2019 till senast kända månadsindex då Tilläggsköpeskilling I förfaller till betalning. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.

§ 5 Tillträde

Köparen ska tillträda Fastigheten enligt särskild överenskommelse mellan parterna, dock som tidigaste när följande villkor är uppfyllda:

- Entreprenaden avseende sanering är avslutad och slutbesiktning godkänd.
- Saneringen är godkänd av tillsynsmyndigheten.
- Entreprenaden avseende utbyggnad av Kay Wieståhls gata (till och med asfaltgrus) är avslutad och slutbesiktning godkänd.
- Fastighetsbildning enligt § 15 har avslutats och registrerats.

Tillträde ska dock ske senast två månader efter det att ovanstående villkor är uppfyllda.

Den sålunda bestämda dagen kallas tillträdesdagen.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas om särskilda skäl föreligger. I sådana fall ska ett tilläggsavtal tecknas.

§ 6 Köpebrev

På tillträdesdagen ska säljare utfärda köpebrev sedan köpare erlagt full betalning. På tillträdesdagen ska, där så krävs, upprättas en likvidavräkning.

I köpebrevet ska villkoren om tilläggsköpeskilling I och II samt upplysning om vite och krav på säljarens medgivande till överlåtelse finnas med. Anteckning om tilläggsköpeskilling I och II ska noteras i fastighetsregistret vid lagfartsansökan hos Lantmäteriets inskrivningsmyndighet.

§ 7 Hävningsrätt och skadestånd

Säljaren har rätt att med omedelbar verkan häva detta avtal för de fall

- köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillingen i dess helhet och förfallen del av Tilläggsköpeskilling I enligt § 2, § 3 och § 4, andra stycket.

Handpenningen återbetalas inte om köp inte genomförs eller rätten till köp upphör.

Säljaren har även rätt att behålla handpenningen såsom skadestånd för köparens kontraktsbrott.

Uppkommer skyldighet för part att på grund av köpekontraktets hävning eller ogiltighet återbära vad part uppburit enligt köpekontraktet, ska ränta utgå enligt 5 § räntelagen till dess betalning sker.

§ 8 Detaljplan

För Fastigheten gäller detaljplan för ”del av södra Fredriksskans, del av Malmen 2:3 m fl” med aktbeteckning 0880K – P17/04 som vann laga kraft den 26 april 2017.

§ 9 Byggnadsskyldighet (vite)

Köparen är skyldig att uppföra tre byggnader enligt **bilaga 2, Bygglövsdokument** på Fastigheten inom 30 månader från tillträdesdagen. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun lämnar slutbesked för samtlig byggnation enligt bilaga 2, se ovan. Köparen får inte ändra utformning eller utförande på bebyggelsen utan säljarens skriftliga medgivande.

Om byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom angiven tid har säljaren rätt att kräva ett vite om sextiotusen kronor (60 000 kr) per månad varmed färdigställandet är försenat till dess att samhällsbyggnadsnämnden lämnar slutbesked. Vitet ska erläggas av köparen enligt av säljaren utskickad faktura med betalningsvillkor 30 dagar. Vid för sen betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Köparen är berättigad till skälig förlängning av tiden för byggnadsskyldighetens fullgörande vid försening som beror på omständigheter som köparen inte haft möjlighet att råda över. Köparen ska i god tid skriftligen begära förlängning hos säljaren. Om säljaren inte anser orsaken till förlängning är skälig upphör rätten till förlängning.

§ 10 Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)

Intill dess köparen har fullgjort sina skyldigheter enligt § 9 har köparen inte rätt att överlåta hela eller del av Fastigheten utan säljarens skriftliga medgivande. Köparen får i sådant fall inte heller genom fastighetsreglering låta Fastigheten regleras in i annan fastighet, avstycka någon del från Fastigheten, klyva eller sammanlägga Fastigheten. Säljaren kan ge sitt skriftliga medgivande om särskilda skäl föreligger.

Om köparen utan säljarens skriftliga medgivande överlåter Fastigheten alternativt medverkar till fastighetsreglering, avstyckning, klyvning eller sammanläggning gällande Fastigheten innan köparen fullgjort sina skyldigheter enligt § 9, ska köparen till säljaren betala ett vite om sexmiljonersexhundratusen kronor (6 600 000 kr). Vitet ska erläggas av köparen enligt av säljaren utskickad faktura med betalningsvillkor 30 dagar. Vid för sen betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Om köparen inte fullgör sina åtaganden enligt denna paragraf kan säljaren komma att beakta detta som diskvalificering för köparens deltagande i markanvisningar.

§ 11 Krav på upplåtelseform (Tilläggsköpeskilling II och vite)

Köparen åtar sig att upplåta samtliga lägenheter inom Fastigheten med hyresrätt.

För det fall att det på Fastigheten inom femton (15) år räknat från tillträdesdagen uppförs lägenheter med annan upplåtelseform än hyresrätt eller för det fall hyresrätter omvandlas till bostadsrätter alternativt ägarlägenheter ska köparen, till säljaren, erlägga tilläggsköpeskilling ("Tilläggsköpeskilling II") med 1 000 kronor per kvadratmeter BTA. Köparen ska till säljaren betala Tilläggsköpeskilling II omedelbart efter att Fastigheten överlåtits till bostadsrättsförening eller till annan köpare med i syfte att upplåta bostadsrätter på Fastigheten alternativt samma dag som fastighetsbildning skett för ägarlägenheter. Vid försen betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

För det fall att det på Fastigheten inom femton (15) år räknat från tillträdesdagen uppförs lägenheter med annan upplåtelseform än hyresrätt eller för det fall hyresrätter omvandlas till bostadsrätter alternativt ägarlägenheter ska, utöver vad som anges i andra stycket denna paragraf, köparen betala vite om sexmiljonersexhundrausen kronor (6 600 000 kr) till säljaren. Vitet ska erläggas av köparen enligt av säljaren utskickad faktura med betalningsvillkor 30 dagar. Vid försen betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Säljaren kan, om särskilda skäl föreligger, ge sitt skriftliga medgivande till annan upplåtelseform.

I det fall ytterligare kvadratmeter BTA tillkommer efter det att ombildning skett ska köparen erlägga Tilläggsköpeskilling II enligt denna paragraf även för tillkommande kvadratmeter BTA till säljaren.

Tilläggsköpeskilling II ska uppräknas med hänsyn till höjning av konsumentprisindex (KPI) från oktober månad 2019 till senast kända månadsindex då Tilläggsköpeskilling II förfaller till betalning. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.

Om köparen inte fullgör sina åtaganden enligt denna paragraf kan säljaren komma att beakta detta som diskvalificering för köparens deltagande i markanvisningar.

§ 12 Räntor, skatter, avkastning m.m. samt andra kostnader förenade med köpet

Räntor, skatter och andra avgifter för Fastigheten av vad slag de må vara ska betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen, och för tiden från och med tillträdesdagen av köparen.

Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader förenade med köpet ska betalas av köparen ensam. Köparen ska även stå för samtliga andra kostnader som är förenade med köpet. Det innebär att köparen står för anläggningsavgift för anslutning till vatten, spillvatten och dagvatten, el, fjärrvärme, bredband, telefoni med mera.

I köpeskillingen ingår ersättning för Fastighetens gatukostnad avseende gator och allmänna platser med tillhörande anordningar, som finns upptagna i nu gällande detaljplan. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning

av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar som kan komma att krävas i framtiden.

All avkastning av Fastigheten tillkommer säljaren i den mån den belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter köparen.

Kostnader, inklusive eventuell fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift, för och intäkter av Fastigheten ska fördelas mellan säljaren och köparen med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter tillträdesdagen.

Fördelning av kostnader och intäkter regleras i särskild likvidavräkning på tillträdesdagen.

§ 13 Faran för Fastigheten

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före tillträdesdagen. Faran ligger på köparen om Fastigheten inte tillträds på grund av köparens dröjsmål.

§ 14 Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per denna dag och fram till tillträdesdagen om inget annat anges eller framgår av omständigheterna. Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av detta. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar utöver vad i övrigt framgår av detta avtal (§ 27).

Säljaren garanterar:

- att säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten
- att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av några in-teckningar och att säljaren ej heller ingivit eller före tillträdesdagen kommer att inge ansökan om sådan in-teckning i Fastigheten
- att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av några servitut, nyttjanderätter eller andra belastningar utöver vad som anges i fastighetsbevis och § 15 i detta kontrakt.

§ 15 Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning

Enligt fastighetsbevis daterat 2019-11-04, **bilaga 3, Fastighetsbevis**.

Gemensamhetsanläggning

Säljaren har ansökt om bildande av gemensamhetsanläggning för parkering mellan Fastigheten och fastigheten Jublet 1 (blivande styckningslott "Jublet 1 BR" och kvarvarande del av Jublet 1, markerat "Jublet 1 HR", i **bilaga 1**). Köparen biträder genom undertecknande av detta köpekontrakt denna ansökan, se **bilaga 4, Ansökan om fastighetsbildning**. Köparen ska gemensamt med köparna till del av "Jublet 1 HR" och del av "Jublet 1 BR" komplettera ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning. Kostnaden för bildandet av gemensamhetsanläggning med mer fördelas enligt andelstal (eller annan överenskommelse) mellan köparen samt köparen av fastigheterna "Jublet 1 HR" och "Jublet 1 BR" som beslutas i kommande lantmäteriförrättning.

Köparen är medveten om att kostnader för iordningsställande samt löpande drift, underhåll och skötsel av området ska belasta köparen samt ytterligare deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

§ 16 Parkering

Köparen har tagit del av Kalmar kommuns ”Riktlinjer för parkering – detaljplan och bygglov”, antagen i kommunfullmäktige 20 juni 2016. All parkering ska ordnas inom kvartersmark.

§ 17 Dagvatten

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

§ 18 Vatten och avlopp

Har säljaren redan erlagt anläggningsavgift till Kalmar Vatten AB ska köparen erlägga anläggningsavgift inkl. eventuella löpande avgifter till säljaren på tillträdesdagen.

§ 19 Arkeologiska undersökningar

Säljaren har låtit utföra en arkeologisk förundersökning av del av södra Fredriksskans. Säljaren har till köparen överlåtit denna utredning (Kärringlåret – sjömärket vid Fredriksskans med rapport nr 2018:123) utförd av Arkeologerna, Statens historiska museer. För det fall det krävs ytterligare arkeologiska undersökningar eller andra arkeologiska åtgärder efter tillträdesdagen ansvarar för och bekostar köparen dessa.

§ 20 Geotekniska undersökningar

Säljaren har låtit utföra översiktlig geoteknisk utredning på Fastigheten i syfte att bedöma markens lämplighet för sitt ändamål enligt detaljplan. Säljaren har till köparen överlåtit dessa utredningar, se sammanställning i **bilaga 5, Sammanställning utredningar arkeologi, geoteknik och markmiljöteknik**. För det fall det krävs mer detaljerade geotekniska utredningar för att t.ex. kunna bedöma mark- och grundläggningsförhållandena ombesörjs och bekostas dessa av köparen.

§ 21 Markmiljötekniska undersökningar

Säljaren har låtit utföra markmiljöteknisk utredning på Fastigheten i syfte att bedöma markens lämplighet för sitt ändamål enligt detaljplan. Säljaren har till köparen överlåtit utförda utredningar enligt **bilaga 5**.

För det fall det krävs mer detaljerade miljötekniska utredningar för att t.ex. utreda eventuell masshantering ombesörjs och bekostas dessa av köparen.

§ 22 Markföroreningar

Säljaren kommer att före tillträdesdagen ha låtit utföra avhjälpande av föroreningar på Fastigheten i sådan utsträckning att angivna platsspecifika riktvärden (”PSRV”) uppnås inom detaljplaneområdet, med förbehåll för vad som föreskrivs nedan. Avhjälpande och förorening motsvarar definitionerna i 10 kap 1 § miljöbalken.

För att förhindra omgivningspåverkan i form av grundvattensänkning under avhjälpandet kommer de schaktgropar som har sanerats djupare än +0,84 meter (RH 2000) att återfyllas upp till en nivå om minst +0,84 meter (RH 2000). Återfyllnadsmassorna kan komma att utgöras av massor som har schaktats upp inom efterbehandlingsområdet, dock ska sådana massor uppfylla PSRV.

Säljaren kommer att lämna kvar volymer av förorenade massor inom Fastigheten som överstiger PSRV för det fall säljaren bedömer att det riskerar att skada kulturhistoriskt eller biotopsskyddade objekt eller om omgivningspåverkan utgör för stor risk. Med omgivningspåverkan avses risk utifrån hydrogeologiska eller geotekniska förutsättningar som kan uppstå när aktuella massor avhjälpas samt om det inte är miljömässigt försvarbart att avlägsna massorna. Sådana massor som säljaren avsett att efterbehandla men som utifrån ovan angivna förutsättningar inte saneras, kommer att avgränsas mot behandlade massor genom en fiberduk.

För de massor som säljaren avsett att avhjälpa, men som av ovan angivna skäl lämnats kvar, och som köparen måste ta bort för att uppfylla PSRV i syfte att kunna exploatera Fastigheten i enlighet med detta avtal, kommer säljaren att kompensera köparen motsvarande kostnaden för schakt och transport av förorenade massor över PSRV. Deponikostnaden ska regleras genom att deponiavgiften för förorenade massor över PSRV faktureras direkt från mottagningsanläggningen till säljaren. Massorna ska köras till av kommunen anvisad mottagningsanläggning. Den mängd massor som säljaren ersätter köparen för redovisas i den saneringsrapport som inlämnas till tillsynsmyndigheten efter genomförd saneringsentreprenad. Priset för schakt och transport ska harmoniera med å-priserna i den av kommunen upphandlade saneringsentreprenaden. Inga påslag accepteras av säljaren. Säljaren ersätter inte kostnader hänförliga till försening av köparens entreprenad/stilleståndsansättning, för sen vinst eller andra liknande indirekta kostnader eller följdkostnader i samband med deponering, schakt och transport av förorenade massor över PSRV. Köparen ska fakturera säljaren löpande för ovanstående dock senast två månader efter arbetets utförande.

En förutsättning för att säljaren ska bära deponikostnaden enligt ovan är att av säljaren anvisad kontrollant ges tillträde till arbetsområdet före aktuella schaktarbetens utförande och under arbetets utförande samt att arbetet utförs fackmässigt och med omsorg om säljaren så att denne inte belastas med deponikostnader som annars hade kunnat undvikas. Kontrollprovtagning för att konstatera om schaktmassorna är över PSRV ska göras av ovan anvisad kontrollant enligt kontrollprogram 190404, inlämnat till kommunens miljöenhet 190405 (beslut 2019-05-06 Dnr 2018-3010).

Säljaren bekostar inte några ytterligare efterbehandlingsåtgärder utöver angivna mängder över PSRV i saneringsrapporten.

§ 23 Ansvar för genomförande av allmän platsmark

Om inte annat framgår av detta avtal bekostar och utför säljaren anläggningar inom allmän platsmark.

Köparen ska bereda säljaren tillträde till det område inom Fastigheten som i detaljplanen har angetts som allmän platsmark så att marken kan färdigställas av säljaren dagtid, vardagar under den period som parterna överenskommer.

§ 24 Ansvar för genomförande av kvartersmark

Köparen ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inom Fastigheten. Fastigheten ska bebyggas i enlighet med detaljplanen (§ 8), och ska följa köparens förslag (§ 9) och bilaga 2 anpassat till detaljplanen. Om köparen vill ändra utformning eller utförande på bebyggelsen ska detta först godkännas av säljaren. Eventuella fördyrningar som följer av en sådan ändring ska bekostas av köparen.

Köparen beställer och bekostar nödvändiga undersökningar och utredningar som krävs för att kunna bebygga området. Köparen bekostar samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för Fastigheten. Köparen bekostar också avgifter för bygglov och eventuella övriga lov som krävs.

Köparen ansvarar också för att bebyggelsen på området anpassas till projekterade höjder för allmänna platser och infrastruktur.

§ 25 Tillgång till Fastigheten

Köparen får inte vidta några markarbeten eller andra åtgärder på Fastigheten före tillträdesdagen om inte säljaren skriftligt godkänt detta.

§ 26 Etablering, arbetsområde och upplagsplats

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

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 i det avtal som tecknas för markupplåtelsen.

§ 27 Fastighetens skick samt friskrivning från ansvar för fel

Fastigheten säljs i befintligt skick. Köparen är medveten om att säljaren genomför sanering av södra Fredriksskansområdet och att Fastighetens markförhållanden kommer att förändras mellan det att detta avtal ingås och tillträdet. Köparen kan förvänta sig ett månkraterliknande utseende inom det område på Fastigheten som efterbehandlingsåtgärder utförs, se § 22 ovan.

Köparen har beretts möjlighet att undersöka Fastigheten och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten.

Köparen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande enligt köplagen, jordabalken, miljöbalken eller någon annan författning, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt på grund av fel i Fastigheten med undantag för eventuella brister i vad säljaren särskilt anger i § 14 samt vad som särskilt regleras i § 22 avseende markföreningar.

§ 28 Överlåtelse till tredje man

Köparen förbinder sig att vid överlåtelse av Fastigheten inom femton (15) år från tillträdesdagen tillse att förvärvaren, solidariskt med köparen, ikläder sig åtagandena i

- § 4 Tilläggsköpeskillning I

- § 9 Byggnadsskyldighet (vite)
- § 10 Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)
- § 11 Krav på upplåtelseform (Tilläggsköpeskilling II och vite)
- § 16 Parkering
- § 17 Dagvatten
- § 28 Överlåtelse till tredje man (denna paragraf)

genom att inta de exakta lydelseerna av dessa paragrafer i fångeshandlingen. Efter överlåtelsen av Fastigheten ansvarar köparen solidariskt med förvärvaren för rätta fullgörandet av åtagandena i § 4, § 9, § 10, § 11, § 16, § 17 och § 28. Förvärvaren ansvarar solidariskt med köparen att erlagga tilläggsköpeskilling respektive vite till säljaren i de fall skyldighet uppstår.

Vidare kvarstår köparens samtliga skyldigheter enligt detta avtal.

§ 29 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 säljarens räkning Kommunstyrelsens ordförande i förening med exploateringschef och för köparens räkning firmatecknarna.

§ 30 Jordabalken

I övrigt gäller vad i 4 kap jordabalken eller i lag stadgas om köp av fast egendom.

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

För Kalmar kommun

Den

Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Josefine Blomlöf
exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

För Prospecta Bostäder AB

Den 7/11-2019

Maria Hesselgren
försig själv och enligt fullmakt

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

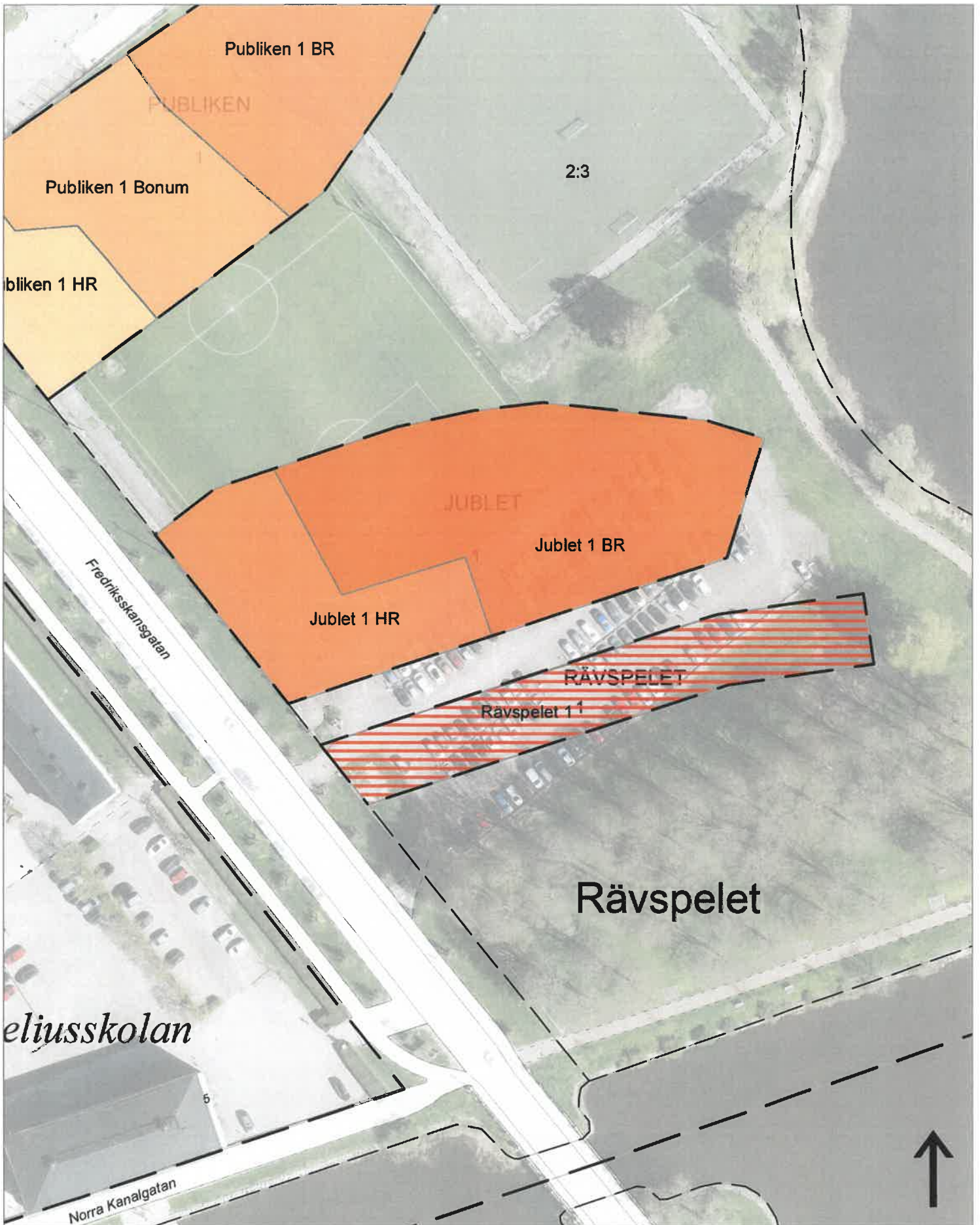
Patrik Svanevad

ANNA AELJUNG

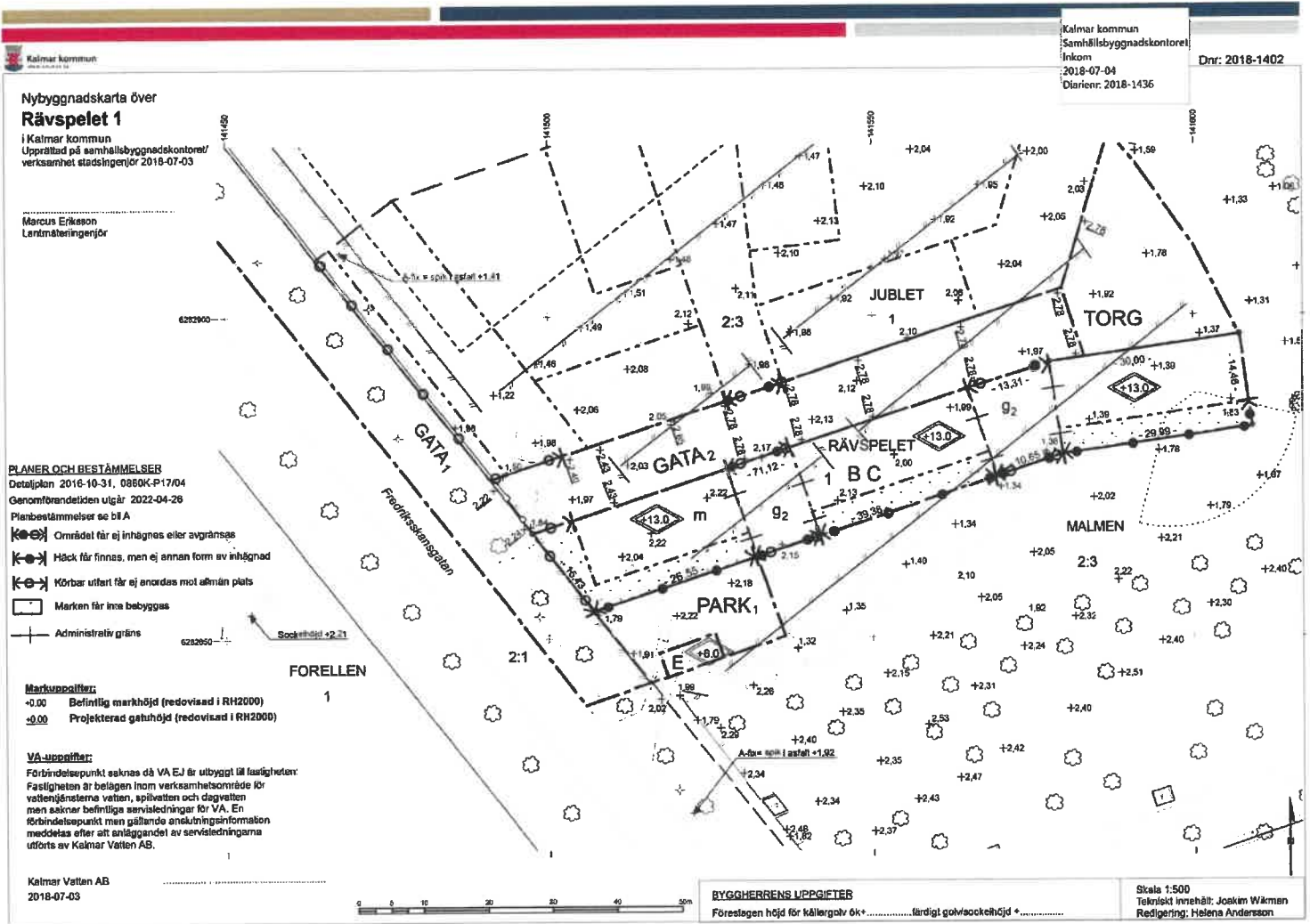
Bilagor

Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Karta
Bygglövsdokument
Fastighetsbevis
Ansökan om fastighetsbildning
Sammanställning utredningar arkeologi, geoteknik
och markmiljöteknik



Bilaga 2



Nybyggnadsplan över Rävspelet 1
i Kalmar kommun
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2018-07-03

Marcus Eriksson
Lantmätarenjör

Kalmar kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Inkom
2018-07-04
Diarienumr. 2018-1436
Dnr: 2018-1402

PLANER OCH BESTÄMMELSER
Detaljplan 2016-10-31, 0860K-P17/04
Genomförandetiden utgår 2022-04-26
Planbestämmelser se bil A

- Området får ej inhägnas eller avgränsas
- Häck får finnas, men ej annan form av inhägnad
- Körbar utfart får ej anordnas mot allmän plats
- Marken får inte bebyggas
- Administrativ gräns

Markuspeglar:
-0.00 Befintlig markhöjd (redovisad i RH2000)
+0.00 Projekterad gathöjd (redovisad i RH2000)

VA-uppgifter:
Förbindelsepunkt saknas då VA EJ är utbyggt till fastigheten.
Fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för vattenledningarna vatten, spillvatten och dagvatten men saknar befintliga anslutningar för VA. En förbindelsepunkt men gällande anslutningsinformation meddelas efter att anläggandet av servisedningarna utförts av Kalmar Vatten AB.

Kalmar Vatten AB
2018-07-03

BYGGHERRENS UPPGIFTER
Förestegen höjd för källergolv ök + lärdigt golvsockelhöjd +

Skala 1:500
Tekniskt innehåll: Joakim Wäman
Redigering: Helena Andersson

AREASAMMANSTÄLLNING

BYA	877 kvm
BOA	2 015 kvm
BTA	2 631 kvm
BOA/BTA	0,77
MEDEL LGH	57,6 kvm

LÄGENHETSFÖRDELNING

LGH-TYP	ANTAL LGH	PROCENT
1 rk	6	17%
2 rk	17	48%
3 rk	12	34%
Summa	35 lgh	

CYKELPARKERING

CYKELPARKERINGSBEHOV ÄR BERÄKNAT MED GRUNDTAL FÖR ZON A

KRAV FÖR ZON A

RK	Krav
1 rk	0,9
2 rk	1,7
3 rk	2,6

BEHOV: 65,5

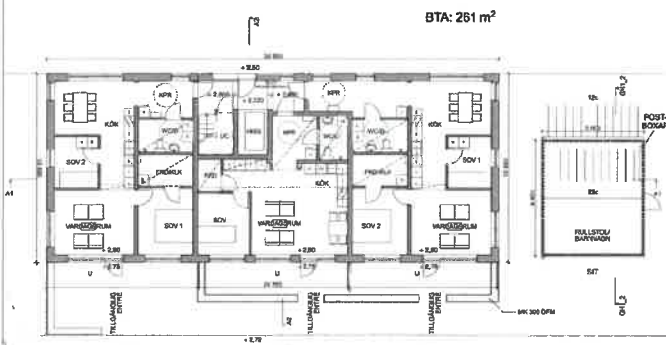


BYGGLOVHANDLING
 RÄVSPelet 1
 KALMAR

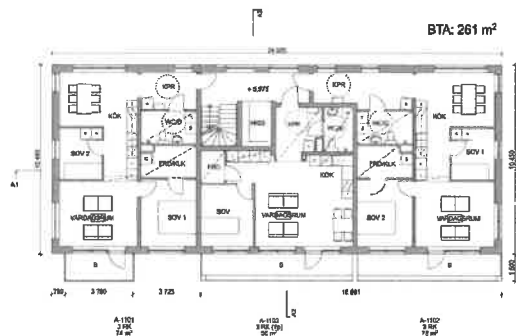
Industri HÖME E/S A

1500 (A1) A01.0-001

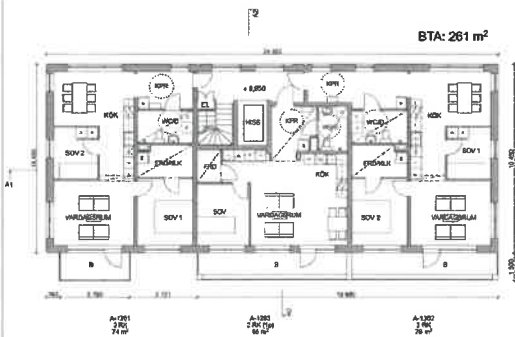
Handwritten signature



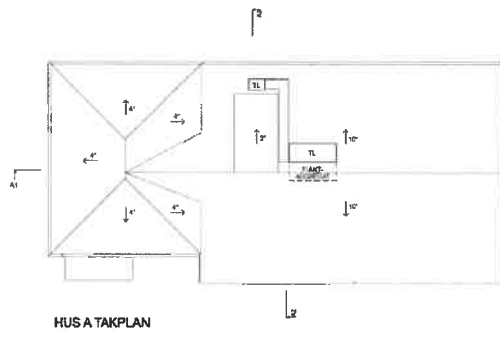
HUS A PLAN 10 (EP)



HUS A PLAN 11



HUS A PLAN 12



HUS A TAKPLAN



BYGGLOVHANDLING
 RÄVSPelet 1
 KALMAR

HUS A HUS B HUS C HUS D

PROJEKT: [Logotyp]
 HÖRNE [Logotyp]

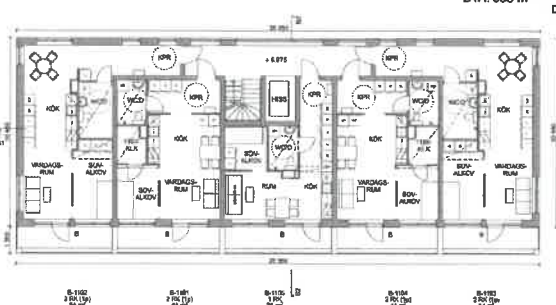
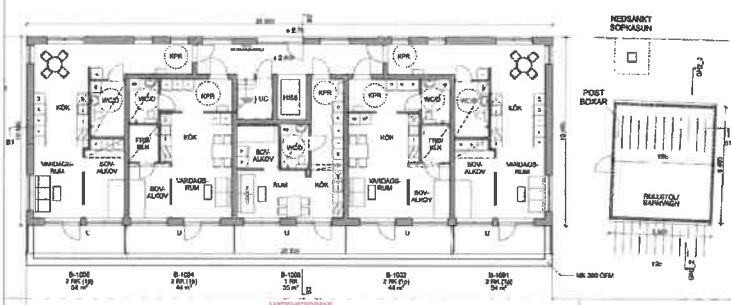
SE
 2018-06-29
 JENS DANIELSSON

PROJEKTNAVN: RÄVSPelet 1
 PLANER HUS A OCH GÅRDSPÅS 1

SKALA: 1:100
 A40.1-001

BTA: 303 m²

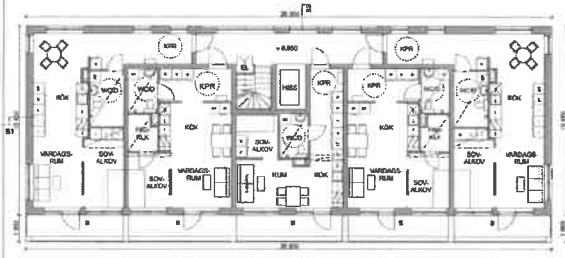
BTA: 303 m²



HUS B PLAN 10 (EP)

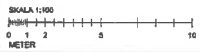
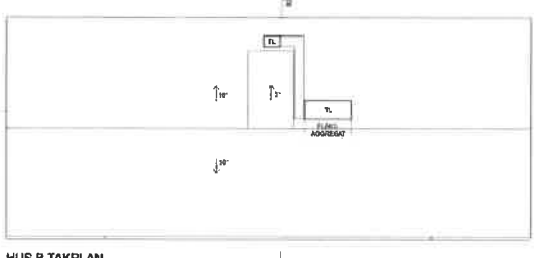
HUS B PLAN 11

BTA: 303 m²



HUS B PLAN 12

HUS B TAKPLAN



BYGGLOVHANDLING
 RÄVSPelet 1
 KALMAR

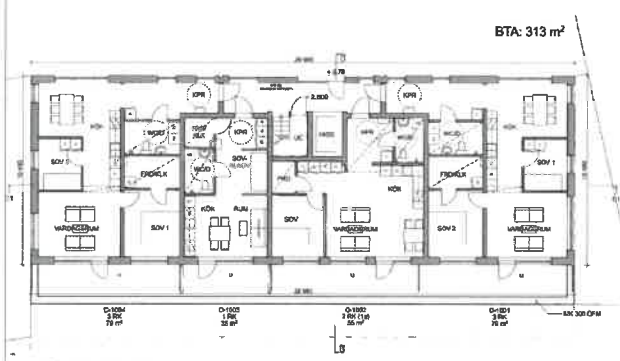
HUS A HUS B HUS D N

BYGGGÖD HOME E/S Å

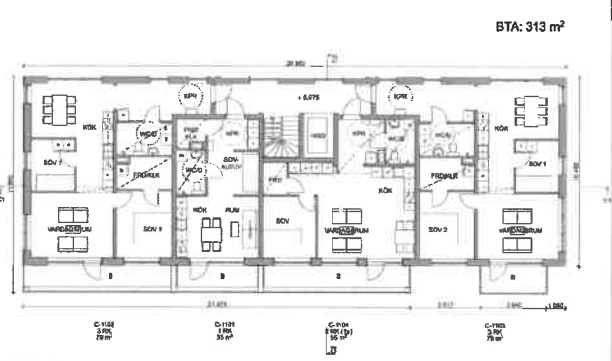
Utsedd av	SE	Meddelad av	SE
Utsedd av	SE	Meddelad av	SE
2718 08 20	JENS DAHLKELD		

INTEGGERAD I 2014 GBLN
 PLANER HUS B OCH GÄRDEN 1

1:100 (A) A40.1-002



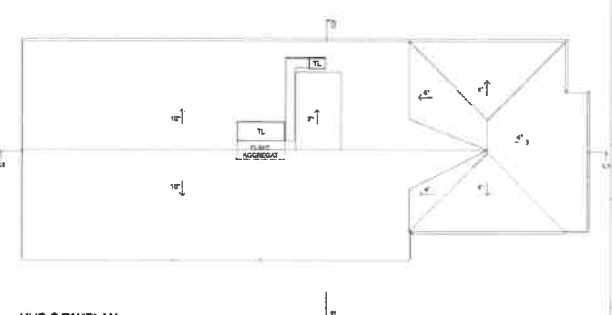
HUS C PLAN 10 (EP)



HUS C PLAN 11



HUS C PLAN 12



HUS C TAKPLAN



BYGGLOVHANDLING
RÄVSPelet 1
 KALMAR

HUS A HUS B HUS C N

Bygghuset
 HOME E/S
 ÅSÅ SMITTEBYGGNAD

Utförda av: [Blank]
 Skapad: [Blank]
 2018-06-29 JENS DANIELSSON

JENS DANIELSSON
 PLUMMER HUS C

Projektnr: A40.1-003



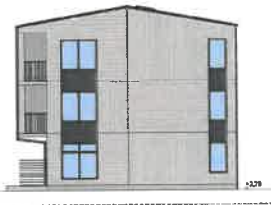
GÅRDSHUS 2 FASAD MOT NORR HUS B FASAD MOT NORR



HUS B FASAD MOT VÄSTER



HUS B FASAD MOT SÖDER GÅRDSHUS 2 FASAD MOT ÖDÖR



HUS B FASAD MOT ÖSTER



GÅRDSHUS 2 FASAD MOT VÄSTER



GÅRDSHUS 2 FASAD MOT ÖSTER



BYGGLOVHANDLING
RÅVSPelet 1
KALMAR
KALMARSTADEN
BYGGLOV
2018-06-29
JENS DAHLKvist
HYSTIGENAVS BESTÄLLER
FASADER HUS B OCH GÅRDSHUS 2
BYGGLOV
5:100 (A1)
A40.3-002



HUS C FASAD MOT NORR



HUS C FASAD MOT VÄSTER



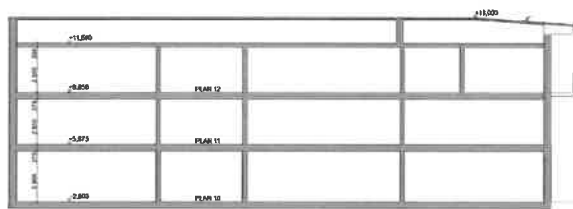
HUS C FASAD MOT SÖDER



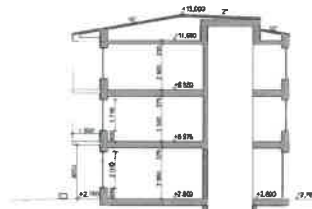
HUS C FASAD MOT ÖSTER

SKALA 1:100
 0 1 2 5 10
 METRER

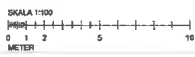
BYGGHANDLING						
RÄVSPLET 1						
KALMAR						
<table border="1"> <tr> <td>UPPDRAGSLEDARE</td> <td>BYGGLEDARE</td> <td>BYGGGIVARE</td> </tr> <tr> <td>2018-06-29</td> <td>ANDRÉ DANIELSSON</td> <td>SE</td> </tr> </table>	UPPDRAGSLEDARE	BYGGLEDARE	BYGGGIVARE	2018-06-29	ANDRÉ DANIELSSON	SE
UPPDRAGSLEDARE	BYGGLEDARE	BYGGGIVARE				
2018-06-29	ANDRÉ DANIELSSON	SE				
INVESTERINGSBESLUT FASADER HUS C						
BYGGGIVARE 1:100 (A1)						
A40.3-003						



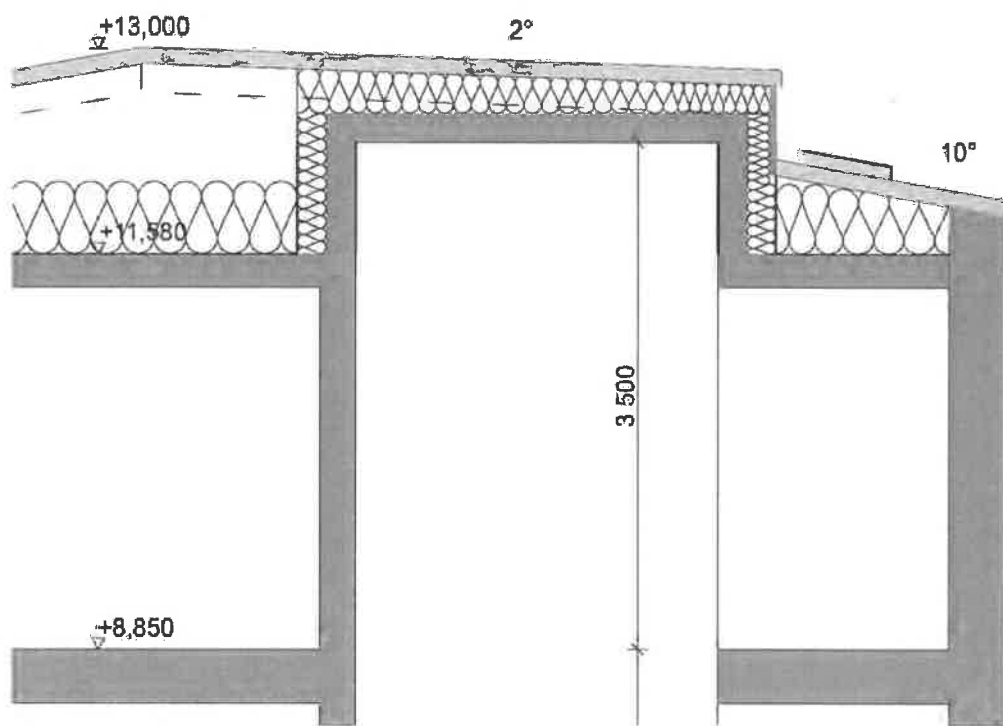
SEKTION C1



SEKTION C2



BYGGLOVHANDLING
RÅVSPELET 1
KALMAR
HUS A HUS B HUS C N
2118 08 78
2118 08 78
NÄRBYGGNADSBOKFÖRKLARING
SEKTIONER HUS C
1:100 A4
A40.2-003



REDOVISNING AV PRINCIPSKISS
FÖR HISSTOPP.

FREDRIKSKANS, KALMAR

2017-11-14

ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB
GÄVLEGATAN 12A 113 30 STOCKHOLM TEL 08
545 88 480 eosark.se

I am
HOME



BEFINTLIG MARK

**GAVELFASAD HUS A, MOT ÖSTER,
MED REDOVISNING AV
NEDSTIGANDE LUCKOR PÅ TAK.**

FREDRIKSKANS, KALMAR

2017-11-14

ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB
GÄVLEGÅTAN 12A 113 30 STOCKHOLM TEL 08
545 68 460 eosark.se

**I am
HOME**

UTVÄNDIG MATERIAL- OCH KULÖRBESKRIVNING

RÄVSPELET1
KALMAR

BYGGLOVHANDLING
2018-06-29

Nybyggnad bostäder

Upprättad av:

E/S-A ARKITEKTER AB

SE

GÄVLEGATAN 12A

113 30 STOCKHOLM

TEL 08-545 68 460

es-a.se

UTVÄNDIG MATERIAL- OCH FÄRGBESKRIVNING

Nedan redovisas förteckning av utvändiga material och kulörer. För alla fabrikat gäller "eller likvärdigt".

FASAD

Träfasader:	Liggande och stående träpanel Järnvitrolbehandlad	-	-
Putsfasader:	Puts	Vit	NCS 1502-Y
Sockel:	Betong	-	-
Fönster karmutsida:	Aluminium, industriellt lackerad	Gråsvart	RAL 7012
Fält mellan fönster:	Aluminiumplåt, Plannja kulör PL20	Gråsvart	-
Entré- och glaspartier:	Industriellt lackerad karm	Gråsvart	RAL 7012
Plåtar, Fönsterbleck mm:	Plåt, Plannja kulör PL20	Gråsvart	-
Träraster gårdshus:	Trä, järnvitrolbehandlad		
Utvändiga ståldörrar:	Industriellt lackerad	Gråsvart	RAL 7012

TAK

Tak:	Sedum	-	-
Taksäkerhet:	Galvaniserat stål	-	-
Takluckor:	Stål	Gråsvart	-
Stuprör, hängrännor:	Plåt, Plannja kulör PL20	Gråsvart	-

BALKONGER

Balkongkanter träfasader:	Trä lika fasad	-	-
Balkongkanter putsfasader:	Plåt	Vit	NCS 1502-Y
Pinnräcken:	Aluminium, industriellt täckmålad	Gråsvart	RAL 7012

Cykel / bilparkering

Antal bilparkeringar och cykelplatser är beräknade enligt Kalmar kommuns parkeringsriktlinjer.

Bilparkering

Totalt finns ett grundbehov av 16 st parkeringsplatser.

Detta löses genom disponering av parkeringsplatser i det garage som byggs på grannfastigheten av Grenoli.

Kalkyl för behövt antal är enligt följande:

Kalmar i Zon A-läge:

1 rok = 0,2 P-platser per lgh

2 rok = 0,4 P-platser per lgh

3 rok = 0,7 p-platser per lgh

$$6*0,2+17*0,4+12*0,7=16,4$$

P-reduktion

I enlighet med Kalmar Kommuns parkeringsriktlinjer kommer antalet P-platser att reduceras baserat på närhet till lokaltrafik och Mobility Management.

Närhet till lokaltrafik reducerar behovet med 5%, då närmaste busshållplats kommer att finnas inom 300 m med en turtäthet överstigande 3 turer per timme i högtrafik.

Mobility Management reducerar behovet med ytterligare 10%. Detta åstadkoms med hjälp av elektroniska busstidtabeller i entréerna samt cykelparkering av hög standard såväl utomhus som inomhus.

Slutligt parkeringsbehov

$16,4*0,95*0,9=14,02$ vilket avrundas till **14 platser**

P-Plats för personer med rörelsenedsättning

Löses med plats på gatan framför fastigheten enligt överenskommelse med Kalmar Kommun. Denna kommer dock ej att uppfylla kravet på att ligga inom 25 m från samtliga entréer.

Cykelparkeringsbehov

Totalt finns ett behov av 66 st cykelplatser, vilket beräknas enligt följande:

Kalmar i Zon A-läge:

1 rok = 0,9 C-platser per lgh

2 rok = 1,7 C-platser per lgh

3 rok = 2,6 C-platser per lgh

$$6*0,9+17*1,7+12*2,6=65,5$$

Nu inritat:

- 44 st cykelplatser placerade inomhus.
- 22 st cykelplatser placerade utomhus



Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Kalmar Rävspelet 1	i allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 080174491	2018-01-08	2018-01-22 14:39	2019-10-31

Pågående förrättningsärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	H196035

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1600 kvm	1600 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 16 30)
1	6281184.7 583488.3	6282877.0 141554.7

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0746	1/1	1967-09-20	67/387

Kalmar Kommun

Box 611

391 26 Kalmar

Övriga fångeshandlingar: 1967-03-03

Lagfartsanmärkning: Anmärkning 87/1

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Del av södra fredriksskans, malmen 2:3, del av, m.fl.	2016-10-31	0880K-P17/04

Laga kraft: 2017-04-26

Genomf. start: 2017-04-27

Genomf. slut: 2022-04-26

Planer

Datum

Akt

Senast ajourföring: 2017-06-27

Fornlämningar

Fornlämning

L1958:9303

10082600930001

Taxeringsuppgifter

(inklusive omprövningar)

Taxeringsenhet

Taxeringsår

Hyreshusenhet, tomtmark (310) 745840-6

2019

Omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde

därav markvärde

14.400.000 SEK

0

0

Taxerad ägare

Andel

Juridisk form

212000-0746

1/1

Primärkommuner,

Kalmar Kommun

borgerliga

Box 611

391 26 Kalmar

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

2018-01-08

0880K-2017/120

Ursprung

Kalmar Malmen 2:3

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning

Telefon

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

0771-63 63 63

761 80 Norrtälje

Handläggare
Johanna Kindqvist
0480-45 01 26

Datum
2019-03-05

Lantmäterimyndigheten i
Kalmar kommun

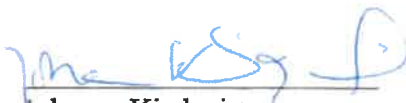
Ansökan om fastighetsbildning

Kalmar kommun ansöker härmed om avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning berörande fastigheten Jublet 1.

Beskrivning av åtgärd

- Avstyckning av del av Jublet 1
- Bildande av gemensamhetsanläggning för gård
- Bildande av gemensamhetsanläggning för garage

Kalmar den 2019-03-05



Johanna Kindqvist
exploateringsingenjör



Bilaga 5 – Sammanställning utredningar arkeologi, geoteknik och markmiljöteknik

Arkeologi

1. Georadarundersökning vid Fredriksskans, Kalmar. Rapport dnr 311-00346-2014 framtagen av Riksantikvarieämbetet, arkeologiska uppdragsverksamheten 2014
2. Kärringlåret – sjömärket vid Fredriksskans. Rapport 2018:123 arkeologisk förundersökning framtagen av Arkeologerna, Statens historiska museer 2018
3. -

Geoteknik

4. Fredriksskansområdet Programskede Inledande geoteknisk utredning FHK Uppdragsnummer 10147907 framtagen av WSP Sverige AB 2011-03-25
5. Översiktlig geoteknisk utredning Fredriksskansområdet. Rapport med uppdragsnummer 1015 2576 framtagen av WSP Sverige AB 2011-10-27.
6. Tekniskt PM Geoteknik, förprojektering Fredriksskans. Rapport med uppdragsnummer 2222108000 framtagen av Sweco Civil AB 2015-02-26.
7. Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik Uppdragsnummer 2218466000 framtagen av Sweco Civil AB 2017-05-23 Utkast

Miljö

8. Fastigheten Malmen 2:3 – Fredriksskans Uppdragsnummer 10152576 framtagen av WSP Sverige AB 2011-09-16
9. Riskbedömning för Fredriksskans Uppdragsnummer Kemakta AR 2015-15 framtagen av Kemakta Konsult AB mars 2015



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JH".

10. Åtgärdsutredning och underlag för riskvärdering Södra Fredriksskans-området Kalmar Uppdragsnummer Kemakta AR 2015-01 framtagen av Kemakta Konsult AB augusti 2015
11. PM Förväntad omfattning av schakt av förorenade massor samt avfallsklassning Uppdragsnummer 15035 framtagen av Structor Öst AB 2016-02-10

