

Handläggare  
Johanna Kindqvist  
50126

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2016-03-16 Ärendebeteckning KS 2016/0263

Kommunstyrelsen

# Markanvisningsavtal för del av fastigheten Tallhagen 2:13 m fl, Tolvmannagatan Norrgårdsgärdet

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner förslag till markanvisningsavtal för del av fastigheterna Tallhagen 2:13 och Malmen 2:1 mellan Kalmar kommun och Kalmarhem AB (org.nr. 556526-5906).

## Bakgrund

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat om markreservation för Kalmarhem AB för mark vid Tolvmannagatan. En ny detaljplan där lämpligheten för bostäder provas, är under arbete och beräknas att kunna antas under 2016.

Markanvisningsavtalet med Kalmarhem omfattar del av fastigheterna Tallhagen 2:13 och Malmen 2:1. Området är avgränsat av Gröndalsvägen i norr, Tolvmannagatan i söder, fastigheten Tummlaren 1 i öster och ny utformning av Tolvmannagatan i väster. För att möjliggöra genomförandet av det nuvarande förslaget till detaljplan krävs att nuvarande korsning mellan Lindövägen/Tolvmannagatan och Gröndalsvägen stängs och ersätts av en ny korsning i ett västligare läge, i förlängningen av Rådmanngatan.

Kalmarhem avser att på platsen bygga cirka 60-80 lägenheter. Samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt.

Enligt nuvarande förslag till detaljplan ges möjlighet att bygga cirka 6 300 kvadratmeter BTA. Med ett markpris på 1 750 kronor per kvadratmeter BTA ges en total köpeskilling om cirka 11 miljoner kronor.

Johanna Kindqvist  
exploateringsingenjör

Bilagor  
Förslag till markanvisningsavtal  
Karta



# Markanvisningsavtal för del av fastigheterna Tallhagen 2:13 och Malmen 2:1

Mellan **Kalmar kommun**, nedan kallad kommunen, och **Kalmarhem AB** (org.nr 556526-5906), nedan kallad bolaget, har träffats följande avtal.

## § 1 Bakgrund

Detta avtal omfattar fastigheten **Spiggen 4** samt del av **Malmen 2:1**, enligt markerat område på bifogad karta, nedan kallat området. Områdets areal är cirka 6 300 kvadratmeter.

## § 2 Markanvisning och giltighet

Med markanvisning avses i detta avtal en överenskommelse mellan kommunen och bolaget som ger bolaget ensamrätt att, under ett år från och med parternas undertecknande, på nedan villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av området.

## § 3 Omfattning

Bolagets avsikt är att bebygga området med 60-80 lägenheter i flerbostadshus, totalt cirka 7 000 kvadratmeter BTA. Samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt. Parkering ska ske på mark inom området samt i garage under mark på fastigheten Spiggen 4.

Bolagets inlämnade skisser utgör underlag för detta avtal.

## § 4 Detaljplan

För att bebygga området krävs en ny detaljplan. Kommunen och bolaget ska tillsammans verka för att en ny detaljplan på området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Bolaget åtar sig att svara för skisser, illustrationer och projektering som underlag för planläggning samt verka för en långsiktig och hållbar dagvattenhantering. Kommunen bekostar detaljplanen.

## § 5 Marköverlåtelse

Kommunen avser att överlåta området som ska utgöra kvartersmark för bostadsändamål till bolaget efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.



**Kalmar kommun**  
WWW.KALMAR.SE



Kommunen avser att överlåta området till bolaget för ett pris om 1 750 kr/kvm BTA (exklusive anläggningsavgift för vatten och avlopp, anslutningsavgifter mm).

Priset för byggrätt ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI) förändring från februari 2016 till senast kända månadsindex vid tillträdestidpunkten av slutligen markanvisat område. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.

## **§ 6 Mark- och grundförhållanden**

### **(a) Geoteknik**

Kommunen ombesörjer och bekostar vid behov översiktlig geoteknisk undersökning som underlag för detaljplanen. Rapporten överlämnas vid överlåtelse av området. Ytterligare geotekniska utredningar bekostas av bolaget.

### **(b) Markmiljöteknik**

I det fall markmiljöundersökningar krävs vid framtagandet av detaljplanen och eventuell efterbehandling som krävs inför genomförandet ombesörjs och bekostas dessa av kommunen.

Efterbehandling: Kommunen ansvarar för efterbehandling av förorenad mark till den nivå som kommer att gälla enligt blivande detaljplan eller motsvarande krav som tillsynsmyndigheten ställer vid saneringstillfället.

Övriga massor: Bolaget ansvarar för samtliga övriga kostnader för massor och masshantering under den nivå som kommer att gälla enligt blivande detaljplan eller motsvarande krav som tillsynsmyndigheten ställer vid saneringstillfället.

Övrigt: Kommunens ersättningsansvar omfattar inte kostnader hänförliga till försening av entreprenaden/stilleståndsersättning, utebliven vinst eller andra liknande indirekta kostnader eller följdkostnader.

## **§ 7 Ansvar för exploateringen**

Om inte annat framgår av detta avtal så bekostar och utför kommunen anläggningar inom allmän platsmark. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

I markpriset ingår ersättning för fastighetens gatukostnad avseende gator och allmänna platser med tillhörande anordningar, som finns upptagna i nu gällande detaljplan. Detta gäller dock ej ersättning för eventuellt kommande förbättringsarbeten på nämnda gator och allmänna platser med tillhörande anordningar enligt 6 kap plan- och bygglagen (2010:900).

## **§ 8 Fastighetsrättsligt genomförande**

Kommunen svarar för bildande av exploateringsfastighet. Vid fastighetsbildning av området ska ledningsrätt bildas för de allmänna ledningar som enligt detaljplanen ligger inom u-område och ska skyddas med ledningsrätt.

Bolaget ska gemensamt med Glebe Fastighets AB, som föreslås få markanvisning söder om området, bygga gemensamt garage under mark inom deras markanvisade område. Rättigheten till garaget ska lösas genom t ex bildande av gemensamhetsanläggning eller hyresavtal.

### **§ 9 Villkor**

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 30 maj 2016 genom beslut som vinner laga kraft.

Om avtalet förfaller på någon av ovanstående grund sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

### **§ 10 Förlängning**

Kommunen äger rätt att medge förlängning av markanvisningsavtalet. Förlängning ska ske skriftligt.

### **§ 11 Avbrutet planarbete och hävning**

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut. Om detaljplanarbetet avbryts ger detta således inte bolaget någon rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning.

### **§ 12 Tvist**

Tvist rörande tolkning av detta avtal skall hänskjutas till allmän domstol.

### **§ 13 Överlåtelse**

Detta avtal får ej överlåtas på annan utan kommunens medgivande.

### **§ 14 Avslutning**

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Kalmar den

För kommunen

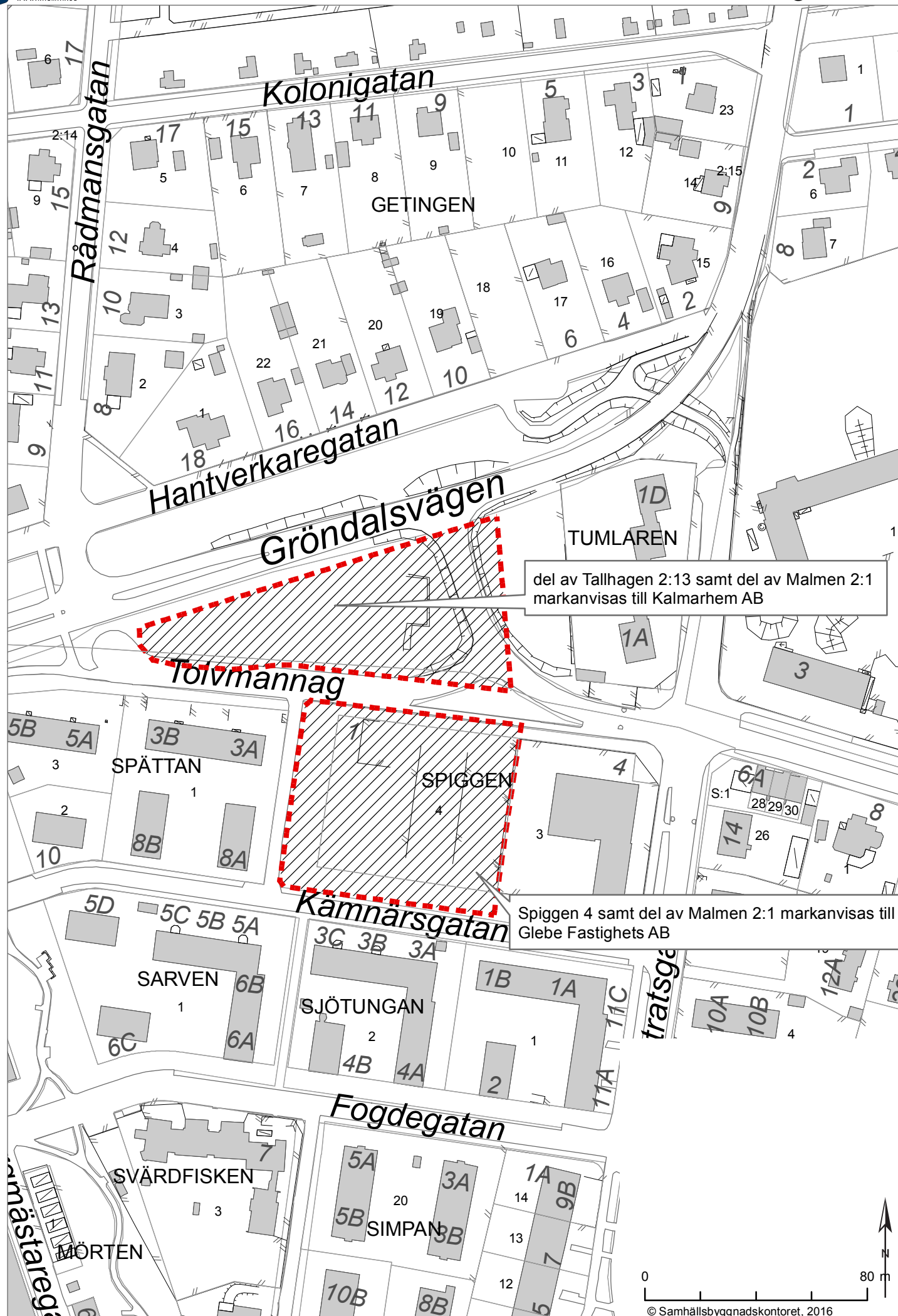
.....

För bolaget

.....

BILAGOR

1. Karta
2. Förslaget, skisser



del av Tallhagen 2:13 samt del av Malmen 2:1  
markanvisas till Kalmarhem AB

Spiggen 4 samt del av Malmen 2:1 markanvisas till  
Glebe Fastighets AB

