

Handläggare
Johanna Kindqvist
50126

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2016-03-16 Ärendebeteckning KS 2016/0263

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal för del av fastigheten Spiggen 4 m fl, vid Tolvmannagatan Norrgårdsgärdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner förslag till markanvisningsavtal för fastigheten Spiggen 4 samt del av Malmen 2:1 mellan Kalmar kommun och Glebe Fastighets AB (org.nr. 556661-5000).

Bakgrund

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat om markreservation för Glebe Fastighets 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 Glebe omfattar cirka 5 300 kvadratmeter av fastigheterna Spiggen 4 samt del av Malmen 2:1. Området avgränsas av Tolvmannagatan i norr, Kalmar Energis transformator på Spiggen 3 i öster, väg i väster och Kämnärgatan i söder.

Glebe avser att bygga cirka 60-80 lägenheter. Samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt.

Enligt nuvarande förslag till detaljplan ges möjlighet att bygga cirka 5 300 kvadratmeter BTA. Med ett markpris på 1 850 kronor per kvadratmeter BTA ges en total köpeskilling om cirka 9,8 miljoner kronor.

Johanna Kindqvist
exploateringsingenjör

Bilagor
Förslag till markanvisningsavtal
Karta



Markanvisningsavtal för fastigheten Spiggen 4 samt del av Malmen 2:1

Mellan **Kalmar kommun**, nedan kallad kommunen, och **Glebe Fastighets AB** (org.nr 556661-5000), 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 5 300 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 5 700 kvadratmeter BTA. Samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt. Parkering ska ske inom fastigheten i garage under mark.

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 1 850 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

Inom området finns misstanke om markföroreningar. Kommunen ansvarar för och bekostar för de markmiljöundersökningar som krävs vid framtagande av detaljplan.

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).

Kommunen bekostar flytt av allmänna ledningar (fjärrvärme) till följd av detaljplanen.

§ 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 Kalmarhem, som föreslås få markanvisning norr om området, bygga gemensamt garage under mark inom området. Kalmarhems rättighet 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 detaljplanearbetet 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

