

Handläggare  
Josefine Robertsson  
50088

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2016-05-10 Ärendebeteckning KS 2016/0493

Kommunstyrelsen

# Markanvisningsavtal på del av fastigheten Oxhagen 2:1, Kungsgårdsvägen

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtal på del av fastigheten Oxhagen 2:1, mellan Kalmar kommun och Kalmarhem AB (org.nr 556526-5906) enligt kommunledningskontorets förslag.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat om markreservation för Kalmarhem AB på mark intill Kungsgårdsvägen och den gamla banvallen. Syftet var att få pröva möjligheten att bebygga del av fastigheten Oxhagen 2:1 med hyreslägenheter i flerbostadshus.

Detaljplanarbetet är påbörjat och detaljplanen har varit utställd på samråd. För att förtydliga bolagets och kommunens åtagande under planarbetet har parterna upprättat ett markanvisningsavtal som ersätter tidigare markreservation. Parternas gemensamma intention enligt markanvisningsavtalet är att detaljplanen ska antas årsskiftet 2016/2017.

Markanvisningen ger Kalmarhem AB ensamrätt att under markanvisningsavtalets villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av markområdet för bebyggelse.

Områdets areal är ca 6 800 kvm. Den planerade byggnationen omfattar ca 9 600 kvm BTA. Parterna avser att överlåta området till ett pris om 1700 kronor/kvm BTA (justeras med KPI).

Josefine Robertsson  
exploateringsingenjör

Bilaga  
Markanvisningsavtal



# Markanvisningsavtal för del av fastigheten Oxhagen 2:1

Mellan **Kalmar kommun** (org.nr 212000-0746), nedan kallad kommunen, och **Kalmarhem AB** (org.nr 556526-5906), nedan kallad bolaget, har träffats följande avtal.

## § 1 Markanvisningsavtal

Detta avtal omfattar del av fastigheten **Oxhagen 2:1**, enligt markerat område på bifogad karta, nedan kallat området.

## § 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 cirka 160 lägenheter i flerbostadshus, totalt cirka 9 600 kvadratmeter BTA. Samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt. Parkering ska ske på mark inom området samt på närliggande fastighet Diamanten 1.

Bolagets inlämnade skiss utgör underlag för detta avtal.

## § 4 Detaljplan

För att bebygga området krävs en ny detaljplan. Arbete med en ny detaljplan pågår. Kommunen och bolaget ska tillsammans verka för att en detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Parternas gemensamma målsättning är att detaljplanen ska antas och vinna laga kraft senast vid årsskiftet 2016/2017.

Bolaget åtar sig att svara för skisser, illustrationer och projektering som underlag för planläggning. Bolaget ska verka för en långsiktig och hållbar dagvattenhantering samt följa anvisningar i dagvattenutredning som tillhör detaljplanen och kommunens gällande dagvattenpolicy som återfinns i VA-Planen "Vatten och Avlopp – Tematiskt tillägg till översiktsplanen – Antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2016".



**Kalmar kommun**  
WWW.KALMAR.SE



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.

Kommunen avser att överlåta området till bolaget för ett pris om 1 700 kr/kvm BTA (exklusive anläggningsavgift för vatten och avlopp, anslutningsavgifter mm).

Priset för byggrätt ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI) förändring från mars 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 har under detaljplanearbetet låtit utföra en geoteknisk markundersökning utförd med slutrapport i två delar (MUR och PM) av Tyréns med uppdragsnummer 267044, daterad 2016-01-29. Rapporten har delgivits bolaget.

Ytterligare geotekniska utredningar bekostas av bolaget.

### (b) Markmiljöteknik

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

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är utförd av Tyréns. Slutrapporten har uppdragsnummer 267044, daterad 2016-01-29. Rapporten har delgivits bolaget.

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.

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.

Den södra delen av gång- och cykelvägen som sträcker sig genom området väster om Kungsgårdsvägen ska tillsammans med ledningar flyttas längre västerut. Flytten genomförs efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

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).

Bolaget ska vid begäran lämna ut önskemål om anslutningspunkt för vatten och avlopp. Skulle bolaget efter tiden för utlämnandet ändra sig angående anslutningspunktens placering får bolaget ta eventuella merkostnader för ändringen/ombyggnaden.

### § 8 Fastighetsrättsligt genomförande

Kommunen svarar för bildande av en exploateringsfastighet. Områdets areal är cirka 10 000 kvadratmeter. Slutlig areal beslutas i lantmäteriförrättningen. Vid fastighetsbildning av området ska ledningsrätt bildas för de allmänna ledningar som enligt detaljplanen ligger inom u-område och ska skyddas med ledningsrätt.

### § 9 Villkor

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 7 juni 2016 genom beslut som därefter 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

.....  
Johan Persson  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Josefine Robertsson  
Exploateringsingenjör

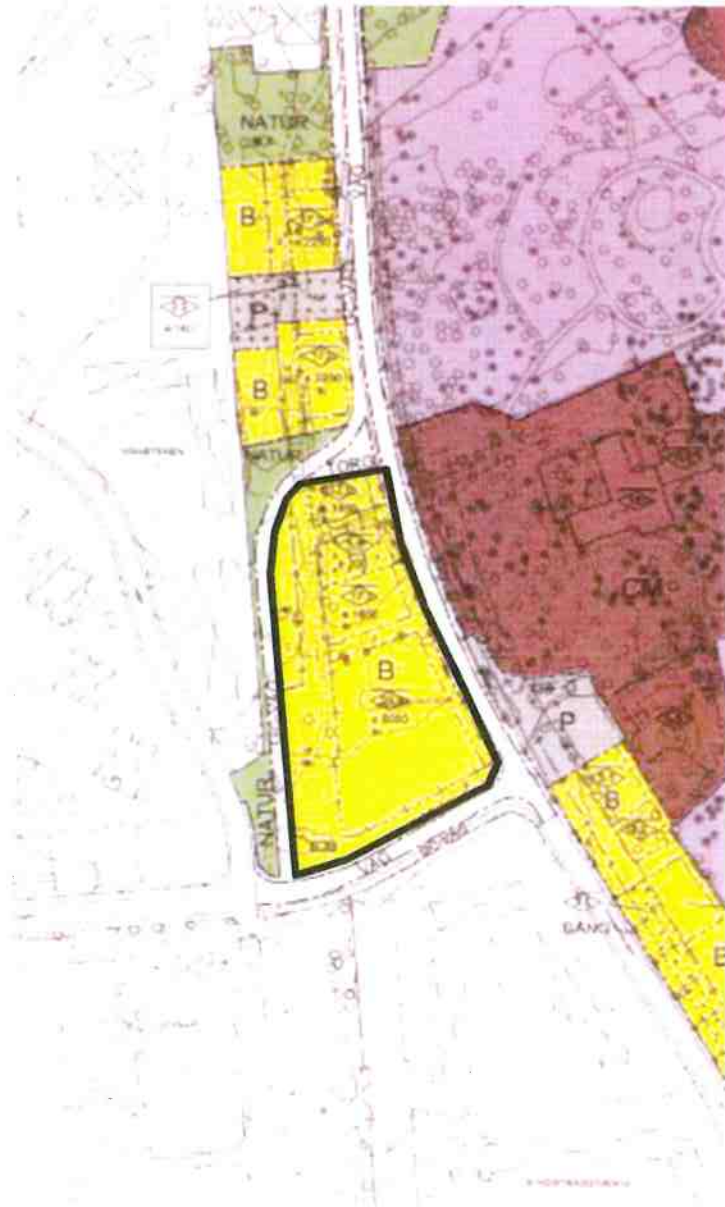
För bolaget  
  
.....  
Britt Johansson  
Kalmarhem AB

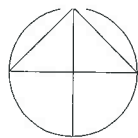
  
.....  
Kalmarhem AB

## BILAGOR

1. Karta
2. Förslaget, skiss

## Bilaga till markanvisningsavtal - kartbild





#### HUSTYP A, B:

Antal våningar : 6  
 BTA: ~1966m<sup>2</sup>/ hus  
 BOA: ~1465m<sup>2</sup>/ hus  
 BYA: ~327,6m<sup>2</sup>/ hus  
 Antal lägenheter/ hus: 35st  
 1RoK - 11st  
 2RoK - 24st

#### HUSTYP C:

Antal våningar : 5  
 BTA: ~2091,5m<sup>2</sup>  
 BOA: ~1565m<sup>2</sup>  
 BYA: ~418,3m<sup>2</sup>  
 Antal lägenheter: 39st  
 1RoK - 19st  
 2RoK - 20st

#### HUSTYP D, E:

Antal våningar : 5  
 BTA: ~1638m<sup>2</sup>/ hus  
 BOA: ~1215m<sup>2</sup>/ hus  
 BYA: ~327,6m<sup>2</sup>/ hus  
 Antal lägenheter/ hus: 29st  
 1RoK - 9st  
 2RoK - 20st

#### TOTALT (HUS A-D):

BTA : 9300m<sup>2</sup>  
 +321m<sup>2</sup> ( sop/ frd).  
 = Totalt 9621m<sup>2</sup> BTA  
 = BOA: 6925m<sup>2</sup>  
 Lägenhetsfördelning:  
 1RoK - 59st  
 2RoK - 108st  
 Totalt: 167st

Förslaget grundar sig på detaljplan 2016 02 17

Förslaget visar 69 p-platser varav 3 hkp.

Förslaget visar komplementbyggnader innehållande 58 frd (0,35/ lgh)

Cykelparkering förutsätter 1,5 cpl/1RoK och 2,1 cpl/2RoK. Totalt 320 cykelplatser varav ca 112 platser (~35%) utföres som väderskyddade platser.

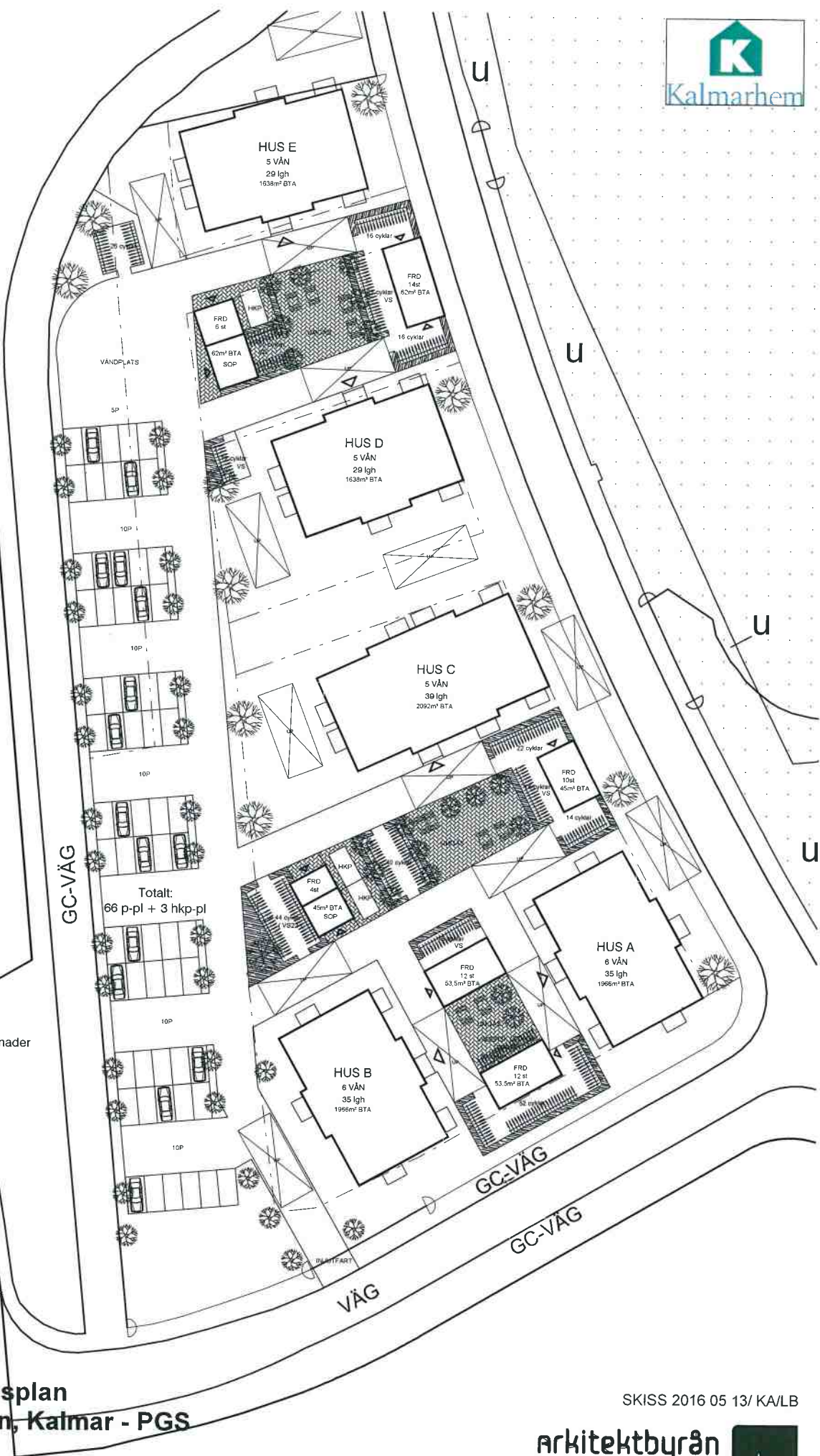
Planen redovisar principlösning gällande uppställningsplats för räddningstjänstens fordon.

Dimensionering gällande miljöhus är ej studerad.

Ytor inkluderar ej fläkttrum.

## Skiss- Situationsplan Stadsträdgården, Kalmar - PGS

0 10 20m



SKISS 2016 05 13/ KA/LB