

Handläggare  
Maria Jakobsson  
0480-45 00 81

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2016-08-25 Ärendebeteckning KS 2013/0683

Kommunfullmäktige

# Markanvisningsavtal och försäljning av del av fastigheten Djurängen 2:4 i Västra Djurängen, PEAB etapp 2

## Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner förslag till markanvisningsavtal mellan Kalmar kommun och PEAB Bostad AB (org.nr 556237-5161).

Kommunstyrelsen får sälja del av fastigheten Djurängen 2:4 i Västra Djurängen till PEAB Bostad AB (org.nr 556237-5161) för 11 550 000 kronor.

## Bakgrund

Bolaget har sedan 2008 haft en markreservation på området med avsikten att bebygga området med rad-/kedjehus. Detaljplanarbete pågick mellan 2008 och 2013 då detaljplanen vann laga kraft. Sedan dess har genomförandet av detaljplanen avvaktat anläggandet av den bullerskärm som krävs mellan exploateringsområdet och E22/Ölandsleden. Enligt tidplan ska projektering, upphandling och anläggandet av bullerskärmen vara färdig våren 2017.

I en första etapp ska bolaget i ett separat ärende förvärva närliggande område i syfte att bebygga det med flerfamiljshus.

För denna andra etapp tecknas markanvisningsavtal som ska ersättas med köpekontrakt senast sex månader efter det att bullerskärmen är färdigställd.

Kommunen och bolaget är överens om att området ska bebyggas med 21 radhus med bostadsrätt som upplåtelseform. Radhustomtpriset på 550 000 kronor ger en total köpeskilling om 11 550 000 kronor. Områdets areal är ca 5900 kvadratmeter.

Maria Jakobsson  
exploateringsingenjör

Bilagor  
Markanvisningsavtal med bilagor



# MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan Kalmar kommun, Box 611, 391 26 Kalmar, nedan kallad kommunen, och PEAB Bostad AB (org.nr 556237-5161), Box 808, 169 28 Solna, nedan kallad bolaget, har träffats följande avtal.

## § 1 Bakgrund

Bolaget har sedan 2008 haft en markreservation på området med avsikten att bebygga området med rad-/kedjehus. Detaljplanarbete pågick mellan 2008 och 2013 då detaljplanen vann laga kraft. Sedan dess har genomförandet av detaljplanen avvaktat anläggandet av den bullerskärm som krävs mellan exploateringsområdet och E22/Ölandsleden. Enligt tidplan ska projektering, upphandling och anläggandet av bullerskärmen vara färdig våren 2017. Under 2016 har arbetet med dagvattendamm, park och lokalgor inom detaljplanområdet påbörjats i kommunens regi.

## § 2 Markanvisningsavtal

Med markanvisning avses i detta avtal en överenskommelse mellan en kommun och ett bolag som ger bolaget ensamrätt att under nedan villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av det område som anges i § 4.

Syftet med markanvisningsavtalet är att sätta upp villkor och förutsättningar för genomförande av detaljplan.

## § 3 Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 1 november 2016 och att beslutet därefter vinner laga kraft.

Detta avtal gäller max sex månader från det att bullerskärmen färdigställts, dock längst två år från avtalets undertecknande.

## § 4 Markanvisningens omfattning/syfte

Detta markanvisningsavtal omfattar del av fastigheten Djurängen 2:4, enligt figur A på bilaga 1 karta (nedan kallad området). Områdets areal är ca 5 900 kvm.

Kommunen och bolaget är överens om att området ska bebyggas med 21 radhus med bostadsrätt som upplåtelseform.



**Kalmar kommun**  
WWW.KALMAR.SE



## § 5 Detaljplan

Detaljplanen med aktnr. 0880K-P13/10 vann laga kraft 2013-04-02. Kommunen har bekostat detaljplanen och dess utredningar. Bolaget har svarat för skisser, illustrationsplan och projektering som har krävts som underlag för planläggningen.

## § 6 Marköverlåtelseavtal

I samband med att bullerskärmen färdigställs tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och bolaget. I marköverlåtelseavtalet kommer en byggnadsskyldighet om 24 månader att skrivas in. Byggnadsskyldigheten kommer att kopplas till ett vite.

## § 7 Marköverlåtelse

Kommunen avser att överlåta området för bostadsändamål till bolaget till ett pris om 550 000 kr radhustomt. Köpekontrakt ska upprättas senast sex månader efter det att bullerskärmen färdigställts.

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

## § 8 Parkering

Områdets behov av parkering beräknas med hjälp av kommunens ”Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – detaljplan och bygglov”, antagen i kommunfullmäktige 20 juni 2016. All parkering ska ske inom kvartersmark.

## § 9 Dagvatten

Bolaget har tagit del av kommunens plan för vatten och avlopp, ”Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen”, antagen i kommunfullmäktige 25 januari 2016.

## § 10 Allmänna ledningar

Kommunen ansvarar för och bekostar flytt av Kalmar Energis högspännings- och optokabel som ska flyttas från ursprungligt läge över området till den allmänna lokalgatan norr om området, se bilaga 3.

## § 11 Markundersökningar

### a) Geoteknik

Kommunen har under detaljplanarbetet och projekteringen av bullerskärmen låtit utföra en geoteknisk utredning ”Djurängen, Kalmar - Nybyggnad av bullerskydd och dagvattendammar, WSP, 2008-06-27” och en ”Översiktlig bedömning av jordlager på markytan, WSP, 2016-02-22” vilka har delgivits bolaget. Kommunen ansvarar inte för fel och brister i materialet och friskriver sig också från ansvar för skada eller olägenhet som kan uppkomma till följd av användningen av det.

### b) Markmiljöteknik

Då området består av jungfrulig mark och inte sedan tidigare är utfyllt finns inga misstankar om att marken skulle innehålla föroreningar. Ingen markmiljöteknisk utredning har ansetts nödvändig vid framtagandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar inte för fel och brister i materialet och friskriver sig också från ansvar för skada eller olägenhet som kan uppkomma till följd av användningen av det.

### c) Arkeologi

Ingen arkeologisk utredning har ansetts nödvändig vid framtagandet av detaljplanen.

## § 12 Ansvar för genomförande av allmän platsmark

Kommunen bekostar samtliga anläggningar inom allmän platsmark vilka utgörs av lokalgator, dagvattendamm, bullerskärm, mindre lekplats och naturlek. Under hösten 2016 planeras anläggning av vatten och avlopp. Bolaget ska vid markanvisningsavtalets undertecknande lämna besked om anslutningspunkt. Skulle bolaget efter tiden för utlämnandet ändra sig angående anslutningspunktens placering får bolaget ta eventuella merkostnader för ändringen/ombyggnaden.

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).

## § 13 Ansvar för genomförande av kvartersmark

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

Ingen misstanke om markföroreningar finns. Skulle markföroreningar dock påträffas vid exploateringen ansvarar och bekostar Kommunen efterbehandlingsåtgärder ner till den haltnivå som gäller enligt angiven markanvändning i gällande detaljplan eller motsvarande krav som tillsynsmyndigheten ställer vid efterbehandlingstillfället.

Bolaget ansvarar för samtliga övriga kostnader för massor och masshantering utöver de åtgärder angivna i stycket ovan.

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

Området bedöms omfattas av extraordinära grundläggningsförhållanden vilket vid köpet ska ersättas upp till 150 000 kr per radhustomt. Villkoren för ersättning ska regleras i köpekontraktet.

#### **§ 14 Anläggnings- och anslutningsavgifter**

Bolaget står för anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten, el, fjärrvärme, bredband, telefoni med mera.

#### **§ 15 Avtalets upphörande och förlängning**

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

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

#### **§ 16 Avbrutet planarbete och hävning**

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

#### **§ 17 Återtagande av markanvisning**

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte bolaget rätt till ersättning eller anvisning av ny plats.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om kommunen anser att kostnaderna för genomförandet av detaljplanen blir för höga.

#### **§ 18 Tvist**

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

#### **§ 19 Överlåtelse**

Detta avtal får överlåtas till dotterbolag.

**§ 20 Avslutning**

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

För Kalmar kommun, den

---

Johan Persson  
Kommunstyrelsens ordförande

---

Maria Jakobsson  
exploateringsingenjör

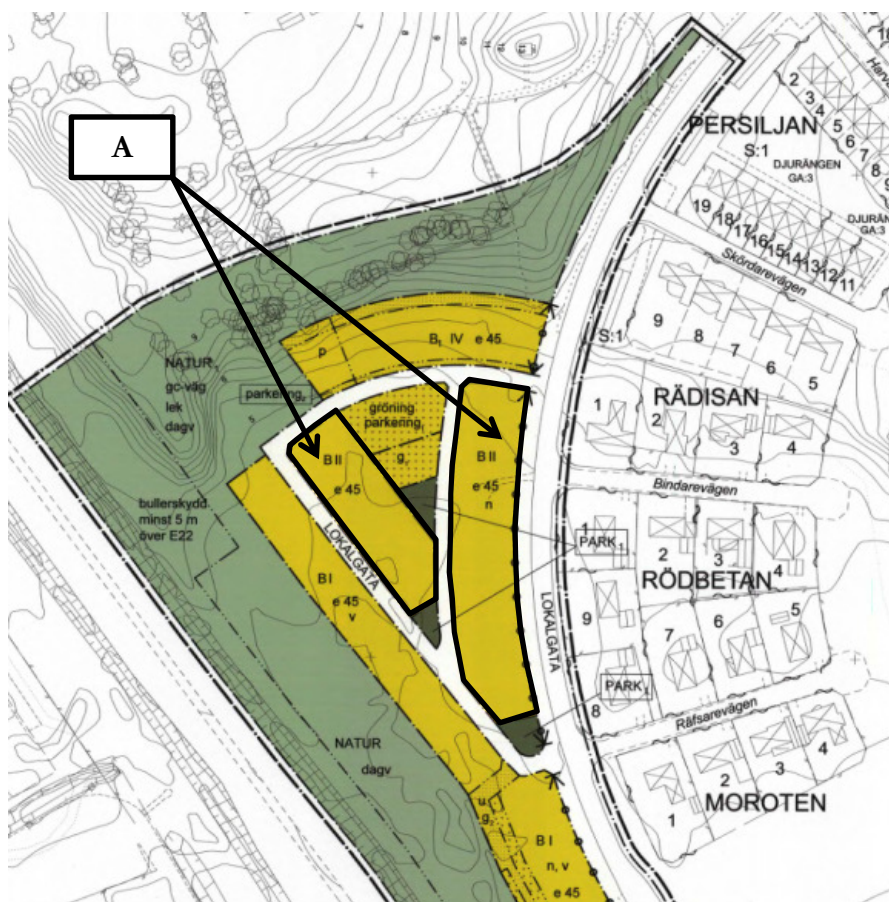
För bolaget, den

---

**BILAGOR**

1. Karta
2. Förslaget, skisser

## BILAGA 1 MARKANVISNINGSAVTAL DEL AV DJURÄNGEN 2:4



B<sub>1</sub> IV e 45

p

parkering<sub>2</sub>

gröning  
parkering<sub>1</sub>

B II

13 p-pl  
e 45

13 p-pl

LOKALGATA

B I

e 45  
v

LOKALGATA

### DJURÄNGEN, KALMAR

#### SKISSFÖRSLAG

VÄNERN RADHUS 21 ST

BOA 4 lgh 121 m<sup>2</sup>

BTA 4 lgh 556 m<sup>2</sup>, 5 lgh 692 m<sup>2</sup>

BYA 4 lgh 278 m<sup>2</sup>, 5 lgh 346 m<sup>2</sup>

Komplementbyggnader ej inräknade.

Parkering totalt 36 p-pl - 1,7 pl/lgh

Total BOA 2541 m<sup>2</sup>

Total BTA 2916 m<sup>2</sup>

Total BYA 1458 m<sup>2</sup>

skala 1:500. (A3)

PEAB

Forum Arkitekter AB

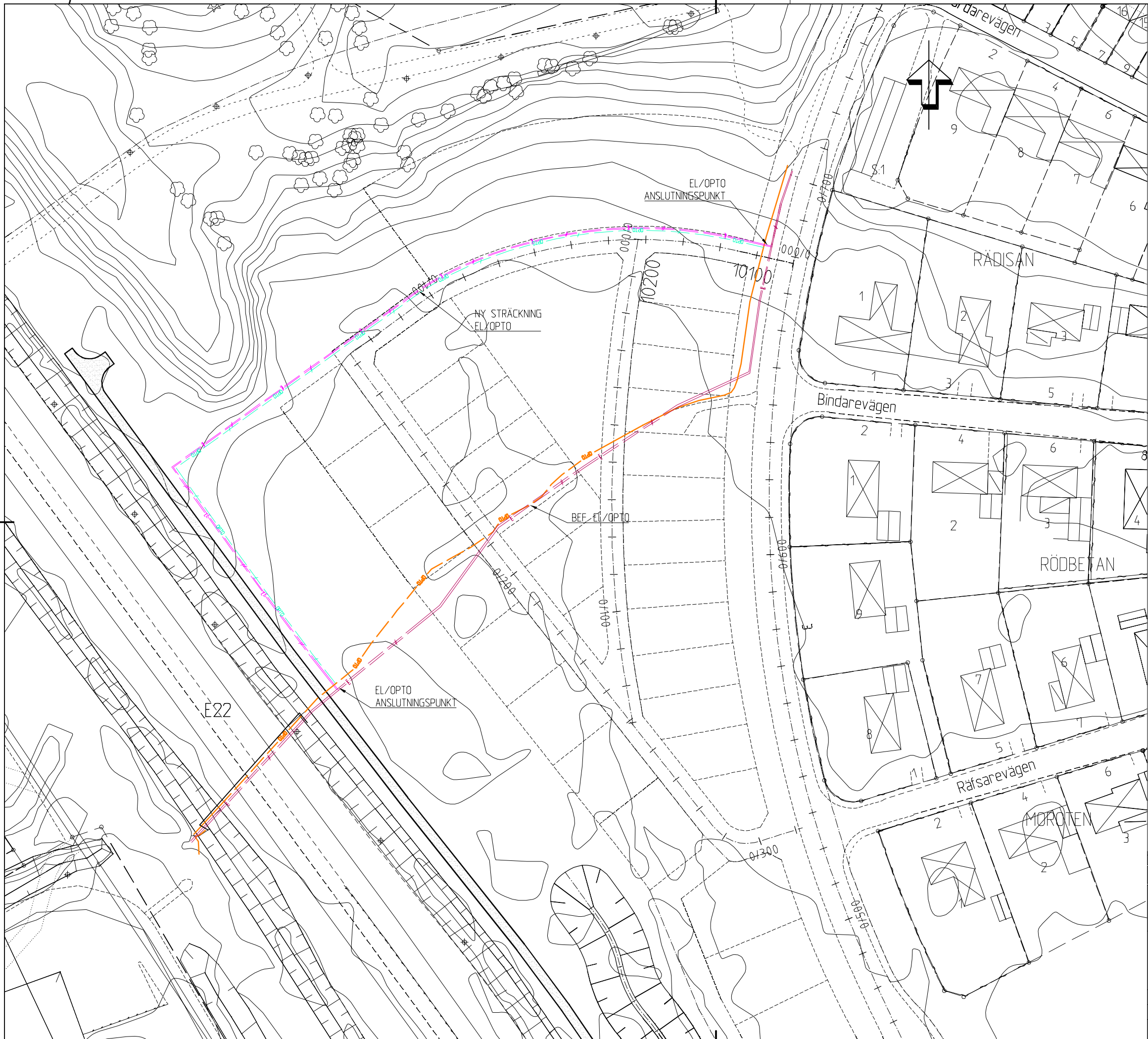
2015-11-27

NATUR

dagv

F

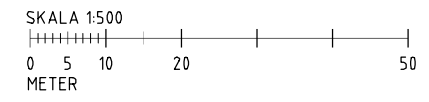




FÖRKLARINGAR

- TRAKTGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- - - ILLUSTRERADE NYA FASTIGHETSGRÄNSER
- OPTO
- KALMAR ENERGI NY STRÄCKNING OPTO
- KALMAR ENERGI BEF. OPTO
- E
- KALMAR ENERGI NY STRÄCKNING ELKABLAR
- KALMAR ENERGI BEF. ELKABLAR

KOORDINATSYSTEM  
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99 16 30  
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH 2000  
 ANVISNINGAR



REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	GDOR	DATUM	VV DATUM	VV DIARENUMMER
<p>Kalmar kommun  <small>Box 611 391 28 KALMAR        TEL. 0460-45 00 00 FAX. 0460-45 00 47</small></p>			<p><b>EXPLOATERINGSOMRÅDE        DJURÅNGEN 2:4 M FL, KALMAR</b></p>			
<p>WSP Samhällsbyggnad Tel: 010-722 50 00        Box 503        391 25 Kalmar</p>			<p>FLYTT AV KORSANDE LEDNINGAR</p>			
UPPDRAGSANSVARIG		UPPDRAGSNUMMER	LEDNINGSPLAN EL, OPTO			
HOVGÅRD		10213379	KONSTRUKTIONSNR	FORMAT	SKALA	
HOVGÅRD		MDATON		A1/A3	1:500/1:1000	
KALMAR		2016-08-17	OBJEKT NR	RITINGSNR		REV
FREDRIK KASTBERG			2 01 E 60 80			

Rimp: \\server\proj\proj\2016\20160817\CAD\1\WSP\20160817\Kastbergs.dwg Skapat av: Fredrik Kastberg 2016-08-17 08:06