

Handläggare

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2015-09-10

Ärendebeteckning
KS 2014/0186

Kommunfullmäktige/kommunstyrelsen

Upphävande av avsiktsförklaring mellan Kalmar kommun och Byggnadsaktiebolaget N J Andersson & Son samt beslut om försäljning av fastigheten Brandvakten 7 och markanvisning i kvarteret Svalan och Forellen

Förslag till beslut

I kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige upphäver avsiktsförklaringen mellan Kalmar kommun och Byggnadsaktiebolaget N.J. Andersson & Son.

I kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen beslutar att försäljning av fastigheten Brandvakten 7 ska ske via upphandlad mäklare.

Kommunstyrelsen beslutar om markanvisning för byggnation av hyresrätter i kvarteret Svalan (del av fastigheterna Svalan 20 och Malmen 2:2) samt byggnation av hyresrätter och kommersiella lokaler i kvarteret Forellen (del av fastigheten Forellen 1).

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 28 april 2014, § 55, att godkänna avsiktsförklaringen mellan Kalmar kommun och Byggnadsaktiebolaget N.J. Andersson & Son om förvärv och byggnation av fastigheterna Brandvakten 7, del av Svalan 20, del av Malmen 2:2 samt del av Forellen (se bilaga 1).

Samtliga fastigheter med byggrätter är värderade. En markreservation eller en avsiktsförklaring på en fastighet innebär inte att den intresserade köparen själv kan sätta marknadspris eller ensidigt ställa villkor.

Förhandlingar har genomförts om prissättning, värderingsprinciper och övriga frågeställningar såsom uppfyllande av parkeringsnorm, övertagande och ersättning av befintlig skolmatsal på fastigheten Forellen. Parterna har inte varit eniga kring villkoren och 2015-06-29 inkom ett slutligt erbjudande från N J Andersson, på prisnivåer och förändrade villkor, med krav på accept från Kalmar kommun inom



tre dagar. Kalmar kommun har svarat N J Andersson inom begärd tid att Kalmar kommun inte accepterar erbjudandet eftersom parterna inte är överens om parkeringsnorm, prissättningar, värderingsprinciper och övriga frågeställningar.

Den 3 juli 2015 meddelade N J Andersson via media att man avbryter samarbetet med Kalmar kommun kring avsiktsförklaringen. N J Andersson återkom 2015-07-08 via juridiskt ombud med skrivelse att man återigen ställer sig bakom avsiktsförklaringen. Kalmar kommun har därefter svarat NJ Anderssons ombud att frågan om avsiktsförklaringen kommer att behandlas av kommunfullmäktige under hösten.

En kommun ska behandla sina medlemmar på ett likvärdigt och rättvist sätt enligt likställighetsprincipen (2 kap. 2 § i kommunallagen). Vidare är kommuner förhindrade att ge stöd till enskilda företag om det inte finns synnerliga skäl för det (2 kap 8 § i kommunallagen). Undantaget ”synnerliga skäl” är enbart tillämpligt i ett fåtal fall och gäller inte vid försäljning av kommunal egendom. Sådana försäljningar ska ske till marknadsvärdet.

Då Kalmar kommun och NJ Andersson i de förhandlingar som varit inte kommit överens om prissättning, värderingsprinciper, skolmatsal m.m. föreslås att kommunfullmäktige upphäver avsiktsförklaringen samt att kommunstyrelsen beslutar om försäljning/markanvisning av de nämnda fastigheterna. Då ges möjlighet att med marknadsmässiga prisnivåer och uppfyllande av övriga åtaganden på respektive fastighet/område tillskapa nya hyresbostäder på några av Kalmars attraktivaste lägen.

Pär Svanfeldt
exploateringschef

Bilaga
Avsiktsförklaring

Avsiktsförklaring mellan Kalmar kommun och Byggnadsaktiebolaget N.J. Andersson & Son

Bakgrund

Byggnadsaktiebolaget N.J. Andersson & Son har meddelat planer på investeringar i kommunen. Kommunen ser positivt på dessa planer och är därför öppen för samtal om exploatering av delar av kvarteren *Forellen* och *Svalan* samt den befintliga brandstationen i kvarteret *Brandvakten*. Kommunen är samtidigt angelägen om att fastigheten *Tennjutarens 3* bebyggs.

För kommunen utgör ökat utbud av centralt belägna hyreslägenheter en viktig komponent i arbetet för Kalmars fortsatta utveckling som en växande region- och universitetsstad.

Byggnadsaktiebolaget N.J. Andersson & Son

Byggnadsaktiebolaget N.J. Andersson & Son grundades 1902 och har en mer än hundraårig historia som byggmästare och fastighetsförvaltare i Kalmar.

I början av 1980-talet koncentrerades företaget på fastighetsförvaltning och byggverksamheten utvecklades. För närvarande äger och förvaltar man totalt 13 fastigheter i Kalmar och Stockholm omfattande totalt 33 000 m² bostäder och lokaler. Behov av ny- och ombyggnation sker genom upphandlade entreprenader.

Bolagets intresse av att investera i Kalmar grundas i ett långsiktigt, strategiskt intresse att bidra till Kalmars utveckling. Som fastighetsägare strävar man efter att åstadkomma hållbart byggande, där såväl materialmässiga och miljöanpassade som estetiska kvalitéer sätts i främsta rummet.

Bolagets målsättning är att samtliga företags bostadslägenheter samt verksamhets- och butikslokaler ska upplåtas med hyresrätt i egen förvaltning.

Fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen med omgivande vattenrum

Till grund för kommunens ambitioner ligger *Fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen med omgivande vattenrum* samt förslaget till ny översiktsplan för Kalmar kommun. Av denna framgår bland annat kommunens ambition att utöka stadskärnan att även omfatta Malmen med Sveaplan samt Tullslätten.

Ett flertal utvecklingsprojekt med bostäder på norra Kvarnholmen ligger i planerings- och projekteringskedje.

Kommunen bedömer att marknaden i Kalmar efterfrågar ökad tillgång på centralt placerade bostäder (ca 1 000 nya bostäder). Samtidigt framgår tydligt av översiktsplaneringen att kommunens ambition är att stärka stadskärnan för att upprätthålla god handel och service.



Exempel på detta är att Kalmar kommun arbetar aktivt för att stärka och skapa ett attraktivt Kvarnholmen genom olika byggprojekt t ex Linneuniversitet, bostäder, Kulturcentrum, p-hus samt satsningar på gemensam p-anläggning i Ölandshamnen, parkeringsledningssystem etc (omkring 100 miljoner kronor avsätts till parkeringslösningar o p-ledningssystem).

Cykel- och gångtrafik tonas upp, utan att för den skull minska biltrafikens tillgänglighet och framkomlighet till Kvarnholmen, och dess infarter till centrum.

Växande befolkning

Kalmar växer genom både inflyttning och barnafödande. Samtidigt ser vi att äldre personer i befolkningen blir alltmer aktiva.

Flertalet unga och äldre människor efterfrågar mindre, lättskötta hyresrätter centralt i staden. Trots detta har produktionen på senare tid dominerats av större lägenheter. Detta vill kommunen ändra på och ser Byggnads AB NJ Andersson & Sons planer som en av flera möjligheter. Kommunen önskar att utbudet av mindre hyreslägenheter i stadskärnan ökar. I kvarteret Forellen planeras projektet tillsammans med Kalmarhem om ytterligare cirka 125 bostäder.

Utveckling i högt tempo mot visionen

Kommunens vision är en innerstad som består av sammanhållen bebyggelse med finfördelad blandning av bostäder, butiker och arbetsplatser samt blå och gröna rum. Utbudet av bostäder ska stimulera bred åldersblandning i befolkningen.

Parter

Bakom denna avsiktsförklaring står Kalmar kommun (org nr 212000-0746), nedan kallad kommunen, och Byggnadsaktiebolaget N.J. Andersson & Son (org nr 556079-8299), nedan kallad byggherren.

Syfte

Syftet med avsiktsförklaringen är att möjliggöra byggnation av 250 nya hyresrätter i centrala Kalmar inom en tidsram på fem år. Syftet är också att ge byggherren säkerhet och kontinuitet i deras planer på att bygga hyresrätter i Kalmar.

Aktuella områden

De för avsiktsförklaringen aktuella områdena redovisas i bilagorna *objektsbeskrivning* och *karta*.

- Område 1 avser kvarteret Svalan
- Område 2 avser kvarteret Forellen
- Område 3 avser fastigheten Brandvakten 7
- Område 4 avser fastigheten Tenngjutaren 3

Parternas åtaganden

Parterna är överens om följande.

1. Byggherren erbjuds att inom område 1, 2 och 3 förvärva mark/fastighet då nya detaljplaner för respektive område vunnit laga kraft. Kommunen reserverar till dess mark för byggherren.

Erbjudandet för område 3 gäller endast under förutsättning att nya lokaler för brandkåren uppförts på annan plats.
2. Byggherren åtar sig att inom område 1, 2 och 3 bygga cirka 250 hyresrätter, varav merparten ska utgöra små lägenheter. Byggherren åtar sig att inom område 4 uppföra byggnad i enlighet med gällande detaljplan.
3. Parterna ska i samverkan ta fram underlag för utveckling av de olika områdena 1, 2 och 3. Lämpligheten för bostads- och verksamhetsbyggelse prövas i detaljplaner för de aktuella områdena 1, 2 och 3. Kommunen ansvarar för arbete och kostnader för att upprätta nya detaljplaner i likhet med andra detaljplaner. Byggherren ansvarar för arbetet och kostnader för att ta fram illustrationsmaterial mm som behövs för detaljplanen.
4. Vid planering av område 2 ska byggherren låta tre arkitektkontor ta fram förslag. Byggherren ska tillsammans med kommunen avgöra ramar för uppdraget. Byggherren svarar för kostnaderna. Markanvisningsavtal för område 1 och 2 ska vara färdigförhandlade innan beslut om granskning av detaljplanerna tas av samhällsbyggnadsnämnden. Avtalet ska reglera genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning som en följd av detaljplanen. Markanvisningsavtalet ersätter sedan markreservationen i punkt 1.
5. Målsättningen är att tillträde sker vid byggstart. Byggstart ska ske inom tolv månader från det att detaljplan vunnit laga kraft. Köpekontrakt för område 2 tecknas inom sex månader från det att detaljplan för området vunnit laga kraft. För område 1 och 3 tecknas köpekontrakt inom sex månader från det att detaljplan för område 3 vunnit laga kraft.
6. Priset för marken ska vara marknadsmässigt. Det innebär att två oberoende marknadsvärderingar ska genomföras vid tidpunkten för försäljning. För område 1 och 2 baseras köpeskillingen på värdering av de bygggrätter som de nya detaljplanerna genererar. För område 3 värderas befintlig byggnad samt eventuella tillskapade bygggrätter.

Kommunen ska göra en översyn av principer för prissättning av bygggrätter vid försäljning av mark för hyresrätter.

7. Vid förvärv av område 2 ska byggherren tillsammans med övriga exploaterare tillgodose så att övertagandet av befintligt hyreskontrakt löser Stagneliusskolans behov av matsal och kök. Nya lokaler ska upplåtas inom område 2. Åtagandet kan inte överlåtas på någon annan.
8. Målsättningen är att byggnation av samtliga områden ska vara genomförda inom fem år från avsiktsförklaringens undertecknande. Gemensam tidplan ska upprättas.
9. Kommunen ska under den tid som avsiktsförklaringen gäller, verka för att det antal allmänna parkeringsplatser (ca 2 775 st) som i dag finns på Kvarnholmen säkras. Så också i den framtida centrumutvecklingen.

10. Cykel- och gångtrafik tonas upp, utan att för den skull minska biltrafikens tillgänglighet och framkomlighet till Kvarnholmen, och dess infarter till centrum.
11. Om åtagandena i avsiktsförklaringen av någon anledning inte skulle komma att genomföras, helt eller delvis, ska respektive part stå för sina egna kostnader.
12. Om någon enskild part inte fullföljer den gemensamt upprättade tidplanen samt övriga åtaganden enligt denna avsiktsförklaring, har motparten rätt att avbryta arbetet. Det ger inte byggherren rätt till ny markanvisning.
13. Parterna ansvarar gemensamt för att syftet med avsiktsförklaringen uppnås.

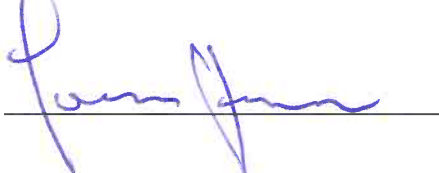
Bilaga

Objektslista
Karta

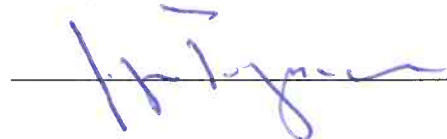
Denna överenskommelse är därför för sin giltighet beroende av att kommunfullmäktige i Kalmar godkänner den.

Kalmar den 3 mars 2014

För Kalmar kommun



För Byggnadsaktiebolaget N.J.
Andersson & Son



Bilaga 1 – objektslista

Område 1: Kvarteret Svalan

Området består av del av fastigheterna Svalan 20 och Malmen 2:2 (cirka 5 500 kvm) och avgränsas i söder av Erik Dahlbergs väg, i öster av Norra vägen, i väster av Monte Cavallo och i norr av fastigheterna Svalan 5 och 19. Området används i dag som park och gårdsyta till förskola.

Planarbete för området pågår. I planarbetet utreds Monte Cavallo inför försäljning samt läget för en säker passage över Erik Dahlbergs väg. Detaljplanen beräknas vara klar under 2014.

Område 2: Kvarteret Forellen

Området består av del av fastigheten Forellen 1 (cirka 9 000 kvm) och är beläget väster om Stagneliusskolan. Området avgränsas i norr av Strandgatan, i väster av Trädgårdsgatan och i söder av Fredriksskanskanalen. Området används i dag som parkering, matsal till Stagneliusskolan och skyddsrum.

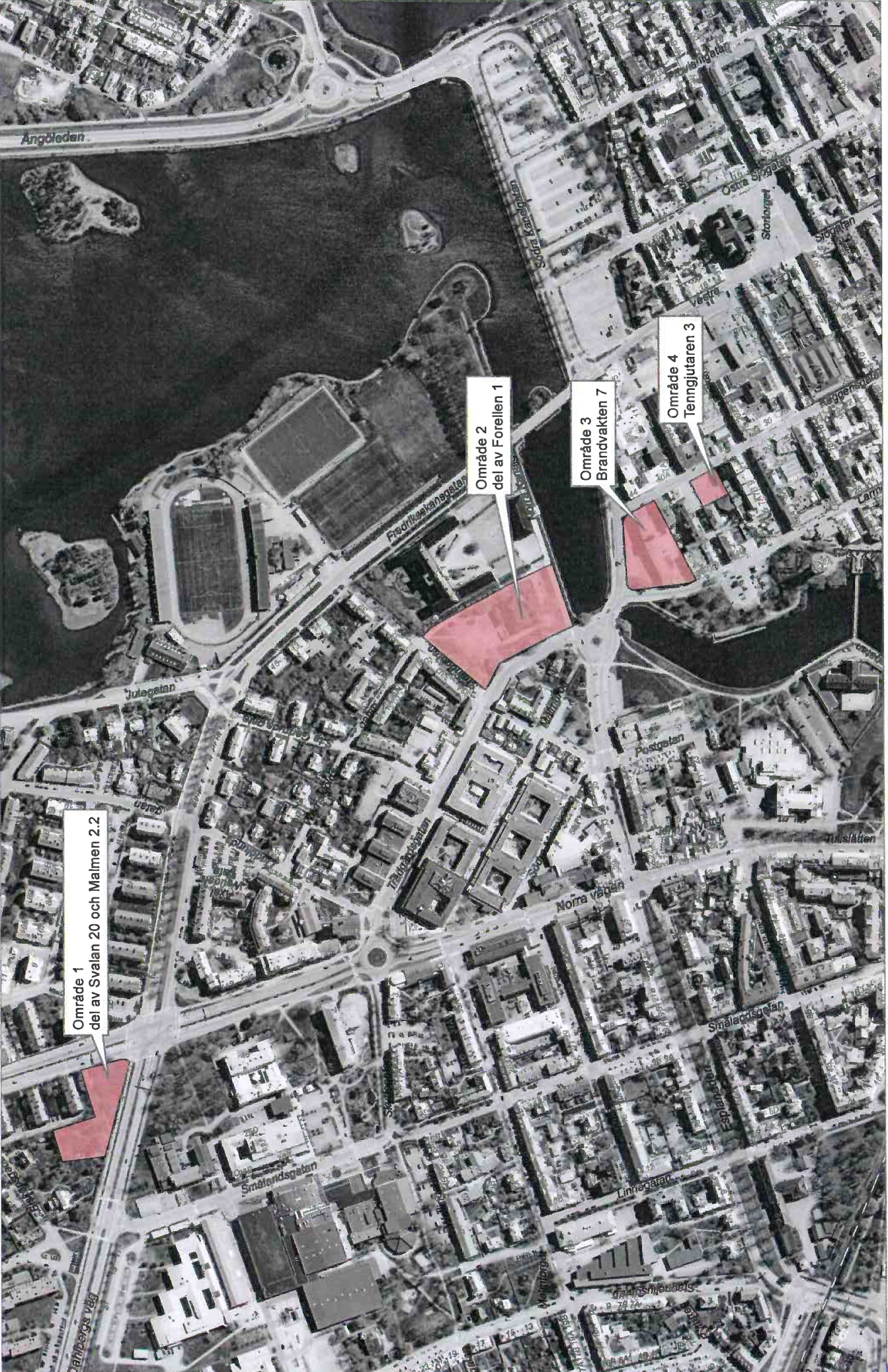
En kommande detaljplan syftar till att pröva byggnation av cirka 250 lägenheter. I enlighet med pågående diskussioner ska byggrätter tillskapas för byggherren och Kalmarhem. Platsen ska även inrymma ett ersättningsläge för Stagneliusskolans matsal.

Område 3: Brandvakten 7

Området består av fastigheten Brandvakten 7 (4485 kvm). Fastigheten som är bebyggd inrymmer i dag kommunens brandkår. Kommunen planerar att uppföra ny byggnad på nytt läge för räddningstjänsten. En kommande detaljplan syftar till att pröva ändamålen handel, kontor, bostäder och parkering på platsen samt att skapa nya byggrätter.

Område 4: Tenngjutaren 3

Fastigheten Tenngjutaren 3 (897 kvm) är belägen i nordöstra hörnet av kvarteret Tenngjutaren och avgränsas av Strömgatan i norr samt Kaggensgatan i öster. Fastigheten ägs av byggherren och omfattar en obebyggd fastighet. Detaljplanen som vann laga kraft 2007 ger möjligt till bostäder och centrumverksamhet.



5