

Kärnhem Bostadsproduktion AB  
Mark- och exploateringsavdelningen  
Handläggare  
Akten

KS 2015/82 4.2.2

### § 237

#### Försäljning av fastigheten Stadsporten 1, Pottholmen

##### Efter tillstyrkan från allmänna utskottet beslutar kommunstyrelsen

att godkänna föreliggande förslag till köpeavtal och därmed sälja fastigheten Stadsporten 1 (under bildande) till Kärnhem Bostadsproduktion AB (org.nr 556653-3922) för en köpeskillning på elva miljoner sexhundra trettiofyra tusen kronor (11 634 000 kr)

##### Beskrivning av ärendet

Kommunen har ett markanvisningsavtal med Kärnhem Bostadsproduktion AB avseende tre kvarter inom exploateringsområdet Pottholmen.

Markanvisningsavtalet godkändes kommunfullmäktige 2015-10-22 § 184, och samtidigt delegerade fullmäktige till kommunstyrelsen att genom separata köpekontrakt genomföra försäljningarna enligt markanvisningsavtalet.

Kärnhem är nu så långt gångna i arbetet med WTC, att man har framfört önskemål om att förvärva det kvarteret och påbörja byggnationen under hösten. Detta innebär att kommunen omedelbart måste riva den södra delen av brandstationens gymnastikbyggnad, som till en mindre del går in i det kvarteret. Marken ska därefter saneras. Detta kräver ett investeringstillstånd för rivningen, vilket skrivs fram i ett separat ärende.

Kommunledningsförvaltningen har upprättat ett förslag till köpeavtal med Kärnhem Bostadsproduktion AB för ovanstående kvarter, som ligger i det sydöstra hörnet av Pottholmen. Kvarteret är under bildande genom lantmäteriförrättning och kommer att få fastighetsbeteckningen Stadsporten 1.

Förslaget till köpeavtal följer det av fullmäktige godkända markanvisningsavtalet. Köpeskillningen blir med indexuppräknings 11,634 mkr och därutöver regleras renoveringen av byggnad 34 med 0,5 mkr.

forts.

Sign



Sign



Sign



**§ 237 forts.**

**Försäljning av fastigheten Stadsporten 1, Pottholmen**

De preliminära bygglovhandlingarna för kontorsbyggnaden (WTC) som planeras uppta hela kvarteret genererar preliminärt 69 st. parkeringsplatser, vilken ger en total preliminär ersättning för parkeringsköpet på 17,940 mkr.

Av denna summa ska Kärnhem erlägga 25 % på tillträdesdagen, samt resterande 75 % när bygglov är beviljat för det planerade parkeringshuset på Pottholmen. Det exakta antalet parkeringsplatser som Kärnhem betalar för, fastställs när deras bygglov är beviljat.

En handlingsplan har också upprättats, som beskriver på vilket sätt som målen i kommunens hållbarhetsprogram för Pottholmen ska infrias. Den biläggs köpeavtalet.

Sign

Sign

Sign

## KÖPEAVTAL

Mellan Karlskrona kommun (org.nr 212000-0829), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Kärnhem Bostadsproduktion AB (org.nr 556653-3922), Box 217, 351 05 Växjö, nedan kallad bolaget, har följande köpeavtal träffats.

### 1. Fastigheten

Kommunen säljer fastigheten **Karlskrona Stadsporten 1** (under bildande) till bolaget.

Till grund för fastighetsförsäljningen ligger ett markanvisningsavtal tecknat mellan parterna 2015 och godkänt av kommunfullmäktige i Karlskrona 2015-10-22 § 184. Fastigheten Stadsporten 1 utgör etapp 2 (kvarter 1) enligt markanvisningsavtalet. Eventuell övrig fastighetsbildning som kan krävas inom Stadsporten 1 har bolaget att ansöka om och bekosta.

### 2. Köpeskilling

Köpeskillingen utgör elva miljoner sexhunderttrettiofyra tusen kronor (11 634 000 kr) att betalas kontant på tillträdesdagen.

Köpeskillingen är justerad med index för 4:e kvartalet 2017 enligt markanvisningsavtalet § 2.

Fullgör inte bolaget sina skyldigheter enligt detta avtal med köpeskillingens erläggande äger kommunen rätt att omedelbart häva köpet utan ersättningsanspråk från bolagets sida med anledning av hävningen.

### 3. Tillträde

Tillträde till fastigheten ska ske 2018-09-01. Om rivningen av den brandstation som finns på fastigheten medför behov av marksanering ska dock tillträde ske först när denna sanering avslutats, dock inom 24 månader från undertecknandet av detta köpeavtal. Med att saneringen avslutats avses att tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken inte har några ytterligare saneringskrav som påverkar exploateringen.

Äganderätten till fastigheten övergår till bolaget sedan köpeskillingen betalats till fullo. Bolaget äger dock rätt att, enligt kommunens anvisningar, beträda fastigheten för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

### 4. Köpebrev och lagfart

Lagfart får inte sökas på detta köpeavtal. När köpeskillingen i sin helhet betalats ska kvitterat köpebrev upprättas. Det ankommer på bolaget att söka lagfart när köpebrev upprättats och betala lagfarts- och inteckningskostnaderna.

kar l.  my  
RE

## 5. Inteckningar och utgifter

Fastigheten överlåtes fri från penninginteckningar. Skatter och övriga utgifter som hänföres till fastigheten betalas av bolaget från och med tillträdesdagen samt för tiden dessförinnan av kommunen.

## 6. Fastighetens skick

Kommunen har utfört rivning av byggnader och anläggningar samt genomfört marksanering av större delen av fastigheten. I norra delen finns en kvarvarande byggnad som kommunen ansvarar för att riva och därefter sanera marken.

Fastigheten överlåts i det skick den har efter den sanering som redan utförts efter anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (bilaga 2) och den sanering som kan bli aktuell enligt vad som anges vid punkten 3.

Bolaget godkänner och accepterar fastighetens skick så som den föreligger efter avslutad marksanering, samt ombesörjer och bekostar utan ersättningskrav på kommunen den eventuellt ytterligare sanering som kan krävas i det fall bolaget utför anläggningar under mark eller på annat sätt avviker från de förutsättningar som ligger till grund för marksaneringen.

Bolaget svarar själv för de erforderliga geotekniska utredningar som kan krävas för fastighetens bebyggande. Inga utfästelser från kommunens sida har gjorts om den geotekniska beskaffenheten m.m. Byggnader ska uppföras radonsäkra.

## 7. Påbörjande av byggnation

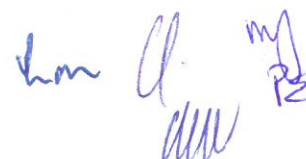
Bolaget förbinder sig att påbörja byggnation senast inom 24 månader från köpeavtalets undertecknande. Med påbörjats menas att bolaget har påbörjat grundläggningsarbeten inom fastigheten. Har byggnation inte påbörjats inom denna tid äger kommunen rätt att påkalla att köpet går åter.

## 8. Anläggnings- och förbrukningsavgifter

Bolaget erlägger anläggningsavgifter och förbrukningsavgifter för vatten- och avlopp, el, bredband och fjärrvärme enligt gällande taxa och bestämmelser. Anslutning sker vid av kommunen anvisade förbindelsepunkter.

## 9. Medfinansiering av byggnad 34

I enlighet med markanvisningsavtalet § 13 betalar bolaget till kommunen 500 000 kr för medfinansiering av renoveringskostnaderna för byggnad 34. Ersättningen ska betalas senast på tillträdesdagen enligt ovan.



### 10. Hållbarhetsprogram

Bolaget har i enlighet med markanvisningsavtalet § 16 upprättat en handlingsplan som beskriver på vilket sätt man avser att infria målen i kommunens hållbarhetsprogram för Pottholmen. Handlingsplanen bilägges detta avtal (bilaga 1). Under hela byggprocessen, vid byggmöten och liknande, ska bolaget redovisa hur handlingsplanen följs och hur hållbarhetsprogrammets mål blir uppfyllda.

### 11. Parkering

I enlighet med markanvisningsavtalet § 15 löser bolaget via parkeringsköp de parkeringsåtaganden som är kopplade till fastighetens aktuella byggrätter enligt beviljat bygglov.

Enligt bygglovsansökan för kontorsbyggnaden på Stadsporten 1 och den fastställda parkeringsnormen ska kommunen erhålla en ersättning för 69 bilplatser för fastigheten Stadsporten 1. Slutlig ersättning regleras efter det antal bilplatser som det beslutade bygglovet föranleder.

Ersättningen per bilplats enligt ovan utgör 260 000 kr med indexuppräknings till mars 2018 enligt markanvisningsavtalet, vilket ger en total preliminär ersättning på sjutton miljoner niohundrafyrtio tusen kronor (17 940 000 kr)

Bolaget erlägger 25 % av ersättningen enligt ovan (4 485 000 kr) kontant vid tillträdesdagen, samt resterande 75 % (13 455 000 kr) när kommunen har erhållit bygglov som har vunnit laga kraft och har övriga tillstånd klara för byggstart av det planerade P-huset inom Pottholmen. Till säkerhet för fullgörandet av detta belopp ska bolaget till kommunen överlämna bankgaranti eller annan fullgod säkerhet som kommunen godkänner. Säkerheten ska lämnas senast på tillträdesdagen.

Fram till dess att planerat parkeringshus är färdigställt enligt markanvisningsavtalet kommer kommunen inom detaljplaneområdet att tillhandahålla markparkeringsplatser i den omfattning som parkeringsnormen anger.

### 12. Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet ska alltjämt gälla i de delar som inte särskilt regleras i köpeavtalet, bilaga 3.

### 13. Påbörjande av byggnation

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas mellan parterna och i andra hand avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol.

### 14. Avtalsexemplar

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

han O. M  
PZ  
allw

#### 14. Bilagor


1. Handlingsplan för hållbarhetsprogram
2. Anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
3. Markanvisningsavtal

Karlskrona 2018-09-03

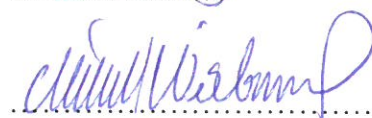
På KOMMUNSTYRELSENS vägnar:



Patrik Hansson  
kommunstyrelsens ordförande



Carl-Martin Lanér  
kommundirektör



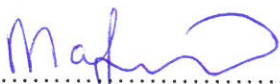
Mikael Wirbrand  
mark- och exploateringsingenjör

Ovanstående säljares namnteckning bevittnas:

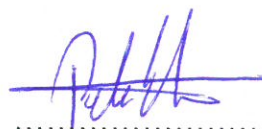


Växjö 2018-05-09

För Kärnhem Bostadsproduktion AB:

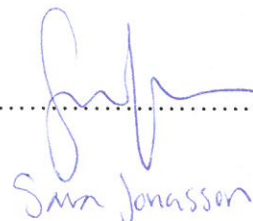


Malin Svensson



PEDER EDMAN

Ovanstående köparens namnteckning bevittnas:



# HANDLINGSPLAN TILL HÅLLBARHETSPROGRAMMET FÖR WTC, KARLSKRONA

2017-11-10

## Process, dialog och beteende

Mål	Syfte	Kärnans åtgärder	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
2. Hållbar livsstil På Pottholmen ska det vara lätt att leva hållbart.	Bra förutsättningar för en hållbar livsstil ska finnas och information ska ges till de som ska bo och verka på Pottholmen. Avsikten är sedan att detta kan omsättas till praktiska och hållbara lösningar. De verkssamma och boendes val och vanor blir en avgörande faktor för om hållbarhetsmålen kommer att förverkligas.	<b>Kärnans åtgärder</b> Informationsmaterial kommer att tas fram som uppmuntrar till en hållbar livsstil. Materialet kommer att innehålla information om: hållbar mobilitet (hållbara transportsätt), energianvändning, vattenförbrukning, avfallshantering, biotoper, habitat och ekosystemtjänster inom området.	Informationsmaterialet kommer att överlämnas till hyresgäster och fastighetsförvaltare i samband med första inflyttning.	Ett år efter inflyttning via enkät från Karlskrona kommun.	Utfört

## Social Mångfald

Mål	Syfte	Kärnans åtgärder	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
3. Bostadsutbud och funktionsblandning. Stadsdelen ska ha ett varierat bostadsutbud och blandade funktioner i husens bottenvåningar.	Syftet är att skapa mångfald och ge olika människor möjlighet att bosätta sig och verka på Pottholmen. Med variation och blandning kan stadsdelen också bli levande stora delar av dygnet vilket bl.a. ger ökad trygghet.	<b>Kärnans åtgärder</b> Flexibla bottenvåningar: I bottenvåning kommer lobby till WTC, café och flertalet lokaler att uppföras. ☐	Bygglövshandling		Utfört

## 4. Attraktiva mötesplatser

Attraktiva offentliga mötesplatser ska finnas inom området som stärker de sociala sambanden och gör stadsdelen tillgänglig för hela Karlskrona. Det ska på Pottholmen också finnas plats för ett stimulerande föreningsliv. Utformningen av byggnader och utemiljö ska även främja en hälsosam livstil med bland annat ytor för gemensam odling och fysisk aktivitet.

Offentliga mötesplatser med hög kvalitet skapar trygghet och stärker den sociala mångfalden inom området. Föreningslivet som idag finns ska fortsätta att utvecklas på Pottholmen.  
Syftet är också att gynna stadsodling och uppmuntra till sociala möten. Odling är en aktivitet som kan förena många grupper. Det skapar en anledning att komma ut och vistas nära grönskan och ger upphov till spontana möten som i sin tur gynnar granngemenskapen.  
Det handlar också om att utforma en stadsdel som inbjuder till fysisk aktivitet. Tillgång till gröna ytor, promenad- och cykelstråk samt trygga och inbjudande utemiljöer är direkt kopplade till välbefinnande och hälsa. Boende och verksamma ska också uppleva sig ha gott inflytande över sin närmiljö.

Planera för funktionsnedsettas behov  
Projektet kommer att följa BBR vid utformning av kontor, lokaler och utemiljöer på kvartersmark mht tillgänglighet (normalnivå enligt Svensk standard). Angöring och parkering för handikapordon kommer ej att anordnas inom fastigheten utan ska anordnas på allmän platsmark enligt förutsättningar och intentioner i detaljplan.

Gemensamma uteplatser  
Stor vikt kommer att läggas på utformningen av innergården och den gemensamma takterrassen.

Bygglövshandling och bygghandling

Bygglövshandling och bygghandling

Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



## Klimatsmart byggande

Mål	Syfte	Kärnhems åtagande	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
<p>6. <i>Certifiering av byggnader</i>                      Alla byggnader i stadsdelen ska miljöcertifieras</p>	<p>Bygg- och fastighetsbranschen har en hög miljöbelastning i vårt samhälle. Genom att miljöcertifiera byggnaderna minskar påverkan på miljön och en god inomhusmiljö uppnås. Samtidigt blir miljöarbetet tydligt och ställda krav kontrolleras och dokumenteras.</p>	<p>Miljöcertifiering av byggnader                      Byggnaderna inom kvarteret kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.</p>	<p>Certifikat</p>	<p>Certifikat kommer att lämnas kommunen.</p>	
<p>7. <i>Förnyelsebar och låg energianvändning</i>                      Stadsdelen utformas att vara 100% fossilbränslefri. Byggnaderna ska vara energi- och resurseffektiva och sole energi ges utrymme för ett klimatsmart byggande</p>	<p>Energiförsörjningen i samhället bidrar till höga koldioxidutsläpp. Fastigheter har genom sin energianvändning stor påverkan på miljön. Syftet är att skapa en hållbar stadsdel för effektiv energianvändning och minskad klimatpåverkan.</p>	<p>Förnyelsebara energikällor                      Byggnaderna inom kvarteret kommer att anslutas till fjärrvärm nätet i området.                      Solceller kommer att placeras på tak inom kvarteret med målsättning att producera energi som bidrar till fastighetens allmänna behov under förutsättning att bygglov för solceller beviljas och erforderligt utrymme på taket finns.                      Elabonnemang med grön el kommer att tecknas för fastighetsdelen i kvarteret.</p>	<p>Bygglövshandling och bygghandling</p>	<p>I bygglov och egenkontroller under projekteringen som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
		<p>Ljussättning                      All belysningsutrustning i byggnaderna och utvändigt inom kvarteret ska vara energieffektiv. Närvarostyrning kommer att användas där det är lämpligt. All belysning ska vara av typ LED.</p>	<p>Bygglövshandling och bygghandling</p>	<p>Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
		<p>Klimatkyla                      Klimatkyla kommer att anordnas för byggnaden med system som baseras på fossilbränslefri teknik, om möjlighet finns.</p>	<p>Bygghandling</p>	<p>Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
		<p>Energieffektiva byggläpplaster                      Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att byggläpplaster ska vara energieffektiva. Uttorkning av byggnader ska ske om möjligt genom anslutning till fjärrvärm nätet. All elanvändning ska vara förnyelsebar och arbetsbelysningen ska vara energisnål.</p>	<p>Egenkontroll</p>		

*Handwritten signature in blue ink.*

## Kretslopp

Mål	Syfte	Kärnens åtgärder	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
<p>8. <u>Miljöriktiga avfallsanläggning</u> På Potholmen ska det finnas kretsloppsanpassad källsortering för boende och verksamheter så att mängden avfall kan minskas.</p>	<p>Syftet är att öka återanvändning och materialåtervinning av avfall från både hushåll och verksamheter. Systemet ska bygga på att det är lätt att sortera rätt för bästa återvinning. All sortering ska bygga på att det är till miljönytta totalt sett. Den bästa åtgärden är att minska mängden avfall som uppkommer. Den största nyttan med att öka återanvändningen och materialåtervinningen är att användningen av ny råvara minskar. Vid återanvändning minskar även produktionen av nya produkter. Detta ger minskat uttag av naturresurser, minskad användning av energi samt minskade utsläpp av koldioxid, förorenande ämnen och flyktiga kolväten.</p>	<p>Användarvänlig källsortering inom kvarteret kommer en effektiv och användarvänlig källsortering av hushållsavfall med fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar att tillskapas. Även utrymme som möjliggör för system för att verksamhetsavfall ska vara källsorterat kommer att tillskapas. Dimensionering av miljörum sker tillsammans med huvudmannen för hushållsavfall. Berende på typ/storlek av framtida café kommer utformningen av avfallshanteringen att stämmas av med kommunen.</p>	<p>Bygglöshandling och bygghandling</p>	<p>Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
<p>9. <u>Sunda material</u> Val av byggmaterial och varor inom stadsdelen ska göras utifrån att de är resurseffektiva och med låg miljö- och hälsopåverkan.</p>	<p>Allt byggande innebär en påverkan på miljön. För att minska miljöbelastningen krävs investeringar som är energieffektiva, håller hög kvalitet och har lång livslängd med begränsat behov av underhåll. Av stor betydelse är att valet av material är innehållsdeklarerade och inte innehåller farliga ämnen.</p>	<p>Sortering av byggavfall Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att byggavfall i byggskedet ska källsorteras enligt Kretsloppsrådets Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning. I entreprenadupphandling ska föreskrivas att byggavfall ska minimeras.</p> <p>Dokumentation av material Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att inga utfasningsämnen får förekomma i byggvaror och produkter som används vid byggnation inom kvarteret. Kontroll och dokumentation av valt material görs med hjälp av produkt databasen BASTA eller likvärdigt system. Dokumentationen av byggvaror sker i digital loggbok.</p> <p>Förnyelsebara material Tramaterial som används vid byggnationen ska där så är möjligt vara miljömärkt med FSC eller PEFC för konstruktionsvirke och träprodukter.</p> <p>Användning av markmassor Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att användning av nybrutna massor ska minimeras samt att krossat material ska användas i stället för naturgrus.</p> <p>LCC-beräkningar En enkel analys av det CO<sub>2</sub>-avtryck som vald stomme för byggnaden ger kommer att tas fram och jämföras med det CO<sub>2</sub>-avtryck som uppvärmningen ger per år.</p>	<p>Försörjningsplan på byggarbetsplatsen.</p> <p>Loggbok över inbyggda varor och produkter</p> <p>Bygghandling</p> <p>Bygghandling</p> <p>Rapport</p>	<p>Egenkontroller vid projektering och byggande som följs upp i samband med slutbesiktning.</p> <p>Egenkontroller vid projektering och byggande som följs upp i samband med slutbesiktning.</p> <p>Egenkontroller vid projektering och byggande som följs upp i samband med slutbesiktning.</p> <p>Egenkontroller vid projektering och byggande som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	

ha  
  
  


## Hållbar mobilitet

Mål	Syfte	Kärnhems åtagande	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
<p>10. Smarta val av färdsmedel För korta transporter inom Karlskrona ska cykel vara det naturliga valet. Bilpool ska vara ett attraktivt alternativ till eget bilägande. Därför kan parkeringsnormen sättas låg inom Pottholmen med 0,5 bilplatser per lägenhet. Norm för cykelparkering är för bostäder 2,5 cykelplatser per 100 kvm lägenhetsyta. BTA (bruttoyta). För kontorslokaler och för handelslokaler är normen 2,0 cykelplatser respektive 3,0 cykelplatser per 100 kvm</p> <p>RT4</p>	<p>Syftet är att minska onödig biltrafik och att minska behovet av parkering. Detta ger lägre boendekostnader, minskar miljöbelastningen och skapar ett attraktivt område och en levande stadsdel med friskare människor.</p>	<p>Cykelparkering vid allmänna mätpunkter och inom kvartersmark För de verksamheter i kvarteret kommer cykelparkering att anordnas i portiker inom fastigheten samt på allmän platsmark väster om fastigheten.</p>	<p>Bygglöshandling och bygghandling</p>	<p>En egenkontroll kommer ske vid projektering och i samband med slutbesiktning görs en uppföljning.</p>	
		<p><u>Parkeringsstillgång under utbyggnadstiden</u></p>			
		<p>Vid försäljning och uthyrning kommunicerar Kärrnhem till kund att det kommer finnas provisoriska p-platser till dess att kommunens parkeringshus är färdigställt.</p>			

Handwritten signature and initials in blue ink.