

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN
Tjänsteskrivelse 2013-06-11
Thord Tärnbrant, 054-540 00 00
Thord.tarnbrant@karlstad.se

Teknik-och fastighetsnämnden
2013-06-19

Ärende **16**

Avtal med P E Invest AB avseende kv Fanfaren

Dnr TFN-2010-1100 Dpl 60

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Godkänna upprättat förslag till markanvisning genom avtal om upprättande av tomträttsavtal för Karlstad Fanfaren 1 och Karlstad Fanfaren 2.
2. Bemyndiga teknik- och fastighetsdirektören att underteckna avtal om upprättande av tomträttsavtal samt framtida tomträttsavtal för Karlstad Fanfaren 1 och Karlstad Fanfaren 2.

Sammanfattning av ärendet

P E Invest har sedan 2012 arbetat med att utveckla fastigheterna Karlstad Fanfaren 1 och Karlstad Fanfaren 2 för kontorsändamål. Som grund för arbetet tecknades ett reservationsavtal vilket antogs av teknik- och fastighetsnämnden i november 2012. Med reservationsavtalet som grund har detta förslag till avtal om tecknande av tomträttsavtal utarbetats.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 11 juni 2013.
Avtal om upprättande av tomträttsavtal för Fanfaren 1 och Fanfaren 2.
Reservationsavtal för Karlstad Fanfaren 1.

Ärende

Teknik- och fastighetsförvaltningen har sedan mitten av 2012 diskuterat med P E Invest AB om utveckling och försäljning av fastigheten Fanfaren 1. P E Invest AB har sedan frågan väcktes förhandlat med ett antal intressenter för kontorshyreslokaler om etablering inom de nyutvecklade kontorslokalerna samt med framtida tagare till projektet. Arbetet har baserats på reservationsavtal antaget av teknik- och fastighetsnämnden i november 2012.

Detaljplanen för Karlstad Fanfaren 1 medger en byggnation omfattande 20 000 kvadratmeter BTA för kontorsändamål. Fanfaren 2 är endast avsedd för parkering för Fanfaren 1:s behov.

Det förslag till byggnation som P E Invest AB har utarbetat och som nu har lämnats in bygglovsansökan för omfattar ca 20 600 kvadratmeter BTA, således något mer än detaljplanen medger. Stadsbyggnadsförvaltningen har dock ansett att detta inte strider mot detaljplanens syfte och kan därmed medge bygglovets såsom en mindre avvikelser från gällande detaljplan. Den gällande detaljplanens genomförandetid har gått ut och därmed finns också en möjlighet att planen kan ändras. P E Invest AB har meddelat att man har för avsikt att försöka tillskapa ytterligare byggrätter genom att ändra detaljplanen i en nära framtid. Av denna anledning har även dispositionen av detaljplanen utformats för att möjliggöra ytterligare byggnation inom fastigheten. Dispositionen som valts avviker från den överenskommelse som ingicks i och med tidigare reservationsavtal, där det framgår att fastigheten ska bebyggas med början i öster. Om denna disposition hade följts, hade kommunen endast styckat av och sålt den för byggnationen nödvändiga marken varefter kommunen hade stått som ägare för den kvarvarande del för vilken en planändring hade kunnat göras.

Då den disposition av fastigheten som valts skulle innebära att en lucka mellan byggnaderna skulle lämnats i kommunens ägo har istället parterna gemensamt kommit överens om att upplåtelse av fastigheterna ska ske med tomträtt varvid P E Invest AB ges möjlighet att inom en femårsperiod friköpa fastigheten till ett fast kvadratmeterpris baserat på nuvarande marktaxa för området. Teknik- och fastighetsförvaltningen förbinder sig på begäran av P E Invest AB att när så önskas begära planändring för att möjliggöra ytterligare exploatering inom fastigheterna. Teknik- och fastighetsförvaltningen tecknar då ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet med P E Invest AB, vilket säkerställer kommunens intäkter för den tillkommande exploateringsvolym som en detaljplaneändring leder till.

Huvudsakliga innehållet i avtal om upprättande av tomträttsavtal;

-Tomträttsavgälden baseras på gällande marktaxa (1 200 kr/kvm BTA) och faktiskt utnyttjad byggrätt ca 20 600 kvm BTA, den årliga avgälden kommer uppgå till ca 791 000 kronor.

-Tomträttsavtal upprättas då 50% av projektet bokats med tecknade hyreskontrakt.

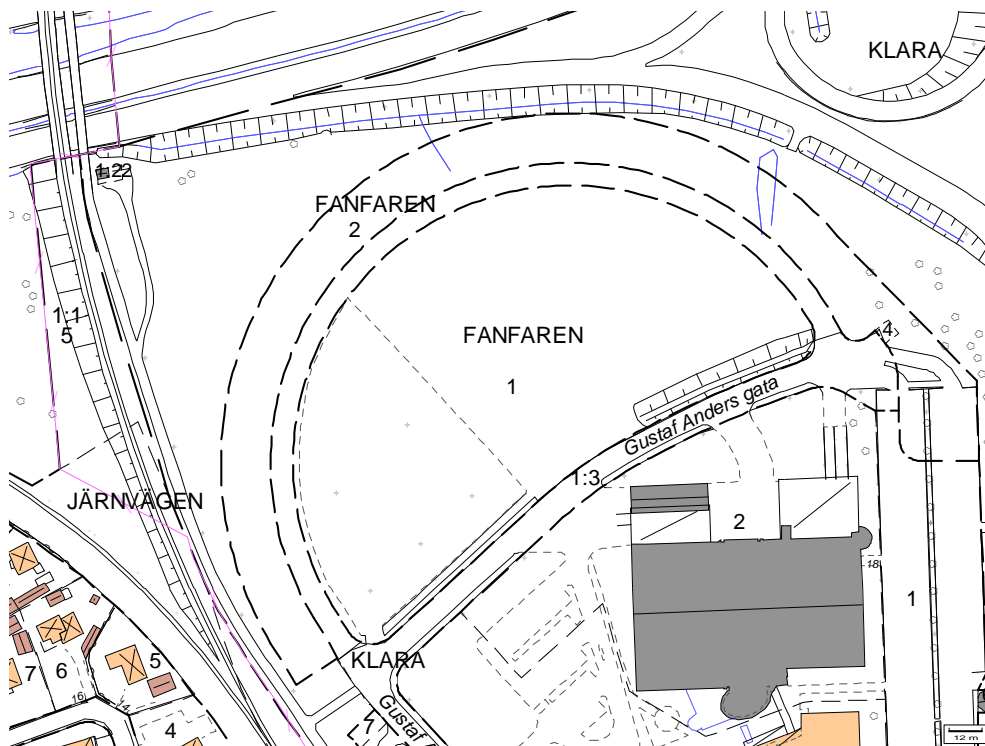
-Byggnadsskyldighet vid vite motsvarande värdet av obebyggd andel av tomten faller ut efter 24 månader.

-Tomträttsavtalet innehåller en förbindelse från förvaltningen att friköp kan göras inom 5 år från tillträde till vid tillträdet gällande marktaxa.

-Teknik- och fastighetsförvaltningen förbinder sig att på begäran av exploatör inom fem år begära detaljplaneändring för att möjliggöra ytterligare byggrätt.

-Tilläggskontrakt ska tecknas i samband med detaljplaneändring för att säkerställa kommunens intäkt för tillkommande byggrätt.

-Avgälden ska fördelas mellan Fanfaren 1 och Fanfaren 2 på så sätt att värdet av Fanfaren 2 sätts till motsvarande ett avgäldsunderlag om 10 000 kr per möjlig parkeringsplats, detta belopp ska därefter avräknas från avgäldsunderlaget för Fanfaren 1.



Fastigheternas läge framgår av ovanstående kartbild.

Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant
enhetschef

Beslutet expedieras till
PE Invest AB
Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen
Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen