

AVSIKTSFÖRKLARING
MELLAN
KARLSKRONA KOMMUN
OCH
BLEKINGE LÄNS LANDSTING
AVSEENDE
KARLSKRONA SJÖSTJERNA 12
OCH
KARLSKRONA KARLSKRONA 4:10
Ärendenr 2018/00032

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	FÖRHANDLINGAR OCH FÖRHANDLINGSTID	4
3	FÖRHANDLINGAR MED ANNAN	4
4	UPPNÅDDA FÖRHANDLINGSRESULTAT	4
5	ANSVAR.....	5
6	KOSTNADER	5
7	ICKE-BINDANDE BESTÄMMELSER.....	5
8	ÖVRIGT.....	5
9	TVIST	5

BILAGOR

Bilaga 1.2 Karta Delfastigheten Karlskrona

Bilaga 1.4 Karta Fastigheten Sjöstjerna

DENNA AVSIKTSFÖRKLARING ("Avsiktsförklaringen") är träffad på dagen för undertecknande av Avsiktsförklaringen mellan:

- (1) **Karlskrona kommun**, org nr 212000-0829, 371 83 Karlskrona ("**Kommunen**"); och
- (2) **Blekinge läns landsting**, org nr 232100-0081, 371 81 Karlskrona ("**Landstinget**").

Kommunen och Landstinget benämns var för sig "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:10 som bl.a. omfattar Kungsplan. På Kungsplan finns ett busstorg som ska flyttas till annan plats.
- 1.2 Landstinget är i behov av nya lokaler för vårdändamål inom centrala Karlskrona och har för avsikt att uppföra ny byggnation för att tillgodose sitt lokalbehov. Landstinget är därför intresserad av att från Kommunen förvärva den del av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:10 som har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.2, ("**Delfastigheten Karlskrona**") för att därpå uppföra byggnation för vårdändamål. Sådan byggnation förutsätter att ny detaljplan antas som medger en ändamålsenlig byggnad om minst 4 500 kvadratmeter BTA (bruttoarea) samt erforderlig parkeringsyta (i inomhusanläggning och/eller på mark utomhus) ("**Detaljplanen**"). Projektering för byggnationen är tänkt att påbörjas under 2018–2019 och byggnationens genomförande planeras till perioden 2019–2020. Byggnationen avses inrymma vårdcentral, tandvårdsklinik samt mödravårdsklinik. Kommunen har inlett en planprocess för Detaljplanens utarbetande. Parterna har mot denna bakgrund inlett diskussioner om att Landstinget ska förvärva Delfastigheten Karlskrona från Kommunen ("**Projekt Karlskrona**").
- 1.3 Kommunen är intresserad av att förvärva fastighet i centrala Karlskrona som lämpar sig för att uppföra ett nytt kulturhus. Avsikten är att det framtida kulturhuset ska inrymma stadsbibliotek, konsthall, besökscentrum med världsarvscentrum och turistbyrå.
- 1.4 Landstinget äger fastigheten Karlskrona Sjöstjerna 12 ("**Fastigheten Sjöstjerna**") vars areal har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.4. Fastigheten har en belägenhet invid Stortorget i Karlskrona. På Fastigheten finns en byggnad som ursprungligen använts som posthus men som senast har använts som vårdcentral. Byggnaden står nu oanvänd till följd av att den inte längre får nyttjas som vårdcentral på grund av arbetsmiljöskäl.
- 1.5 Kommunen har funnit att Fastigheten Sjöstjerna utgör lämplig fastighet att uppföra kulturhuset på sedan den befintliga byggnaden på fastigheten har rivits. Den nya byggnaden avses inrymma källarplan och fyra våningar över mark med en yta för verksamhetslokaler om totalt cirka 5 500–6 000 kvadratmeter. Projektering för byggnationen är tänkt att påbörjas under 2018–2019 och byggnationens genomförande planeras till perioden 2019–2021. Parterna har mot denna bakgrund inlett diskussioner om att Kommunen ska förvärva Fastigheten Sjöstjerna från Landstinget ("**Projekt Sjöstjerna**").
- 1.6 Delfastigheten Karlskrona och Fastigheten Sjöstjerna benämns gemensamt "**Fastigheterna**" och var för sig "**Fastighet**". Projekt Karlskrona och Projekt Sjöstjerna benämns gemensamt "**Projekt**" och var för sig "**Projekt**".

- 1.7 Intill dess slutliga avtal avseende Projekten (gemensamt "**Avtalen**" och var för sig "**Avtalet**") har träffats eller förhandlingarna avbrutits ska nedanstående överenskommelse gälla mellan Parterna. Till undvikande av missförstånd ska transaktionerna enligt Avtalen genomföras som separata transaktioner, dock ska Avtalen vara villkorade av varandra.

2 FÖRHANDLINGAR OCH FÖRHANDLINGSTID

Parterna avser att med ömsesidig lojalitet och efter bästa förmåga föra förhandlingar i syfte att ingå Avtalen. Förhandlingarna ska pågå intill dess Avtalen undertecknats, dock längst till och med den 30 september 2020 ("**Förhandlingstiden**"). Till undvikande av missförstånd noteras att Förhandlingstiden gäller i förhållande till båda Projekten och att Förhandlingstiden inte kan avbrytas endast i förhållande till ett av Projekten.

3 FÖRHANDLINGAR MED ANNAN

Parterna förbinder sig att inte initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Projekten under Förhandlingstiden.

4 UPPNÅDDA FÖRHANDLINGSRISULTAT

- 4.1 Parterna är överens om att i sina fortsatta förhandlingar avseende respektive Projekt utgå från de förutsättningar och hittills uppnådda förhandlingsresultat som framgår av denna punkt 4.
- 4.2 Under Förhandlingstiden ska den köpande Parten i respektive Projekt beredas möjlighet av den säljande Parten att genomföra en due diligence-undersökning av aktuell Fastighet i syfte att erhålla legalt, finansiellt och organisatoriskt underlag för att utvärdera Fastigheten. Parternas respektive due diligence-undersökningar ska ske under Förhandlingstiden.
- 4.3 Parterna är överens om att **båda Avtalen** – utöver sedvanliga bestämmelser såsom köpebrevsvillkor, garantier, friskrivning för brister och fel som inte garanterats och ansvarsbegränsningar – ska innehålla följande villkor:
- (i) Köpeskillingen för respektive Fastighet ska motsvara summan av överenskommet värde för byggrätt;
 - (ii) Säljande Part ska svara för kostnaden för sådana ledningsförflyttningar, marksanering, arkeologiska undersökningar och eventuella åtgärder m.m. som är erforderliga inom respektive Fastighet för genomförandet av den avsedda byggnationen.
- 4.4 Utöver vad som framgår ovan är Parterna överens om att Avtalet avseende Projekt Sjöstjerna ska innehålla ett åtagande från Landstinget att ersätta Kommunen för samtliga kostnader förenade med rivningen av på Fastigheten Sjöstjerna befintlig byggnad. Kommunen ska utföra rivningen efter tillträdesdagen.
- 4.5 Parterna är överens om att följande villkor ska gälla för Avtalens fullbordan och bestånd:
- (i) vad avser båda Avtalen; att beslutsfattande organ hos respektive Part godkänner transaktionen enligt respektive Avtal och att dessa beslut vinner laga kraft;

- (ii) vad avser båda Avtalen; att båda Avtalen ingås av Parterna och att samtliga villkor för respektive Avtals fullbordan och bestånd uppfylls (dvs. Avtalen ska vara villkorade av varandra);
- (iii) vad avser båda Avtalen; att, om tillämpligt, tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950) erhålls för det fall fornlämning berörs av avsedd byggnation på Fastigheten;
- (iv) vad avser Avtalet avseende Delfastigheten Karlskrona; att Detaljplanen – som ska medge en ändamålsenlig byggnad inom Delfastigheten Karlskrona för vårdändamål om minst 4 500 kvadratmeter BTA (bruttoarea) samt för byggnationen erforderlig parkeringsyta (i inomhusanläggning och/eller på mark utomhus) – antas genom beslut av kommunfullmäktige genom beslut som därefter vinner laga kraft. Målsättningen är att beslut om Detaljplanens antagande ska kunna fattas under september 2019;
- (v) vad avser Avtalet avseende Delfastigheten Karlskrona; att Delfastigheten Karlskrona kommit att utgöra en självständig registerfastighet genom beslut om avstyckning som vunnit laga kraft; och
- (vi) vad avser Avtalet avseende Fastigheten Sjöstjerna; att rivningslov avseende på Fastigheten Sjöstjerna befintlig byggnad beviljas, genom beslut som vinner laga kraft, i sådan utsträckning att Kommunen anser sig kunna genomföra avsedd byggnation.

5 ANSVAR

Om Avtalen inte kommer till stånd ska ingen av Parterna vara ersättningsskyldig gentemot den andra Parten.

6 KOSTNADER

Parterna ska svara för samtliga sina respektive kostnader hänförliga till Avsiktsförklaringen och de transaktioner som omfattas av den, såsom ombudsarvoden, avgifter till myndigheter etc.

7 ICKE-BINDANDE BESTÄMMELSER

Avsiktsförklaring är icke-bindande förutom vad avser punkterna 2, 3 och 5-9.

8 ÖVRIGT

8.1 Ändringar i eller tillägg till Avsiktsförklaringen ska ske skriftligen och undertecknas av bägge Parter för att vara gällande.

8.2 Part äger inte rätt att överlåta rättighet eller skyldighet enligt Avsiktsförklaringen till tredje man utan den andra Partens skriftliga medgivande.

9 TVIST

Twister som uppstår i anledning av Avsiktsförklaringen ska slutligt avgöras av allmän domstol.

Avsiktsförklaringen har upprättats i två (2) original, av vilka Parterna har erhållit ett (1)

original var.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

KARLSKRONA KOMMUN

BLEKINGE LÄNS LANDSTING

Namn:

Namn:

Namn:

Namn: