

§ 84

Försäljning Kåbo 62:2 – Åke Sundvall i Rosendal 1 AB

KSN-2017-3287

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och Åke Sundvall i Rosendal 1 AB (559257-1607) beträffande försäljning av fastigheten Kåbo 62:2 enligt ärendets **bilaga 1**, under förutsättning att bygglov med diarienummer PBN-2020-001427 har beviljats.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bifaller förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Kommunen tecknade 2017 markanvisningsavtal med Åke Sundvall AB inom Rosendal, etapp 2. Markanvisningsavtalet avser ett förslag inom fastigheten Kåbo 62:2.

Det förlängda markanvisningsavtalet löpte ut den 30 april 2020. I samband med att markanvisningsavtalet löpte ut beslutade mark- och exploateringsutskottet om ett förlängt förhandlingsmandat med fast pris på 5 200 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Förhandlingsmandatet gällde till 30 juni 2020.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten säljs till Åke Sundvall AB enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**. Köpeavtalet har utarbetats parallellt med bygglovsprocessen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 8 september 2020
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsens mark- och
exploateringsutskott**

Datum:
2020-09-18

Diarienummer:
KSN-2017-3287

Handläggare:
Sofie Rosell Güler

Försäljning Kåbo 62:2 – Åke Sundvall i Rosendal 1 AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och Åke Sundvall i Rosendal 1 AB (559257-1607) beträffande försäljning av fastigheten Kåbo 62:2 enligt ärendets **bilaga 1**, under förutsättning att bygglov med diarienummer PBN-2020-001427 har beviljats.

Ärendet

Kommunen tecknade 2017 markanvisningsavtal med Åke Sundvall AB inom Rosendal, etapp 2. Markanvisningsavtalet avser ett förslag inom fastigheten Kåbo 62:2.

Det förlängda markanvisningsavtalet löpte ut den 30 april 2020. I samband med att markanvisningsavtalet löpte ut beslutade mark- och exploateringsutskottet om ett förlängt förhandlingsmandat med fast pris på 5 200 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Förhandlingsmandatet gällde till 30 juni 2020.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten säljs till Åke Sundvall AB enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**. Köpeavtalet har utarbetats parallellt med bygglovsprocessen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivsperspektivet har beaktats i ärendet, då köpeavtalet inte styr bostädernas upplåtelseform enligt byggherrens önskemål. Den föreslagna byggnationen inom överensstämmer med detaljplan för Rosendalsfältet och ligger i linje med

detaljplanens intentioner ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Vidare bidrar principen om parkeringsfriköp till en begränsning av biltrafik inne i stadsdelen vilket leder till en säkrare miljö för barn att vistas i. Köpeavtalet förverkligar detaljplanens intentioner genom den kvalitets- och hållbarhetschecklista som bolaget har åtagit sig att följa vid genomförandet av projektet.

Föredragning

Åke Sundvall AB var en av de aktörer som vann markanvisningstävlingen i Rosendal etapp 2, 2014. Ett markanvisningsavtal upprättades 2015 med option på marken inom fastigheten Kåbo 62:2. Markanvisningsavtalet har förlängts vid ett flertal tillfällen med anledning av marknadsläget.

Delområdena inom fastigheten försäljs till bostadsrättspris, 5 200 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. För att komma igång med produktionen kommer vissa delområden påbörjas finansiellt som ett hyresrättsprojekt och sedan försäljas som bostadsrätter eller äganderätter när byggnaden är uppförd och marknaden är mer stabil. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att denna idé för att starta ett bostadsrättsprojekt är intressant under de förutsättningar som finns på marknaden idag.

Kommunens huvudprincip vid försäljning av mark för bostäder är att köpeavtal för exploatering tecknas först när bygglov beviljats. Detta för att säkerställa att markanvisningens utlovade kvaliteter genomförs. För att inte försena bolagets planerade byggstart föreslås att beslut om försäljning fattas innan bygglovet är beviljat men att upprättat avtal inte undertecknas av kommunen förrän bygglovet beviljats. Detta förutsätter att det beviljade bygglovet i huvudsak överensstämmer med den bygglovsansökan som förelåg den 9 september 2020 i ärende PBN-2020-001427.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen ligger i linje med prissättningsmodellen som kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade om 13 maj 2020 (KSN-2014-0628, § 38). Försäljningen inbringar cirka 52,6 miljoner kronor till kommunstyrelsen varav cirka 29,2 miljoner kronor utgör ersättning för utbyggnad av allmän plats i Rosendal etapp 2. Försäljningen ligger i linje med budgetbeslutet från kommunstyrelsen 12 februari 2020.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 8 september 2020
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

KÖPEAVTAL MED VILLKOR FÖR EXPLOATERING

Kåbo 62:2

Säljare	Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-3005), 753 75 Uppsala (Kommunen)
Köpare	Åke Sundvall i Rosendal 1 AB, org.nr 559257-1607 (Bolaget) Box 200 66 161 02 Bromma

BAKGRUND OCH OMFATTNING

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har beslutat att lämna markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB (org nr 556875-8873) för att uppföra bostäder i stadsdelen Rosendal i Uppsala kommun. Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott och Åke Sundvall Projekt AB, har med anledning av detta den 2019-11-29 träffat markanvisningsavtal (**Markanvisningsavtalet**) avseende Kommunens fastighet Uppsala Kåbo 62:2. Kommunen och Bolaget benämns nedan gemensamt (**Parterna**). Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott och Åke Sundvall Projekt AB är överens om att Bolaget ska inträda i detta avtal istället för Åke Sundvall Projekt AB.

En detaljplan, detaljplan för Rosendalsfältet (dnr 2012/20172) (**Detaljplanen**) omfattande bl.a. det markområde som markanvisningen avser har antagits och vunnit laga kraft.

Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

Detta avtal ersätter Markanvisningsavtalet i dess helhet.

§ 1. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget fastigheten Kåbo 62:2 (**Fastigheten**), uppdelat på fyra separata delområden enligt Bilaga 2. Delområde 1 har markerats med gult i Bilaga 2, delområde 2 har markerats med grönt i Bilaga 2, delområde 3 har markerats med blått i Bilaga 2 och delområde 4 har markerats med rött i Bilaga 2. Delområde 1-4 benämns gemensamt **Delområdena**.

§ 2. TILLTRÄDE

Tillträde till Delområdena ska ske den vardag som infaller närmast 5 dagar efter laga kraft vunnet bygglov avseende bygglovansökan med diarienummer PBN 2020-001427. (**Tillträdesdagen**) Parterna kan dock överenskomma om annan tillträdesdag.

§ 3. KÖPESKILLING

Bolaget ska till Kommunen på Tillträdesdagen erlägga köpeskillning för Delområdena enligt följande:

- Delområde 1: 13 065 000 (tretton miljoner sextiofemtusen) kronor
- Delområde 2: 12 329 200 (tolv miljoner trehundrajugoniotusen tvåhundra) kronor

- Delområde 3: 13 039 000 (tretton miljoner trettioniotusen) kronor
- Delområde 4: 14 183 000 (fjorton miljoner hundraåttiotretusen) kronor

Totalt utgörs köpeskillingen därmed av FEMTIOTVÅMILJONER SEXHUNDRASEXTONTUSEN TVÅHUNDRA (52 616 200) kronor.

§ 4. KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen för respektive Delområde ska erläggas och vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankgiro 829-1460 med referensen ”Rosendal etapp 2 Kåbo 62:2 och 70005 Delområde X”. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen från Tillträdesdagen till dess full betalning sker.

Om Bolaget inte erlagt köpeskillingarna senast 20 bankdagar efter Tillträdesdagen har Kommunen rätt att påkalla köpets återgång.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingarna enligt § 3 har erlagts enligt § 4 ska Kommunen utfärda och överlämna kvitterade köpebrev avseende förvärvet av respektive Delområde till Bolaget, dvs totalt fyra stycken köpebrev.

Bolaget ska därefter omgående ansöka om och bekosta lagfart för Delområdena.

§ 6. FASTIGHETSBLDNING

Bolaget ska ersätta Kommunen för dennes förrättningskostnader avseende fastighetsbildningen av Fastigheten. Ersättningen uppgår till FEMTUSEN ÅTTAHUNDRATJUGOFYRA (5824) KRONOR. Kommunen fakturerar Bolaget för förrättningskostnaderna i samband med Tillträdesdagen. Betalning ska ske inom 30 dagar från Tillträdesdagen. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

Bolaget ansvarar för och bekostar för överlåtelsen nödvändig fastighetsbildning avseende tillskapandet av fyra självständigt fungerande fastigheter. Bolaget ansöker själv om och bekostar samtliga förrättningsåtgärder inklusive inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut.

För det fall lantmäterimyndigheten inte anser att fastighetsbildning på grundval av de fyra förvärven enligt § 1 är möjlig att genomföra enligt fastighetsbildningslagen ska Parterna verka för att Bolaget istället förvärvar hela Fastigheten genom *ett* köp eller vad lantmäterimyndigheten finner lämpligt. Den redan erlagda köpeskillingen ska då kvitteras på nytt köpebrev i enlighet med de nya förvärven. Någon återbetalning däremellan behöver ej ske.

§ 7. INSKRIVNINGAR

Kommunen garanterar att Delområdena endast belastas av de rättigheter och in-teckningar som framgår av utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 8) avseende Fastigheten.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Delområdena som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkter från Delområdena.

Kommunen fakturerar Bolaget i samband med Tillträdesdagen för sådana kostnader som kommunen redan har erlagt men som belöper på tiden efter Tillträdesdagen. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

§ 9. FASTIGHETENS SKICK

9.1. *Allmänt om besiktning och anspråk*

Bolaget har givits möjlighet att besiktiga Fastigheten och förklarar sig härmed godta Delområdenas skick. Bolaget avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Delområdena, med undantag från vad som avtalas nedan gällande markföroreningar, ledningar och arkeologi.

Kommunens ansvar för åtgärder enligt §§ 9.2-9.4 är begränsat till ett totalbelopp om 2 miljoner kronor.

9.2. *Markföroreningar*

Delområdena innehåller inga kända markföroreningar.

Inom Delområdena bekostar Bolaget de utredningar och åtgärder som behövs avseende eventuella markföroreningar för att exploateringen ska kunna genomföras.

Kommunen ersätter 100 % av Bolagets merkostnader för sådana utredningar samt åtgärder, såsom exempelvis schaktning, fyllning, transport och deponi, som följer av hantering av markföroreningar inom Delområdena som var okända för Parterna vid detta avtals ingående. Naturligt höga halter av tungmetaller klassas inte som markförorening.

Kommunens kostnadsansvar begränsas till de åtgärder gällande markförorening som miljö- och hälsoskyddsnämnden kräver för att marken ska kunna bebyggas enligt beviljat bygglov med diarienummer PBN 2020-0011427. Kommunen ersätter enbart kostnader som kan verifieras av Bolaget.

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande markföroreningar upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av byggnader inom aktuellt delområde.

Kommunens åtagande avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets tillträde till Delområdena.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Bolaget eller dennes avtalsparter till följd av markföroreningar.

Arbetsprocess

Om en markförorening påträffas, ska Bolaget omgående kontakta Kommunen. Bolaget förbinder sig att omedelbart vidta erforderliga åtgärder för att minimera Kommunens kostnader för utredning och eventuell efterbehandling av markföroreningen.

Bolaget ska i första hand ge Kommunen möjlighet att beställa och utföra egna provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av åtgärder.

I det fall Bolaget själv genomfört provtagningar och utredningar ska Bolaget, för att säkerställa en kostnadseffektiv sanering, bjuda in Kommunen till samråd och genomgång av förutsättningarna.

Kommunen bekostar inga utredningar och åtgärder beställda av Bolaget, som inte i förväg medgivits skriftligt av Kommunen.

9.3. Arkeologi

Fastigheten innehåller inga kända fornlämningar. Skulle en fornlämning ändå upptäckas inom något delområde svarar Kommunen för 100 % av kostnaderna för eventuell arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning i sådan omfattning att Bolaget kan bebygga aktuellt delområde enligt beviljat bygglov.

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning inom ett visst delområde upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på inom aktuellt delområde.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Bolaget eller dennes avtalsparter till följd av arkeologiska utredningar eller fynd.

9.4. Ledningar

Parterna är överens om att erforderlig ledningsinventering har utförts inom Fastigheten. Kommunen bekostar flytt av de kända ledningar som uppmärksammats under inventeringen, vilka redovisas i Bilaga 3.

Bolaget svarar för flytt av tidigare okända ledningar som inte redovisas i Bilaga 3.

Kommunen ersätter Bolaget med upp till 100 % för merkostnader för flytt av dessa ledningar.

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande ledningar inom visst delområde upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad inom respektive delområde.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Bolaget eller dennes avtalsparter till följd av ledningsflytt.

Kommunen samordnar ledningsflyttar enligt ovan i samråd med ledningsdragande bolag.

§ 10. SERVITUT

Bolaget ska inom Fastigheten i separat avtal utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för belysning, skyltar för allmänna gator och vägar samt släntservitut i samband med gatuutbyggnad enligt Detaljplanen.

§ 11. ÅTERGÅNGSVILLKOR

Erlägger Bolaget inte köpeskillingen enligt § 3 senast på Tillträdesdagen enligt § 4 har Kommunen rätt att påkalla köpens återgång, utan rätt till ersättning för någondera Part.

Godkänns inte avtalet av de subjekt på det sätt som anges i § 23 går Fastigheten åter till Kommunen.

Kommunen har rätt att återkalla köpen utan rätt till ersättning för någondera Part om inte bygglov PBN 2020-001427 beviljas senast den 31 december eller om det beviljade bygglovet inte i allt väsentligt överensstämmer med den bygglovsansökan som förelåg den 4 september 2020. För det fall Kommunen vill påkalla köpets återgång enligt detta stycke ska Kommunen skriftligen ha meddelat Bolaget detta senast den 30 januari 2021 varvid rätten att påkalla köpets återgång därefter faller bort.

Ekonomiska åtaganden för genomförande av allmän plats

§ 12. EXPLOATERINGSERSÄTTNING FÖR ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATS

Utanför Fastigheten finns allmänna anläggningar som behöver utföras, utökas eller på annat sätt justeras på grund av Bolagets exploatering inom Delområdena. Dessa anläggningar ligger inom Detaljplanen enligt Bilaga 1.

I och med Bolagets erläggande av köpeskillingarna enligt § 3 ovan har Bolaget även ersatt Kommunen för sin del av Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa allmänna anläggningar. Bolagets del i kostnad för utbyggnad av allmänna anläggningarna uppgår till: TJUGONIOMILJONER TVÅHUNDRAFYRTIONIOTUSEN FEMHUNDRA (29 249 500) KRONOR.

12.1. Tillfälliga åtgärder

Om Kommunen inte kan färdigställa allmän plats inom Detaljplanen på grund av Bolagets pågående exploatering har Kommunen rätt att tillgodose de boendes behov av tillgång till gator, kommunikationer och annan allmän plats genom tillfälliga åtgärder som bekostas av Bolaget. Kommunen ska löpande meddela Bolaget om sådana åtgärder. Eventuella tillfälliga åtgärder faktureras separat.

§ 13. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Genom erläggande av köpeskillingarna enligt § 3 anses Bolaget och kommande ägare till Delområdena ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringsarbeten, föranledda av ny eller ändrad detaljplan, som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats.

Genomförande av exploatering

§ 14. BEBYGGELSE INOM FASTIGHETEN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen inom Delområdena i enlighet med beviljat bygglov med dnr PBN 2020-001427. Ambitionen är att bostäderna upplåts som bostadsrätter eller äganderätter men det är möjligt för Bolaget att uppföra viss andel hyresrätter.

14.1. Redovisning av kvalitets- och hållbarhetskrav

Bolaget förbinder sig vidare att bebyggelsen, växtlighet, anläggningar och funktioner inom Delområdena, efter genomförd exploatering, i allt väsentligt ska uppfylla de kvaliteter med avseende på sociala värden, vegetation, dagvattenhantering samt utformning av gårds- och förgårdsmark som redovisas i Bilaga 4.

Bolaget förbinder sig att uppfylla de utfästelser avseende kvalitets- och hållbarhetsåtaganden som sammanfattats i Bilaga 5.

§ 15. SÄRSKILDA BOSTÄDER

Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär att Kommunen ska tillhandahålla bostäder till personer som inte av egen kraft kan ordna bostad på ordinarie bostadsmarknad. Bostäder tilldelas enligt myndighetsbeslut som grundar sig på *lag om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS) eller *socialtjänstlagen* (SoL) eller genom *lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning* (bosättningslagen).

Bolaget åtar sig att erbjuda Kommunen att förvärva antingen upp till 10 % av totala antalet bostadsrättslägenheter inom bostadsrättsförening, hyra upp till 10 % av totala antalet hyresrätter om hyresfastighet uppförs eller köpa upp till 10 % av totala antalet ägarlägenheter om ägarlägenheter uppförs. Bolagets åtagande omfattar dock endast totalt 10 % av det totala antalet lägenheter som uppförs inom Delområdena.

Bolaget ska skriftligen erbjuda Kommunen att köpa eller hyra lägenheterna när bostadsutformningen kommit så långt att Bolaget finner det lämpligt och när priset för samtliga lägenheter är beslutat eller hyresnivå för samtliga lägenheter är bestämd. Upplåter Bolaget bostadsrätter eller hyresrätter etappvis ska erbjudandet lämnas för respektive etapp vartefter priset eller hyresnivån har satts.

Bolaget ska i erbjudandet lämna Kommunen en tidsfrist på minst 3 månader att lämna besked. Efter tidsfristens utgång förfaller Kommunens förtur i fråga om de lägenheter som kommunen då inte har begärt att få förvärva.

§ 16. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget ska kontinuerligt samordna sin tidplan för exploatering av Delområdena med Kommunens tidplan för utbyggnad av allmän plats.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga exploatörer och ledningsdragande bolag inom Detaljplanen.

För att inflyttning ska kunna ske i enlighet med § 18 ska Bolaget senast 5 månader innan inflyttning lämna skriftligt besked till Kommunens bygglidare om definitivt inflyttningsdatum.

§ 17. PLANAVGIFT

Bolaget ska erlägga en planavgift till Kommunen. Planavgiften avser att täcka Kommunens kostnader för att ta fram Detaljplanen. Planavgiften baseras i huvudsak på gällande kommunal taxa och fördelas utifrån Bolagets andel av de totala byggrätterna inom Detaljplanen. Avgiften uppgår till HUNDRATJUGOSJUTUSEN SJUHUNDRANIO (127 709) KRONOR.

Kommunen fakturerar Bolaget. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

§ 18. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSANSVAR

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Delområdena. Bolaget utför och bekostar därtill projektering, utbyggnad och återställande i fråga om alla erforderliga anpassningar i Fastighetens gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark och annan omgivande mark. Bolaget är skyldig att samråda med Kommunen i fråga om anpassning och anslutning till allmän platsmark.

Bolaget bekostar samtliga erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur till Delområdena såväl under byggtiden som vid färdigställande.

Fastigheten är belägen inom vattenskyddsområde. Bolaget och Bolagets entreprenörer förutsätts följa de särskilda regler som gäller inom vattenskyddsområdet vid exploatering av Delområdena.

Kommunen, så som huvudman för allmän plats, ansvarar för projektering samt byggande av anläggningarna inom allmän plats enligt § 13. Allmän plats byggs ut i två skeden, först en huvudsaklig utbyggnad i skede 1 omfattande byggväg inklusive ledningsinfrastruktur och sedan finplanering i skede 2. Med finplanering avses i huvudsak arbeten med slitlager, kantstöd, planteringsytor, planteringar, vägmärken och annat som behövs på en bruksfärdig yta. För att nå en rationell utbyggnad av allmän plats sker finplaneringen i så stora etapper som möjligt. Finplanering kan inte ske under perioden 1 december – 31 mars.

Parternas målsättning är att gator ska vara helt färdigställda (finplanerade) vid inflyttning framför de delar av byggnaden där inflyttning sker. Bolaget ska vid inflyttning ha färdigställt den yttre miljön inom Fastigheten så att de boende får en acceptabel kontakt med gatan.

Eventuella kostnader för ändring av Kommunens bygghandlingar för allmän plats och ändring av Kommunens utförande av allmän plats föranledda av Bolagets önskemål bekostas av Bolaget.

Ansvar för samordning och tidplan för ovan angivet framgår i § 16.

18.1 Enskilda ledningar

Dagvatten- och dräneringsledningar får enligt överenskommelse mellan Kommunen och Bolaget förläggas i allmän plats om de placeras som längst 0,5 meter från fastighetsgräns och på minst 1,5 meters djup. Rättigheten ska säkerställas i separat servitutsavtal. Anslutning av ledning för dagvatten till regnbädd får göras utan servitutsavtal. Andra ledningar får inte förläggas i allmän plats.

Innan ledningsanslutningar får vidtas ska godkännande ha lämnats av Kommunens bygglédare samt ägaren till den ledning som Bolaget avser att ansluta till. Uppgifter om ledningens placering ska levereras till Kommunen i digitalt format.

§ 19. BYGGLOGISTIKCENTER

Ett bygglogistikcenter, BLC, har etablerats i Uppsala med huvudsakligt syfte att skapa hållbara och resurseffektiva leveranser till byggprojekten. Beslut om inrättande av BLC har fattats i ärende med diarienummer KSN-2017-0053.

Bolaget har ingått avtal med kommunen om anslutning och deltagande i BLC, se Bilaga 6.

§ 20. BYGGETABLERING, AVSTÄNGNINGAR, BYGGTRAFIK M.M.

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetableringar och under hur lång tid dessa behövs.

Polistillstånd behövs för upplåtelse av offentlig plats och debiteras enligt taxa beslutad av Kommunfullmäktige.

För nyttjande av Kommunens mark som inte är ianspråkstagen offentlig plats ska ett särskilt arrendavtal tecknas mellan Parterna. Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för byggetableringsytorna. Bolaget ansvarar även för att företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utan nödvändiga tillstånd.

Bolaget ska på erforderligt sätt avgränsa byggetableringsytor med staket. Avgränsningen ska finnas på plats, vara besiktad och godkänd av Kommunen innan entreprenaden sätts igång. Parterna ska gemensamt förbesiktiga omgivande vägnät innan byggstart och sedan byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget att kalla Kommunens bygglédare till sådan för- och slutbesiktning.

Bolaget ska söka grävstillstånd för alla arbeten som sker i allmän plats. Kommunens föreskrifter för grävning i allmän platsmark ska följas. Arbetet får inte påbörjas innan Kommunen har lämnat tillstånd. Det åligger Bolaget att kalla till för- och slutbesiktning.

Bolaget ska genom skyltar inom något av de fyra Delområdena kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Bolaget får inte sätta upp egna skyltar och vepor på kommunens skalskydd.

Kommunen tillhandahåller en byggskylt intill Dag Hammarskjölds väg i norra Rosendal som informerar allmänheten om Rosendalsprojektet och byggarbetena på platsen. Om Bolaget önskar synas med logga på denna sker det till en kostnad av 4 000 kr. Bolaget levererar en layout till Kommunen. Kommunen fakturerar Bolaget, med 30 dagars förfallotid, vid tillträdet till Fastigheten.

Bolaget ska bekosta sin andel av den extra gatuhållning som är nödvändig under byggskedet. Bolaget svarar för en kostnadsandel (1/x där x motsvarar antalet pågående byggnationer med startbesked) av de totala kostnader som uppkommer när Kommunen utför ”gemensamma arbeten” inom etappen. Exempel på gemensamma arbeten är:

- dammbindning
- vinterväghållning
- sopning av gator

- skyltning för trafikstyrning av byggtrafik
- städning av skräp och byggmaterial som inte går att härleda till någon enskild byggaktör

Bolagets kostnadsansvar för ”gemensamma arbeten” upphör den dag Bolaget erhåller slutbesked för hela sin exploatering. Bolagets totala del för de gemensamma arbetena faktureras när Bolaget erhållit slutbesked.

Bolaget ska ansöka om och bekosta återställande av raserade stomnätspunkter.

Exploateringen av Delområdena är ett av flera bostadsbyggnadsprojekt inom samma etapp. Kommunen tar i samråd med Bolaget och etappens andra byggaktörer, fram en etableringsplan för etappen vilken innefattar byggaktörernas möjliga etableringsytor, lossningsplatser, parkeringsplatser samt transportvägar inom etappen inklusive skedestider.

Bolaget eller Bolagets entreprenör är arbetsmiljöansvarig inom sitt arbetsområde. Kommunen ansvarar endast för att samordning av arbetsmiljöfrågor sker mellan de byggherrar inom etappen som berör varandras arbetsområden eller Kommunens arbetsområde. Bolaget eller Bolagets entreprenör ska delta vid de samordningsmöten som Kommunens samordningsansvarige kallar till.

§ 21. VEGETATION OCH PARK

Bolaget ansvarar för att inte skada träd och annan vegetation inom allmän plats och på övrig kommunägd mark i samband med exploateringen av Delområdena. Bolaget ska på erforderligt sätt skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet.

Vid överträdelse som innebär att träd skadas, avlägsnas eller dör under byggtiden eller inom två år efter färdigställd byggnation ska Bolaget utge vite till Kommunen. För träd ska vitesbelopp beräknas enligt *Ekonomisk värdering av återanskaffningskostnaden för träd - Alnarpsmodellen 2.2* (ISBN 978-91-576-8914-6). Vitesbelopp beräknas för varje skadat träd. Om flera träd skadas utgörs vitesbeloppet av summan för alla skadade träd.

Om Bolaget skadar annan vegetation under exploateringen ska Bolaget ersätta Kommunen även för denna skada.

§ 22. DAGVATTEN

Det åligger Bolaget att samråda med Uppsala Vatten och Avfall AB om hantering av dagvatten inom Delområdena.

Övriga villkor

§ 23. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner avtalet senast 2020-11-25 genom beslut som senare vinner laga kraft

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 24. SKADESTÅNDSANSVAR

Om Bolaget eller av Bolaget anlitat företag inte följer sina åtaganden enligt detta avtal och Kommunen därigenom åsamkas skada (direkt eller indirekt) är Bolaget ersättningskyldigt gentemot Kommunen.

Bolaget ska vidare ersätta Kommunen för direkta kostnader som följer av att köpet går åter enligt §4.

§ 25. VITE

Bolaget förbinder sig att inom arton månader efter Tillträdesdagen ha färdigställt grundläggningen fram till färdig grund på Delområdena. Grundläggningen avser byggnad/-er enligt laga kraft vunnet bygglov enligt § 14.

Om Bolaget eller eventuell ny ägare av delområde inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan ska Bolaget till Kommunen erlägga ett vite motsvarande 50 % av Köpeskillingen.

§ 26. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET ELLER FASTIGHETEN

Detta avtal får, med undantag av överlåtelse inom koncern som Bolag tillhör samt till bostadsrättsförening bildad för exploatering av delområde, inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Om Bolaget överlåter delområde eller del därav till annat bolag, kvarstår Bolagets åtaganden gentemot Kommunen enligt detta avtal i de delar som köparbolaget ännu inte har ingått motsvarande avtal med Kommunen.

Uppsala den / 2020

För Kommunen

.....

.....

Bromma den 15/9 2020

För Bolaget

.....

.....

Mikaelin Sundqvist
Mikaelin Sundqvist

Säljarens namnteckning bevittnas:

.....

.....

BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplanekarta
- Bilaga 2. Karta över Fastigheten med Delområdena utmärkta
- Bilaga 3: Karta över allmänna anläggningar
- Bilaga 4: Grönytefaktorberäkning med plan
- Bilaga 5: Sammanställning över kvalitets- och hållbarhetsåtaganden
- Bilaga 6: Avtal med bygglogistikcenter
- Bilaga 7 Avtal gällande friköp av parkeringsplatser
- Bilaga 8: Utdrag ur fastighetsregistret

