

Handläggare  
Johan Sandström

Datum  
2017-08-11

Diarienummer  
KSN-2016-1918

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal berörande Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl.**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta

**att** godkänna upprättade exploateringsavtal mellan

1. Uppsala kommun, Uppsala Vatten och Avfall AB och Rikshem Kantorn AB
2. Uppsala kommun, Uppsala Vatten och Avfall AB och Bostadsrättsföreningen Djäknen

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås godkänna upprättade förslag till exploateringsavtal mellan Uppsala kommun, Uppsala Vatten och Avfall AB och Rikshem Kantorn AB, samt avtal mellan Uppsala kommun, Uppsala Vatten och Avfall AB och Bostadsrättsföreningen Djäknen.

Exploateringsavtalen berör genomförande av detaljplan för Kvarngärdet 60:1 och försäljning av tillskottsmark. Detaljplanen ger byggrätt att bygga sammanlagt 450 bostäder i två till sju våningar i flerbostadshus och radhus. Detaljplanen föreslår byggrätter för flerbostadshus på vad som i dag är befintliga markparkeringsplatser samt delar av gaturum i anslutning till Gamla Uppsalagatan.

Upprättade förslag till exploateringsavtal medför ekonomiskt för Kommunen intäkter om sammanlagt ca 60 miljoner kronor i form av försäljning av tillskottsmark till Rikshem AB och Bostadsrättsföreningen Djäknen. Allmän plats om- och utbyggnader beräknas kosta ca 14 miljoner kronor. Av dessa kostnader erlägger kommunen ca 3 miljoner kronor genom försäljning av tillskottsmark, och drygt 6 miljoner kronor genom kommunala investeringar (gatu- och samhällsbyggnadsnämnden). Resterande kostnader erläggs av exploatörerna.

Kvartersmarken inom planområdet belastas av ledningar som måste flyttas för att marken ska kunna bebyggas. Arbetena beräknas kosta ca 22 miljoner kronor. Kostnadsuppskattningen bedöms dock som förhållandevis osäker varefter parterna enats om att fördela kostnaderna efter procentandel mot faktisk kostnad. Där kommunens andel för kostnader upp till 22 miljoner kronor motsvarar 40 % av faktiska kostnader. I de fall kostnaderna överstiger detta belopp erlägger kommunen 75 % av de överstigande kostnaderna.

Exploatörerna å sin sida erlägger sammanlagt 60 % av totala kostnader uppgående till 22 miljoner kronor. I de fall kostnaderna överstiger detta belopp erlägger exploatörerna motsvarande 25 % av dessa överstigande kostnader.

Sammanfattningsvis beräknas det ekonomiska utfallet för kommunens del, exkluderat kostnader för förskola- och skola och de investeringar som görs genom investeringsmedel generera en nettointäkt om 48.2 miljoner kronor. Utfallet kan dock bli så väl lägre som högre beroende på faktiskt utfall av kostnaderna för ledningsomläggningarna.

## Ärendet

### *Föredragning*

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler i en växande stad. Detta föreslås ske på befintliga markparkeringar samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet sträcker sig också söderut längs Vattholmavägen. Detaljplanen ger bygggrätt för att bygga sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. Stråket ska utvecklas till en livfull gata med variation och hög kvalitet i de offentliga rummen. Tillsammans med en betydande del verksamhetslokaler i bottenvåningen ska detta skapa ett händelserikt gaturum i ögonhöjd som inbjuder till aktivitet.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat nedanstående punkters som krävs för Detaljplanens genomförande.

### *Marköverlåtelse*

Kommunen säljer mark som planläggs för kvartersmark om ca 1230 m<sup>2</sup> till Bostadsrättsföreningen Djäknen och ca 4480 m<sup>2</sup> till Rikshem Kantorn AB. Markområdena som säljs kommer att utgöra mark för i huvudsak flerbostadshusbebyggelse. Ekonomiska följder av överlåtelsen redogörs för nedan under "ekonomi".

Kommunen övertar mindre markområden från Exploatörerna som ska utgöra gator.

*Ombyggnation av allmänna anläggningar*

Detaljplanen medför förändringar i befintligt gatunät. Gamla Uppsalagatan får en ny avsmalnad sektion i enlighet med den utredning som tagits fram om gatans utveckling mot stadstråk. Gångbanan i anslutning till Vattholmavägen flyttas till ett läge mellan träden och de nya fasaderna. Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan föreslås flyttas för att skapa en rakare koppling in mot Kapellgårdsparken. För busshållplatserna på gamla Uppsalagatan föreslås nya lägen, den nya korsningen och busshållplatserna kan tillsammans bidra till att en nod skapas där många människor passerar. Detta kan främja etableringen av handelslokaler i bottenvåningen på parkeringshuset.

*Ledningsflyttar*

Planområdet belastas av ett antal dagvatten- spill och vattenledningar. Ledningarna måste omläggas eftersom de löper i huvudsak på mark som planläggs som kvartermarks med byggrätt för flerbostadshus.

**Ekonomi**

Upprättade förslag till exploateringsavtal reglerar bland annat följande punkter som får ekonomiska konsekvenser för kommunens del:

*Finansiering av ombyggnation av allmänna anläggningar*

Kostnader för utbyggnad eller ändring av allmänna anläggningar uppskattas uppgå till ca 14 miljoner kronor. Gamla Uppsalagatans ombyggnation är den dyraste allmänplatsåtgärden och uppskattas kosta drygt 12 miljoner kronor. Gatans ombyggnation bekostas till 50 % av kommunala investeringsmedel (gatu- och samhällsbyggnadsnämnden).

Kommunen, i egenskap av säljare och fastighetsägare vid exploateringsavtalets ingående och exploatörerna inom planområdet finansierar resterande ombyggnationer av allmän plats motsvarande ca 8 miljoner i förhållande till andel byggrätt inom planområdet. Kommunens andel är beräknade till ca 3 miljoner kronor och finansieras genom markförsäljningar. Exploatörerna inom planområdet bekostar tillsammans resterande kostnader om ca 5 miljoner kronor.

*Finansiering av ledningsomläggningar*

Exploateringen kräver flytt av ledningar spill-, dag- och vattenledningar. Kostnaderna fördelas efter en procentandel innebärande att kommunen, genom markförsäljningar inom Planområdet bekostar nödvändiga ledningsflyttar till en andel om 40 % för kostnader uppgående till sammanlagt 22 miljoner kronor. I det fall, de sammanlagda kostnaderna överstiger 22 miljoner kronor bekostar kommunen 75 % av dessa överstigande kostnader.

Detta innebär att exploatörerna inom planområdet tillsammans bekostar nödvändiga ledningsflyttar till en procentandel om ca 60 % av faktiska kostnader för kostnader uppgående till 22 miljoner kronor. I det fall kostnader överstiger 22 miljoner, bekostar Exploatörerna tillsammans 25 % av dessa överstigande kostnader.

### *Försäljning av tillskottsmark*

Kommunen säljer tillskottsmark till en köpeskilling om sammanlagt ca 60 miljoner kronor till de två exploatörerna inom planområdet. Exploateringsavtalet medför även möjligheten för Rikshem att erlægga ytterligare köpeskilling om upp till ca 12.6 miljoner kronor, i det fall exploatörerna väljer att bygga bostadsrätter istället för hyresrätter på ett av utbyggnadsområdena.

Köpeskillingen baseras på oberoende värdering och fördelning har skett enligt genomsnittsvärdeprincipen.

### *Förskola*

Den grova bedömningen, oaktat lägenhetsfördelningar/lägenhetsstorlekar är att bostadsexploateringen inom planområdet ger behov av nya förskoleplatser motsvarande ca fem avdelningar. Inom planområdets västra del planeras för en förskola i privat ägarskap om fyra avdelningar i bottenvåning. Exploatörerna planerar dock för många förhållandevis små lägenheter, detta skulle sannolikt generera ett lägre behov än fem avdelningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen utreder möjligheten till en ytterligare en förskola (i kombination med gruppboende) i anslutning till planområdet eftersom det råder fortsatt brist på förskoleplatser. Detta hanteras i ett befintligt planuppdrag på kommunens mark i anslutning till Kantorsgatan.

### *Skola*

Investeringskostnad per grundskoleplats vid nybyggnation bedöms uppgå till ca 350 000 kr. En exploatering i storlek med denna, dvs. ca 450 lägenheter bedöms erfarenhetsmässigt generera ett behov av ca 180 platser (ca 0.4 / lägenhet) vilket skulle motsvarar en investeringskostnad på ca 63 miljoner kronor vid nybyggnation. I och med att exploateringen inom detta planområde innefattar en stor andel mindre lägenheter är det dock sannolikt att det faktiska behovet för skolplatser kommer att bli betydligt lägre. Det behov av skolplatser som genereras av denna bostadsexploatering bedöms därutöver kunna säkerställas i de om- och tillbyggnader som planeras för inom befintliga kommunala grundskolor. Några grundskolor där det utreds eller planeras för att tillhandahålla mer skolplatser är Brantingskolan, Almtunaskolan, Kvarngärdeskolan och Fredrika Bremerskolan.

### *Tidplan och händelser*

Kommunen genom Uppsala Vatten och Avfall AB inleder upphandlingar av nödvändiga projekteringar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ledningsomläggningar beräknas ha en genomförandetid som sträcker sig till 2019.

Exploatörerna erlägger del av köpeskilling i form av handpenningar i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Exploatörerna erlägger resterande andel av köpeskillingen och tillträder marken vid det tillfälle Uppsala Vatten och Avfall AB är färdiga med arbetet med ledningsomläggning varefter byggstart av flerbostadshuset kan ske.

En huvudtidplan för utbyggnader/ombyggnader sätts av kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB i samråd med exploatörerna efter att detaljplanen vinner lagakraft. Exploatörerna ersätter kommunen löpande för ledningsomläggningar och ombyggnation av gator enligt betalningsplan i respektive exploateringsavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
stadsdirektör

Mats Norrbom  
stadsbyggnadsdirektör

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Kvarngärdet 4:4, Kvarngärder 5:5, Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl.

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, det kommunala bolaget Uppsala Vatten och Avfall AB (org nr 556025-0051), nedan kallad **Uppsala Vatten** och Rikshem Kantorn AB (org nr 556930-5252), nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande avtal.

#### § 1. BAKGRUND

Detta exploateringsavtal fullföljer detaljplaneförslaget för Kvarngärdet 60:1 m.fl., Dnr 2013–20002, nedan kallad Detaljplanen.

Exploatören är lagfaren ägare till delar av Planområdet, fastigheterna Kvarngärdet 4:4, Kvarngärdet 5:5 och avser därutöver förvärva delar av Kommunens fastighet Kvarngärdet 1:21 utgörande kvartersmark inom föreslagen Detaljplan. Exploatören avser uppföra ny bostadsbebyggelse, parkeringsgarage och lokaler för centrumverksamhet inom de områden som markerats som "Utbyggnadsområde 1" i bilaga 1.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler i en växande stad. Detta föreslås ske på befintliga markparkeringar samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet sträcker sig också söderut längs Vattholmavägen. Detaljplanen ger byggrätt för att bygga sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. Detaljplankarta bifogas, bilaga 1.

#### *Flytt av ledningar inom planområdet*

Uppsala Vatten är huvudman för allmänna VA-anläggningar och ansvarar för den flytt av dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar som genomförande av byggnation inom Detaljplanenområdet kräver. Detta inbegriper b.la. upphandlingar, projekteringar och entreprenader kopplat till flytten av ledningarna. Kommunen ansvarar tillsammans med Exploatörerna inom Planområdet för finansieringen av ledningsflyttarna som belastar den blivande kvartersmarken.

-----Marköverlåtelse mm-----

#### § 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH ERSÄTTNING

##### *2.1. Allmän platsmark till Kommunen*

Exploatören överlåter markområde enligt streckad blå markering inom bilaga 2 till Kommunen. Markområdet ska utgöra gatumark, allmän plats och överföringen sker utan ersättning.

Överlåtelsen ska ske genom fastighetsreglering från Exploatörens fastighet Kvarngärdet 4:4 till lämplig kommunägd fastighet, förslagsvis Kvarngärdet 1:21.

#### *Tillträde till markområde § 2.1*

- Kommunen tillträder markområden enligt § 2.1 efter att Detaljplanen vunnit lagakraft. Parterna kan överenskomma om annat.

#### *2.2. Kvartersmark till Exploatören*

Kommunen överlåter dels det markområde om ca 2836 m<sup>2</sup>, dels det markområde om ca 1645 m<sup>2</sup>, inom Kommunens fastighet Kvarngärdet 1:21 som framgår av blåa fetmarkeringar i bilaga 2, till Exploatören. Markområdena ska utgöra kvartersmark. För dessa markområden, totalt således ca 4480 m<sup>2</sup> ska Exploatören erlægga en köpeskilling till Kommunen.

Överlåtelsen ska ske genom köp som ska ligga till grund för fastighetsreglering till lämplig av Exploatören ägd fastighet.

#### *Köpeskilling, köpebrev och tillträde*

- Exploatören erlägger en delbetalning i form av en handpenning om **SJUMILJONER (7 000 000) KRONOR** som ersätts mot faktura från Kommunen senast 30 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören ersätter Kommunen med resterande **FYRTIOFYRAMILJONERFEMHUNDRAFYRTIOTUSEN (44 540 000) KRONOR** och tillträder kvartersmarken vid det tillfälle Uppsala Vatten frigjort marken från belastande ledningar. Köpeskillingen ersätts mot faktura från Kommunen. Vid detta tillfälle överlämnar Kommunen ett kvitterat köpebrev på det totala beloppet om **FEMTIOENMILJONERFEMHUNDRAFYRTIOTUSEN (51 540 000) KRONOR** till Exploatören.

#### *Tilläggsköpeskilling vid ändrad upplåtelseform*

- Upplåts bostäderna inom markområde "1A", bilaga 5 med annat än hyresrätt eller ändras upplåtelseformen från hyresrätt till bostadsrätt ska en tilläggsköpeskilling vara erlagd till Kommunen den dagen fastigheten eller fastigheterna överläts till bostadsrättsföreningen. Skulle överlåtelse ske i syfte att skapa ägarlägenheter ska tilläggsköpeskillingen erläggas då ägarlägenheter bildas genom lagakraft-vunnet beslut från lantmäteriförrättning. Skyldigheten att erlægga tilläggsköpeskillingen gäller i tio (10) år från den dagen Detaljplanen vunnit laga kraft.
- För markområde "1A", bilaga 5 ska Exploatören i ovan nämnda fall erlægga en tilläggsköpeskilling om **TOLVMILJONERSEXHUNDRATRETTIOTUSEN (12 630 000) KRONOR** till Kommunen. Betalning ska ske mot faktura från Kommunen.
- Tilläggsköpeskillingen ska indexeras med konsumentprisindex (basår 1980) från tidpunkten för detta avtals undertecknande fram till tidpunkten för tilläggsköpeskillingens erläggande (dvs. t.o.m. det tillfälle fastigheten eller fastigheterna överläts till bostadsrättsföreningen eller då ägarlägenheter bildas genom lagakraft-vunnet beslut från lantmäteriförrättning.). Indexering sker endast under förutsättning att indexförändringen är större än 0 %.

### 2.3. Fastighetsbildning

Kommunen i samråd med Exploatören ansöker om fastighetsbildning för områden redovisade i § 2.1-2.2. För området enligt § 2.1 ska detta avtal ligga till grund för fastighetsbildningen, för område enligt § 2.2 ska köpebrev ligga till grund för fastighetsbildningen.

Förrättningskostnaden betalas av Exploatören. Marköverföringarna gäller med de smärre justeringar av gränser för markområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

### § 3. UPPLÅTELSEFORM I ÖVRIGT

Exploatören ska inom "Delområde 1B", bilaga 5 upplåta all bostadsbebyggelse med hyresrätt. Upplåts inte bostäderna med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Exploatören eller kommande ägare till fastigheten eller del därav erlægga vite om TJUGOFEMMILJONER (25 000 000) kronor till Kommunen. Skyldigheten att erlægga vite gäller 10 år räknat från det datum Detaljplanen vunnit laga kraft.

Om vite ska utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas med konsumentprisindex (basår 1980) från tidpunkten för avtalets undertecknande till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

### § 4. MARKOMRÅDENAS SKICK

Markområdena som överläts till respektive part enligt § 2.1 och § 2.2. belastas av dagvatten-, spill- och vattenledningar. Uppsala Vatten ansvarar enligt § 10 för genomförande av flytt av dessa ledningar för att möjliggöra byggnation inom Detaljplaneområdet. Exploatören och Kommunen har finansieringsansvar enligt § 10 för att göra marken fri från belastningarna.

Markområdena överläts, med ovan nämnda undantag och med undantag från vad som avtalas i § 5 om markföreningar, i befintligt skick.

### § 5. MARKFÖRENINGAR

Exploatören svarar för sådana kostnader för eventuella markmiljöutredningar samt för sanering av markföreningar inom överlätna områden enligt § 2.1, som behövs och som av myndighet åläggs Kommunen för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med Detaljplanen.

Inom överlätna markområden enligt § 2.2 bekostar Exploatören den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med Detaljplanen. Kommunen ersätter Exploatören för de kostnader som avser utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av de eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föreningar inom detta område och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden kräver för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. I de fall markföreningar förekommer, samråder parterna kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

Eventuella saneringsbehov av övrig kvartermark, om sådan föranleds av den planerade bebyggelsen, utförs och bekostas av Exploatören.

-----Genomförande av exploatering----- 



## § 6. AVGIFT FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### 6.1. Exploateringsavgift

Inom Planområdet finns anläggningar på allmän plats som Kommunen måste bygga om eller justera på grund av Exploatörens utbyggnad inom planområdet. Anläggningsarbetena gäller

- Ombyggnation av Gamla Uppsalagatan, ca 300m
- Anslutningsväg från Gamla Uppsalagatan mot Kantorsgatan, ca 52 m
- Anslutningsväg från Gamla Uppsalagatan mot Djäknegatan, ca 52 m
- Omsättning kantsten, Djäknegatan, ca 80 m

För kostnadsbedömning, se bilaga 3. Exploatörens andel av kostnader för allmänna anläggningar i kostnadsläge december 2016 uppgår till: **TVÅMILJONER (2 000 000) KRONOR**. Exploateringsavgiftens storleks baseras på Exploatörens andel bygggrätt inom Planområdet.

Indexuppräknig av exploateringsavgiften enligt SCB:s "Entreprenadindex för anläggning" ska ske till betalningsdagarna med basmånaden december 2016. För beräkning av index kommer entreprenadindex för husbyggnad och anläggning att användas. Huvudgrupp vägentreprenader 25% I 211, 50% I 231, 25% I 241. Som ändring i beräkningen av entreprenadindex kommer 100% av exploateringsavgiften att regleras.

### 5.2 Avgiftens erläggande

Kommunen fakturerar Exploatören i enlighet med följande betalningsplan:

- 10% så snart projektering av allmänna anläggningar enligt ovan påbörjats
- 45% så snart skede 1-arbeten av allmänna anläggningar enligt ovan påbörjats
- 45% så snart godkänd slutbesiktning av skede 2-arbeten av allmänna anläggningar enligt ovan skett

## § 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter betalning av de kostnader som det åligger Exploatören att betala enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha betalat gatukostnader som Kommunen annars har rätt att debitera fastighetsägaren enligt plan- och bygglagen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

## § 8. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Tidplan för utbyggnad av allmän plats och flytt av ledningar upprättas av Uppsala Vatten i dialog med Kommunen och Exploatören efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Arbetet med upphandling av projektering av ledningsomläggningar och projektering av gator sker efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna ska planera och samordna sina entreprenader i tid och plats på så sätt att Uppsala Vatten kan genomföra entreprenadarbeten kopplat till gatuutbyggnader (skede-1 och skede-2) i den takt den gemensamma tidplanen kräver.

Exploatören är medveten om att tidsåtgången för entreprenadarbeten kopplade till flytt av ledningar och utbyggnad av allmän plats kan komma att fördröjas, exempelvis på grund av överprövningar av upphandlingar.

## § 9. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark inom Utbyggnadsområde 1. Exploatören utför och bekostar därtill projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar i kvartersmarkens gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

Exploatören bekostar samtliga erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur såväl under byggtiden som vid färdigställande.

Kommunen, så som huvudman för allmän plats, ansvarar för projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt Detaljplanen.

## § 10. LEDNINGAR

Genomförande av exploateringen förutsätter flytt av dag-, spill- och vattenledningar som i nuläget belastar stora delar av Utbyggnadsområdena inom Planområdet (se bilaga 4).

### *Genomförandeansvar och tidplan*

Uppsala Vatten ansvarar i samverkan med Kommunen för genomförande av flytt av dagvatten-, spill- och vattenledningar som exploateringen inom Planområdet kräver (se karta, bilaga 3). Detta innefattar b.la. upphandlingar av konsulter, projektering och upphandling av entreprenadarbeten kopplade till ledningsflytten. Arbetet inleds med upphandling av projektering efter att detaljplanen vunnit laga kraft. I det fall Uppsala Vatten, efter samråd och godkännande av Exploatören, inleder upphandling av projektering innan Detaljplanen vunnit laga kraft och Detaljplanen av någon orsak inte vinner laga kraft står Exploatören, tillsammans med den, eller de andra exploatörerna inom Planområdet (gemensamt "Exploatörerna") för samtliga kostnader relaterat till detta.

Inom Uppsala Vattens genomförandeansvar ingår att samråda kring ledningsflytten med Exploatörerna. Detta innebär att Uppsala Vatten löpande ska informera Exploatörerna och Kommunen om tidplanerna och hur arbetet framskrider. En preliminär bedömning är att tid för genomförandet av flytt av ledningarna, inklusive upphandlingar och projekteringar är Q1 2017- Q1 2019 (exklusive överprövningar). En uppdaterad och mer detaljerad tidplan ska presenteras av Uppsala Vatten efter att projekteringen genomförts.

### *Kalkyl, finansieringsansvar och betalning*

Kostnader för ledningsflyttar ska fördelas mellan Kommunen och Exploatörerna inom Planområdet. En tidig kostnadsbedömning för ledningsflyttarna har gjorts av Uppsala Vatten och kostnaden uppskattas uppgå till ca 22 miljoner kronor. Uppsala Vatten ska upprätta en ny kostnadsbedömning för ledningsflyttar efter att projektering av ledningsflyttar gjorts och efter att andra kostnadspåverkande aspekter klargjorts (exempelvis upphandlingar). Parterna är medvetna om att kostnaderna kan både under- och överstiga 22 miljoner kronor.

Uppsala Vatten ska vidarefakturera samtliga faktiska kostnader relaterade till upphandlingar, projekteringar och genomförande av entreprenaden. Detta innebär att Uppsala Vatten ska fördela och fakturera samtliga kostnader till Exploatörerna inom Planområdet och Kommunen enligt fördelningen nedan. Kostnaderna faktureras varje månad fortlöpande eller i annan takt i den mån det anses ekonomiskt lämpligt för arbetets framdrift.

*Finansieringsansvar, kostnader upp till 22 miljoner kronor*

**Exploatörens andel av ovan angivna kostnader uppgår till 20 % av samtliga faktiska kostnader upp till 22 miljoner kronor, (Kommunen ansvarar för 40 % och den andra exploatören inom Planområdet ansvarar för resterande 40 %).**

*Finansieringsansvar, kostnader överstigande 22 miljoner kronor*

**Exploatörens andel av ovan angivna kostnader uppgår till 7.5 % av samtliga faktiska kostnader överskridande 22 miljoner kronor. (Kommunen ansvarar för 75 %, den andra exploatören inom Planområdet ansvarar för resterande 17.5 %).**

### **§ 11. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM**

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören ska med byggstängsel på erforderligt sätt avgränsa kvartersmarken och byggetableringsyta. Exploatören ska tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, håller sig inom kvartersmarken och byggetableringsyta.

Exploatören förbinder sig att med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

Gemensam besiktning av allmänna gator ska göras före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Exploatören att bekosta samtliga skador på gator och allmänna anläggningar samt den extra gatuhållning som föranleds av Exploatörens arbeten i samband med att fastigheten bebyggs.

### **§ 12. DAGVATTEN**

Det åligger Exploatören att samråda med Uppsala Vatten om hantering av dagvatten inom kvartersmarken.

Fördröjningsmagasin föreslås bl.a. att placeras inom Utbyggnadsområde 2 i Bilaga 1, till vilket dagvatten från närliggande fastighet inom Utbyggnadsområde 1 skulle kunna ledas. I de fall dagvatten behöver ledas över Kommunens gatufastighet till fördröjningsmagasinet ska parterna tillförsäkra detta genom lämplig rätt, exempelvis servitut.

## **-----Övriga villkor-----**

### **§ 13. AVTALETS GILTIGHET**

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

*att avtalet godkänts av kommunstyrelsen/kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott genom beslut som vunnit laga kraft.*

*att förslag till detaljplan enligt § 1 blir antaget och vinner laga kraft.*

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

#### § 14. SÄKERHET

##### *Säkerhet för exploateringsavgift*

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt § 6 i detta avtal ska Exploatören vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **TVÅMILJONER (2 000 000) KRONOR** i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som Kommunen godtar. Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

Säkerheten ~~kan räknas~~<sup>ska</sup> ned i takt med att exploateringsavgiften erläggs till Kommunen enligt § 5.2.

##### *Säkerhet för finansiering av ledningsomläggningar*

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt § 10 i detta avtal ska Exploatören vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **FYRA MILJONERFYRAHUNDRATUSEN (4 400 000) KRONOR** i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som Kommunen godtar. Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

Säkerheten ska räknas ned i takt med att Exploatören ersatt Uppsala Vatten för kostnader för delar av ledningsflytten.

#### § 15. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande, undantaget av annat av Rikshemkoncernen helägt bolag. Dock ska sådan överlåtelse meddelas Kommunen skriftligen.

Om Exploatören överlåter "Utbyggnadsområde 1" (bilaga 1) eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Exploatören att vid vite av **SEXMILJONERFYRAHUNDRATUSEN (6 400 000) KRONOR** penningvärde (december 2016) att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Utbyggnadsområdet eller del därav. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal.

Ska vite utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärde vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

#### § 15. TVIST

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Uppsala den / 2017

~~Uppsala~~ <sup>Stockholm</sup> den 14/8 2017

För Uppsala kommun

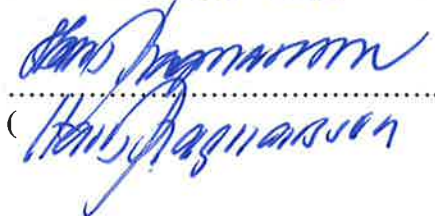
För Rikshem Kantorn AB

.....  
( )



.....  
( Carl Lundström )

.....  
( )




.....  
( Hans Jansson )

Bevittnas:

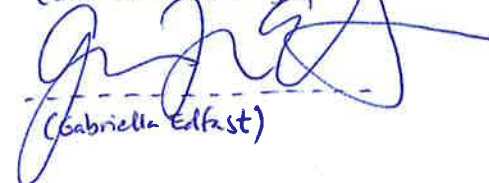
Rikshem Kantorn AB:s namnteckningar bevitnas:

.....  
( )



.....  
( Daniel Strömberg )

.....  
( )



.....  
( Gabriella Edfast )

För Uppsala Vatten och Avfall AB

.....  
( )

.....  
( )

ce

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fasighetsgränser m.m.

- Tätighetsgräns
- - - - - Fastighetsgräns
- Rättsgräns (Storvallen, Gäddmansmarksgårdsgård)
- - - - - Leasingsgräns

Byggnader m.m.

- ▢ Byggnader (gestalt och byggnadsart)

Övrigt

- Slätt
- ▤ Hack
- ▧ Stenmur
- ▨ Mur yttre
- ▩ Källan
- ▩ Vägg
- ▩ Gång- och cykelväg
- ▩ Skot
- ▩ Övrigt mätillfälle resp. ytutsläpp
- Träd
- ▭ OS stolpe
- ▭ Trappa

Höjdförändringen

- ▭ Höjdnivå
- ▭ Maxhöjd

Koordinatsystem:  
SWEREF 99 18 00 / RK0600 i höjd

Underlag:  
Reskartan

Upprättad i augusti 2015, rev augusti 2016.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg  
Karttekniker



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med markanslände beteckning. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- GATA Gatumark

Kvartermark

- BC Bostäder, centrumverksamhet.
- BCSD Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsboende.
- PBSD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalastråket i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

Lokaler för centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsboende. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalastråket i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Mot hömet Gamla Uppsalastråket-Vattholmavägen ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Förskola ska finnas. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande. Bostäder och/eller lokaler för centrumverksamhet ska finnas mot Djäknegatan. Bostäder ska finnas i våning fyra och därutöver. Tak på parkeringshus ska utformas som takterrass lämplig för utevistelse fram till anslutning mot byggnadens höjddelar. Den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalastråket ska användas till centrumverksamhet eller vård i sin helhet. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### UPPLYSNINGAR

Standardförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Vid kommande fastighetsbildning kan fasthetsgränserna avvika från plangränserna. Plankartan är ritad av kartläggaren Lena Mattsson.

Inom planområdet finns fastigheter som inte omfattas av planavtal. För mer information om berörda fastigheter, se genomförandebeskrivningen.

### ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområde.

### UTNYTTJANDEGRAD

e<sub>f</sub> 0,0 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- ▨ Byggnad får inte uppföras.
- ▨ Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.
- ▨ Marken får byggas under med körtbart bjälklag.
- ▨ Marken får byggas under med planterbart och körtbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamsanläggning.

### MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

gård<sub>1</sub> Bostadsgård. Planteringsplats för utevistelse och lek ska finnas. Lekgård för förskola ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskiftnad.

gård<sub>2</sub> Bostadsgård. Planteringsplats för utevistelse och lek ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskiftnad.

Utfart och stängsel

▭ Körtbar förbindelse för inre anordnas. Tvåsträck med pil markerar förutsett slut.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

P<sub>1</sub> Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gata.

Utförning och omfattning

II, III, IV, V, VI, VII Högsta antal våningar. Vind får inredas utöver angivet våningsantal. Högsta respektive lägsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.

radhus Endast radhus och komplementbyggnader.

entré<sub>1</sub> Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet slå ut högst 0,5 meter över gångbanan.

entré<sub>2</sub> Entréer till bostäder ovanpå parkeringshus ska finnas mot Gamla Uppsalastråket.

V<sub>1</sub> Där buller nivå överstiger 65 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (tråffalsvärde) ska byggnader utformas så att:  
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot lyst eller fuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.  
- varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på lyst eller fuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

V<sub>2</sub> Byggnaden ska delas upp i två delar med ett pläpp om minst 8 meter mellan.

V<sub>3</sub> Balkonger och burspråk som vetter mot gata får kräva ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 3,5 meter.

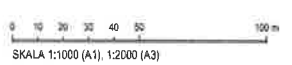
V<sub>4</sub> Balkonger mot gård eller läkierass får uppföras. Skyddade uteplatser med plank och/eller mur samt tak mot gården får uppföras.

V<sub>5</sub> Byggnaden ska delas upp i två fristående radhusmeter.

V<sub>6</sub> Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningen mot Gamla Uppsalastråket.

V<sub>7</sub> Hämneskärmning i bottenvåningen mot Kantorsgatan-Djäknegatan samt i bottenvåningen mot Gamla Uppsalastråket-Kantorsgatan. Lägsta frihöjd över markplanet är 3 meter.

Uppsala Granskning Detaljplan för <b>Kvarngärdet 60:1</b>	Beslutsdatum 2015-09-24 PBN Instans Granskning 2016-08-25 PBN Ansgående PBN Laga kraft PBN
	Till planen hör: Plankarta Planhandling
Upprättad i september 2016	
Torsten Livion detaljplanchef	Elin Eriksson planarkitekt
diarienum: 2013-20002	



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fasighetsgränser m.m.  
 --- Tråkgräns  
 --- Fasighetsgräns  
 --- Rättsgräns (Servensplan, Gårdsgemensamhetsanläggning)  
 --- Ledningsgräns
- Byggnader m.m.  
 □ Byggnader (geometrisk och fotografisk kart.)
- Övrigt  
 --- Staket  
 --- Heck  
 --- Skötselmur  
 --- Mur eller sten  
 --- Källsten  
 --- Vägkant  
 --- Gång- och cykelväg  
 --- Slätt  
 --- Gårds mätare resp. yttergräns  
 ○ Träd  
 □ GB-stolpe  
 □ Trappa
- Höjdnötkändan  
 □ Höjdnötkändan  
 □ Mätstolpe
- Koordinatsystem:  
 SWEREF 90 18 00 / Rasterhöjd
- Underlag:  
 BAKENEN
- Upprättad i augusti 2015, rev augusti 2016.
- Stadsbyggnadsförvaltningen
- Inger Högberg  
 Karttecknare

**PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom området med redanskrivna beteckningar.  
 Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet.  
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Detaljplanegräns  
 --- Användningsgräns  
 --- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK**

Allmänna platser

GATA Gatumark

Kvartersmark

BC Bostäder, centrumverksamhet.

BCSD Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsböende.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

BCSD Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsböende.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.

UTNYTTJANDEGRAD  
e<sub>0</sub>,0 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark.

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras.  
 □ Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.  
 □ Marken får byggas under med körbart bjaklag.  
 □ Marken får byggas under med planterbart och körbart bjaklag. Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

**MARKENS ANORDNANDE**

Mark och vegetation

gård<sub>1</sub> Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Lekgård för förskola ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskilnad.

gård<sub>2</sub> Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskilnad.

Utfart och stängsel

K Körbar förbindelse för inle anordnas. Tvåstreck med pl markerar förbudets slut.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Placering

P<sub>1</sub> Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gata.

Utförning och omfattning

II, III, IV, V, VI, VII Högsta antal våningar. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.

IV-VII Högsta respektive lägsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.

radhus Endast radhus och komplementbyggnader.

entréer<sub>1</sub> Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet stå ut högst 0,5 meter över gångbanan.

entréer<sub>2</sub> Entréer till bostäder ovanpå parkeringshus ska finnas mot Gamla Uppsalagatan.

V<sub>1</sub> Där bulleminivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:  
 -minst hälften av bostadstrummen i varje lägenhet är vända mot lyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).

-varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på lyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

V<sub>2</sub> Byggnaden ska delas upp i två delar med ett stöpp om minst 8 meter mellan.

V<sub>3</sub> Balkonger och burspråk som vetter mot gata får kräva ut högst 1,5 meter från fasad. Lägstefrihöjd över gata är 3,5 meter.

V<sub>4</sub> Balkonger mot gård eller takterass får uppföras. Skyddade uteplatser med plank och/eller mur samt lek mot gården får uppföras.

V<sub>5</sub> Byggnaden ska delas upp i två fristående radhusenheter.

V<sub>6</sub> Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.

V<sub>7</sub> Hörselavskärmning i bottenvåningen mot Kantorsgatan-Djäknegatan samt i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan-Kantorsgatan. Lägstefrihöjd över markplan är 3 meter.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**UPPLYSNINGAR**

Standardförordning har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Vid kommande fasighetsbildning kan fasighetsgränserna avvika från plangränserna.

Plankartan är ritad av kartingenjör Lena Mattsson.

Inom planområdet finns fastigheter som inte omfattas av planen.

För mer information om berörda fastigheter, se genomförandebeskrivningen.

**ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR**

○ Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.

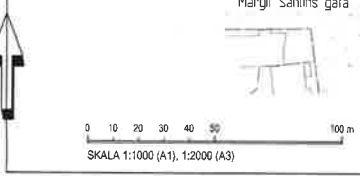
Överföring av allmän plats, gatemark från Rikshems AB (publ) fastighet Kvarngärdet 4:4 till kommunens fastighet Kvarngärdet 1:21 (streckad blå markering).

Överföring av allmän plats, gatemark från del av BRF Djäknefastighet Kvarngärdet 60:1 till kommunens fastighet Kvarngärdet 1:21 (streckad svart markering).

Överföring av ca 2835 kvm från kommunens fastighet, Kvarngärdet 1:21 till Rikshem AB (publ) Kvarngärdet 4:4 (markering med blå kantlinjer).

Överföring av ca 1645 kvm från kommunens fastighet, Kvarngärdet 1:21 till Rikshem AB (publ) Kvarngärdet 5:5 (markering med blå kantlinjer).

Överföring av ca 1230 kvm från kommunens fastighet, Kvarngärdet 1:21 till BRF Djäknefastighet Kvarngärdet 60:1 (markering med röda kantlinjer).



<p>Granskning</p> <p>Detaljplan för Kvarngärdet 60:1</p> <p>Upprättad i september 2016</p> <p>Torsten Livion detaljplanchef</p> <p>Elin Eriksson planarkitekt</p>	<p>Resultatdatum: Instans</p> <p>Samråd: 2015-09-24 PBN</p> <p>Granskning: 2016-08-25 PBN</p> <p>Antagande: _____ PBN</p> <p>Laga kraft: _____</p>
	<p>Till planen hör:</p> <p>Plankarta</p> <p>Planhandling</p>
	<p>diarienum: 2013-20002</p>

Handläggare  
Johan Engberg  
018-7274637

Datum  
2016-11-17

## Kostnadsbedömning av detaljplan Kvarngärdet 60:1, Uppsala

OBJEKT Kvarngärdet 60:1	Längd M / M2	ANTAGET ANDEL BERG	Pris/m kr.	KOSTNAD kkr.
Förutsättningar: Prisläge Dec 2016 exkl. moms				
Väg sektion 24,5 m. Gc 5m, grönyta trädplantering 4m, körbana 7m, grönyta trädplantering 4m, gc 4,5m.	300 m	0	40300	12090
Anslutningsväg mot Kantorsgatan Väg sektion 14m	52 m	0	16345	850
Enkelriktad anslutningsväg ink plattlagda gångbanor B=8m, Gång 3m, KB 2,5m, Kanstensparkering 2,5m	52 m		17200	894
Omsättning kantsten längs Djäknegatan	80 m		2000	160
<b>Summa</b>			<b>Totalt</b>	<b>13994*</b>
Antaget berg = 0	* Kommunala investeringsmedel delfinansierar 50 % av Gamla Uppsalagatan, motsvarande 6045 kkr. Återstående del av totala kostnader för allmänplatsåtgärder, 7 949 000 finansieras genom exploateringsavgifter som fördelas mellan fastighetsägarna/exploatörerna inom Planområdet.			
Berg regleras efter självkostnadsprincipen enligt AB 04				
Indexuppräknig enligt SCB:s "Entreprenadindex för anläggning" skall beräknas till betalningsdagen, basmånad dec 2016. För beräkning av index kommer entreprenadindex för husbyggnad och anläggning att användas. Huvudgrupp vägentreprenader 25% I 211, 50% I 231, 25% I 241. Vid indexreglering ska hela exploateringsavgiften (100%) regleras enligt nämnd fördelning.				





- EGENSKAPSGRÄNS BYGGRÄTTER
- IDAG RIKSHEM
- IDAG BRF DJÄKNEN
- NY KVARTERSMARK, IDAG ALLMÄN PLATS
- NY ALLMÄN PLATS, IDAG RIKSHEM
- NY ALLMÄN PLATS, IDAG BRF DJÄKNEN
- BEF. VATTEN
- BEF. SPILLVATTEN
- BEF. DAGVATTEN

**Kvarngärdet 60:1 - ny dp**

Ledningar 2016-12-13

Petter Öhman Arkitektkontor AB

10 m 0 50 m  
SKALA 1:1500

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Faschighetsgränser m m
  - Fastighetsgränser
  - Rättslighetsgränser (Servituts-, GA- och gemensamhetsanläggning)
  - Levnadsrätt
- Byggnader m m
  - Byggnader (geo inmätt och fotograf kart.)
- Övrigt
  - Staket
  - Häck
  - Siltmur
  - Mur yttre
  - Källare
  - Vägkant
  - Gång- och cykelväg
  - Slätt
  - Övre mittre resp. yttre
  - Träd
  - GB, stolpe
  - Trappa
- Höjdmåttabeller
  - Höjdnurva
  - Markhöjd
- Koordinatsystem:
  - SWEREF 99 16 00 / Ruppö 1 i höjd
- Underlag:
  - Bevarat
- Upprättad i augusti 2015, rev augusti 2016,
- Stadsbyggnadsförvaltningen
- Inger Högborg
- Karttekniker

PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

GATA Gatemark

Kvarteretsmark

BC Bostäder, centrumverksamhet

Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatemark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

BCSD Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsböende

Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Mot hömet Gamla Uppsalagatan-Vattholmvägen ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Förskola ska finnas. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta till gatemark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

PBCD Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande

Bostäder och/eller lokaler för centrumverksamhet ska finnas mot Djäknegatan. Bostäder ska finnas i våning fyra och därutöver. Tak på parkeringshus ska utformas som takterrass lämplig för utevistelse fram till anslutning mot byggnadens höjddelar. Den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska användas till centrumverksamhet eller vård i sin helhet. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta till gatemark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

UTNYTTJANDEGRAD

e<sub>1</sub> 0,0 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag.
- Marken får byggas under med planerbart och körbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- gård<sub>1</sub> Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Lekgård för körkula ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskilnad.
- gård<sub>2</sub> Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskilnad.

Utfart och stängsel

Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

P<sub>1</sub> Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gata.

Utformning och omfattning

II, III, IV, V, VI, VII Högsa antal våningar. Vind får inredas utöver angivet våningsantal. Högsa respektive lägsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.

radhus

Endast radhus och komplementbyggnader.

entree<sub>1</sub>

Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet stå ut högst 0,5 meter över gångbanan.

entree<sub>2</sub>

Entréer till bostäder ovanpå parkeringshus ska finnas mot Gamla Uppsalagatan.

V<sub>1</sub>

Där bullemböj överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (infallsvärde) ska byggnader utformas så att: -minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot lyst eller ljudämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

V<sub>2</sub>

Byggnaden ska delas upp i två delar med ett släpp om minst 6 meter mellan.

V<sub>3</sub>

Balkonger och burspråk som vetter mot gata får kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta inthöjd över gata är 3,5 meter.

V<sub>4</sub>

Balkonger mot gård eller takterrass får uppföras. Skyddade uteplatser med plank och/eller mur samt tak mot gården får uppföras.

V<sub>5</sub>

Byggnaden ska delas upp i två fristående radhusenheter.

V<sub>6</sub>

Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.

V<sub>7</sub>

Hömskärning i bottenvåningen mot Kantorsgatan-Djäknegatan samt i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan-Kantorsgatan. Lägsta inthöjd över markplanet är 3 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandelid  
Genomförandeliden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNINGAR

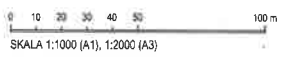
Standardförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna. Plankartan är ritad av kartingenjör Lena Mattsson.

Inom planområdet finns fastigheter som inte omfattas av planen. För mer information om berörda fastigheter, se genomförandebeskrivningen.

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.



<p>Uppsala Granskning</p> <p>Samråd 2015-09-24 PBN</p> <p>Granskning 2016-06-25 PBN</p> <p>Anläggande PBN</p> <p>Laga kraft PBN</p>	<p>Beaktadatum</p> <p>Instans</p>
	<p>Till planen hör:</p> <p>Plankarta</p> <p>Planhandling</p>
<p>Upprättad i september 2016</p>	
<p>Torsten Livion</p> <p>detaljplanechef</p>	<p>Ellin Eriksson</p> <p>planarkitekt</p>
<p>diarienum: 2013-20002</p>	

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Kvarngärdet 60:1, Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl.

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, det kommunala bolaget Uppsala Vatten och Avfall AB (org nr 556025-0051), nedan kallad **Uppsala Vatten** och bostadsrättsföreningen Djäknen (org nr 716401-2952), nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande avtal.

#### § 1. BAKGRUND

Detta exploateringsavtal fullföljer detaljplaneförslaget för Kvarngärdet 60:1 m.fl., Dnr 2013-20002, nedan kallad Detaljplanen.

Exploatören är lagfaren ägare till delar av Planområdet, fastighet Kvarngärdet 60:1 och avser inför Exploateringsens genomförande förvärva del av kommunens fastighet Kvarngärdet 1:21, utgörande kvartersmark inom föreslagen Detaljplanen. Exploatören avser även, inför Detaljplanens genomförande förvärva Kvarngärdet 5:3 från Rikshem AB för genomförande av exploateringen.

Exploatören avser b.l.a. uppföra ny bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet inom det område som markerats som "Utbyggnadsområde 2" i bilaga 1.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler i en växande stad. Detta föreslås ske på befintliga markparkeringsplatser samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet sträcker sig också söderut längs Vattholmavägen. Detaljplanen ger byggrätt för att bygga sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. Detaljplankarta bifogas, bilaga 1.

#### *Flytt av ledningar inom planområdet*

Uppsala Vatten är huvudman för allmänna VA-anläggningar och ansvarar för den flytt av dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar som genomförande av byggnation inom Detaljplanenområdet kräver. Detta inbegriper b.l.a. upphandlingar, projekteringar och entreprenader kopplat till flytten av ledningarna. Kommunen ansvarar tillsammans med Exploatörerna inom Planområdet för finansieringen av ledningsflyttarna som belastar den blivande kvartersmarken.

-----Marköverlåtelse mm-----

## § 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH ERSÄTTNING

### 2.1. Allmän platsmark till Kommunen

Exploatören överlåter markområde enligt streckad svart markering inom bilaga 2 till Kommunen. Markområdet ska utgöra gatumark, allmän plats och överföringen sker utan ersättning.

Överlåtelsen ska genom fastighetsreglering från Exploatörens fastighet Kvarngärdet 60:1 till lämplig kommunägd fastighet, förslagsvis Kvarngärdet 1:21.

#### Tillträde till markområde § 2.1

- Kommunen tillträder markområden enligt § 2.1 efter att detaljplanen vunnit lagakraft. Parterna kan överenskomma om annat.

### 2.2. Kvartersmark till Exploatören

Kommunen överlåter markområden om ca 1230 m<sup>2</sup> från Kvarngärdet 1:21 till Kvarngärdet 60:1 enligt röd fetmarkering i bilaga 2 till Exploatören. Markområdet ska utgöra kvartersmark. För detta markområde ska Exploatören erlægga en köpeskillning till Kommunen. Överlåtelsen ska ske genom köp som ska ligga till grund för fastighetsreglering till lämplig av Exploatören ägd fastighet.

#### Köpeskillning och tillträde

- Exploatören erlägger en delbetalning i form av en handpenning om **ENMILJONFEMHUNDRATUSEN (1 500 000) KRONOR** som ersätts mot faktura från Kommunen senast 30 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören ersätter Kommunen med resterande **ÅTTAMILJONERSJUHUNDRATUSEN (8 700 000) KRONOR** och tillträder kvartersmarken vid det tillfälle Uppsala Vatten frigjort marken från belastande ledningar. Köpeskillningen ersätts mot faktura från Kommunen.

### 2.3. Köpebrev

När den sammanlagda köpeskillningen om **TIOMILJONERTVÅHUNDRATUSEN (10 200 000) KRONOR** till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören.

### 2.4. Fastighetsbildning

Kommunen i samråd med Exploatören ansöker om fastighetsbildning för områden redovisade i § 2.1-2.2. För området enligt § 2.1 ska detta avtal ligga till grund för fastighetsbildningen, för område enligt § 2.2 ska köpebrev ligga till grund för fastighetsbildningen.

Förrättningskostnaden betalas av Exploatören. Marköverföringarna gäller med de smärre justeringar av gränser för markområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

## § 3. MARKOMRÅDENAS SKICK

Markområdena som överläts till respektive part enligt § 2.1 och § 2.2. belastas av dagvatten-, spill- och vattenledningar. Uppsala Vatten ansvarar enligt § 9 för genomförande av flytt av dessa ledningar för att möjliggöra byggnation inom Detaljplaneområdet. Exploatören och Kommunen har finansieringsansvar enligt § 9 för att göra marken fri från belastningarna.

Markområdena överläts, med ovan nämnda undantag och med undantag från vad som avtalas i § 4 om markföroreningar, i befintligt skick.

#### § 4. MARKFÖRORENINGAR

Exploatören svarar för sådana kostnader för eventuella markmiljöutredningar samt för sanering av markföroreningar inom överlätna områden enligt § 2.1, som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med Detaljplanen.

Inom överlätna markområden enligt § 2.2 bekostar Exploatören den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Exploatören för de kostnader som avser utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av de eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta område och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsmyndigheten kräver för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. I de fall markföroreningar förekommer, samråder parterna kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

Eventuella saneringsbehov av övrig kvartersmark, om sådan föranleds av den planerade bebyggelsen, utförs och bekostas av Exploatören.

### -----Genomförande av exploatering-----

#### § 5. AVGIFT FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

##### 5.1. Exploateringsavgift

Inom Planområdet finns anläggningar på allmän plats som Kommunen måste bygga om eller justera på grund av Exploatörens utbyggnad inom planområdet. Anläggningsarbetena gäller

- Ombyggnation av Gamla Uppsalagatan, ca 300m
- Anslutningsväg från Gamla Uppsalagatan mot Kantorsgatan, ca 52m
- Anslutningsväg från Gamla Uppsalagatan mot Djäknegatan, ca 52m
- Omsättning kantsten, Djäknegatan, ca 80m

För kostnadsbedömning för utbyggnad av allmänna anläggningar, se bilaga 3. Exploatörens andel av kostnader för allmänna anläggningar i kostnadsläge december 2016 uppgår till: **TREMILJONER (3 000 000) KRONOR**. Exploateringsavgiftens storleks baseras på Exploatörens andel byggrätt inom Planområdet.

Indexuppräknig av exploateringsavgiften enligt SCB:s ”Entreprenadindex för anläggning” ska ske till betalningsdagarna med basmånaden december 2016. För beräkning av index kommer entreprenadindex för husbyggnad och anläggning att användas. Huvudgrupp vägentreprenader 25% I 211, 50% I 231, 25% I 241. Som ändring i beräkningen av entreprenadindex kommer 100% av exploateringsavgiften att regleras.

##### 5.2 Avgiftens erläggande

Kommunen fakturerar Exploatören i enlighet med följande betalningsplan:

10% så snart projektering av allmänna anläggningar enligt ovan påbörjats  
45% så snart skede 1-arbeten av allmänna anläggningar enligt ovan påbörjats

45% så snart godkänd slutbesiktning av skede 2-arbeten av allmänna anläggningar enligt ovan skett

#### **§ 6. GATUKOSTNADSERSÄTTNING**

Efter betalning av de kostnader som det åligger Exploatören att betala enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha betalat gatukostnader som Kommunen annars har rätt att debitera fastighetsägaren enligt plan- och bygglagen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

#### **§ 7. SAMORDNING OCH TIDPLAN**

Tidplan för utbyggnad av allmän plats och flytt av ledningar upprättas av Uppsala Vatten i dialog med Kommunen och Exploatören efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Arbetet med upphandling av projektering av ledningsomläggningar och projektering av gator sker efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna ska planera och samordna sina entreprenader i tid och plats på så sätt att Uppsala Vatten kan genomföra entreprenadarbeten kopplat till gatuutbyggnader (skede-1 och skede-2) i den takt den gemensamma tidplanen kräver.

Exploatören är medveten om att tidsåtgången för entreprenadarbeten kopplade till flytt av ledningar och utbyggnad av allmän plats kan komma att fördröjas, exempelvis på grund av överprövningar av upphandlingar.

#### **§ 8. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER**

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark inom Utbyggnadsområde 2. Exploatören utför och bekostar därtill projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar i kvartersmarkens gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

Exploatören bekostar samtliga erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur såväl under byggtiden som vid färdigställande.

Kommunen, så som huvudman för allmän plats, ansvarar för projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

#### **§ 9. LEDNINGAR**

Genomförande av exploateringen förutsätter flytt av dag-, spill- och vattenledningar som i nuläget belastar stora delar av Utbyggnadsområdena inom Planområdet (se bilaga 4).

##### *Genomförandeansvar och tidplan*

Uppsala Vatten ansvarar i samverkan med Kommunen för genomförande av flytt av dagvatten-, spill- och vattenledningar som exploateringen inom Planområdet kräver (se karta, bilaga 3). Detta innefattar b.l.a. upphandlingar av konsulter, projektering och upphandling av entreprenadarbeten kopplade till ledningsflytten. Arbetet inleds med upphandling av projektering efter att detaljplanen vunnit laga kraft. I det fall Uppsala Vatten, efter samråd och godkännande av Exploatören, inleder upphandling av projektering innan Detaljplanen vunnit laga kraft och Detaljplanen av någon orsak inte vinner laga kraft står Exploatören, tillsammans med den, eller de andra Exploatörerna inom Planområdet för samtliga kostnader relaterat till detta.

Inom Uppsala Vattens genomförandeansvar ingår att samråda kring ledningsflytten med Exploatörerna. Detta innebär att Uppsala Vatten löpande ska informera Exploatörerna och Kommunen om tidplanerna och hur arbetet framskrider. En preliminär bedömning är att tid för genomförandet av flytt av ledningarna, inklusive upphandlingar och projekteringar är Q1 2017- Q1 2019 (exklusive överprövningar). En uppdaterad och mer detaljerad tidplan ska presenteras av Uppsala Vatten efter att projekteringen genomförts.

*Kalkyl, finansieringsansvar och betalning*

Kostnader för ledningsflyttar ska fördelas mellan Kommunen och Exploatörerna inom Planområdet. En tidig kostnadsbedömning för ledningsflyttarna har gjorts av Uppsala Vatten och kostnaden uppskattas uppgå till ca 22 miljoner kronor. Uppsala Vatten ska upprätta en ny kostnadsbedömning för ledningsflyttar efter att projektering av ledningsflyttar gjorts och efter att andra kostnadspåverkande aspekter klargjorts (exempelvis upphandlingar). Parterna är medvetna om att kostnaderna kan både under- och överstiga 22 miljoner kronor.

Uppsala Vatten ska vidarefakturera samtliga faktiska kostnader relaterade till upphandlingar, projekteringar och genomförande av entreprenaden. Detta innebär att Uppsala Vatten ska fördela och fakturera samtliga kostnader till Exploatörerna inom Planområdet och Kommunen enligt fördelningen nedan. Kostnaderna faktureras varje månad fortlöpande eller i annan takt i den mån det anses ekonomiskt lämpligt för arbetets framdrift.

*Finansieringsansvar, kostnader upp till 22 miljoner kronor*

**Exploatörens andel av ovan angivna kostnader uppgår till 40 % av samtliga faktiska kostnader upp till 22 miljoner kronor,** (Kommunen ansvarar för 40 %, den andra Exploatören inom Planområdet ansvarar för resterande 20 %).

*Finansieringsansvar, kostnader överstigande 22 miljoner kronor*

**Exploatörens andel av ovan angivna kostnader uppgår till 17.5 % av samtliga faktiska kostnader överskridande 22 miljoner kronor.** (Kommunen ansvarar för 75 %, den andra Exploatören inom Planområdet ansvarar för resterande 7.5 %).

**§ 10. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM**

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören ska med byggstängsel på erforderligt sätt avgränsa kvartersmarken och byggetableringsyta. Exploatören ska tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, håller sig inom kvartersmarken och byggetableringsyta.

Exploatören förbinder sig att med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

Gemensam besiktning av allmänna gator ska göras före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Exploatören att bekosta samtliga skador på gator och allmänna anläggningar samt den extra gaturenhållning som föranleds av Exploatörens arbeten i samband med att fastigheten bebyggs.

## § 11. DAGVATTEN

Det åligger Exploatören att samråda med Uppsala Vatten om hantering av dagvatten inom kvartersmarken.

## -----Övriga villkor-----

## § 12. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

*att* avtalet godkänts av kommunstyrelsen/kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott genom beslut som vunnit laga kraft.

*att* förslag till detaljplan enligt § 1 blir antaget och vinner laga kraft.

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

## § 13. SÄKERHET

### *Säkerhet för exploateringsavgift*

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt § 5 i detta avtal ska Exploatören vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **TREMILJONER (3 000 000) KRONOR** i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som kommunen godtar. Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

Säkerheten kan räknas ned i takt med att exploateringsavgiften erläggs till Kommunen enligt § 5.2.

### *Säkerhet för finansiering av ledningsomläggningar*

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **ÅTTA MILJONER ÅTTAHUNDRATUSEN (8 800 000) KRONOR** i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som Kommunen godtar. Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

Säkerheten kan räknas ned var sjätte (6:e) månad i takt med att Exploatören ersatt Uppsala Vatten för kostnader för delar av ledningsflytten.

## § 14. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande, undantaget Besqab Projektutveckling AB (org. nr 556347-6927) eller annat av Besqab-koncernen helägt bolag. Dock ska sådan överlåtelse meddelas Kommunen skriftligen.

Om Exploatören överlåter ”Utbyggnadsområde 2” (bilaga 1) eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Exploatören att vid vite av



**ELVAMILJONERÅTTAHUNDRATUSEN (11 800 000) KRONOR** i penningvärde (december 2016) att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Utbyggnadsområdet eller del därav. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal.

Ska vite utges enligt ska vitet omräknas till penningvärde för den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

### § 15. TVIST

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Uppsala den / 2017

Uppsala den 29/6 2017

För Uppsala kommun

För bostadsrättsföreningen Djäknén

.....  
Signatur

  
.....  
Signatur

.....  
Namnförtydligande

.....  
TOMAS NILSSON  
Namnförtydligande  
Enl. fullmakt

.....  
Signatur

  
.....  
Signatur

.....  
Namnförtydligande

.....  
EVA JOGGERBERG  
Namnförtydligande

Bevittnas:  
.....



.....

För Uppsala Vatten och Avfall AB

.....

Signatur

.....

Namnförtydligande

.....

Signatur

.....

Namnförtydligande





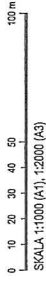
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.
Trottoar
Rutningsgränser
Radningsgränser (Översiktspolis, CG-gemensamhetsavgränsning)

Upprättad i augusti 2015, rev augusti 2016.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Höglund
Karttecknare



SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

UTNYTTNINGSGRAD
e, 0,0

BILAGA 2
Sista bygnadsarea m² ovan mark

- Byggnad för inre uppföras.
Marken får endast bebyggas med mindre kompletteringsbyggnader i högst en våning.
Marken får byggas under med köbart blykkig. Marken för byggas under med planerbar och köbart blykkig. Marken får endast byggas med mindre kompletteringsbyggnader i högst en våning.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
gård;
gård;
Uttåt och stängsel
Köbar förhöjelse för inre anordnas. Tvåstreck med pil markerar förbudets stul.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Byggnaderna ska huvudsak placeras uteller byggrättnings mot gata.

Utförande och omfattning
Högsta anslutningsgränser
Högsta anslutningsgränser. Vind får inredas utöver angivet våningsmål.

radhus
Entréer ska huvudsak vara genomgång mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörröppet så ut högst 0,5 meter över gångplanen.

entréer2
Entréer till bostäder överst parkeringshus ska finnas mot Gamba Uppsala-gatan.

V1
Dör bullerminskare överst eller 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (infallsvärdet) ska byggnader utformas så att:

V2
Byggnaden ska delas upp i två delar med ett släpp om minst 8 meter mellan.

V3
Balkonger och burspråk som valar får vara högst 1,5 meter från fasad. Längsta fönstjä över gata är 3,5 meter.

V4
Balkonger med gård eller takterrass får uppföras. Skyddade uteplatser med plänk chollerier får samta tak mot gården för uppföras.

V5
Byggnaden ska delas upp i två fästelande redhuset.

V6
Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenkavlingen mot Gamba Uppsala-gatan.

V7
Hörselavskärmning i bottenkavlingen mot Kantonsgatan-Djäknesgatan samt i bottenkavlingen mot Gamba Uppsala-gatan-Kantongatan. Längsta fönstjä över markplanet är 3 meter.

PLANBESTÄMMELESE

Förändring eller nya typer av fastigheter, bostäder,
Där bebyggning saknas gäller bestämmelserna från hela planområdet.
Endast enghen användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegränser
Användningsgränser
Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser
GATMA
Kvarteretsmark
BC
BCSD
PPCD

Bostäder, centrumverksamhet
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenkavlingen som vetter mot Gamba Uppsala-gatan i den omfattning som bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte gällande stadsstruktur. Lokaler ska ha en inre höjd på minst 3,6 meter från bäddlag för till utredning på nästa våningsnivå. Lokalen ska ensluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsbolag.
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenkavlingen som vetter mot Gamba Uppsala-gatan i den omfattning som bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte gällande stadsstruktur. Mot hömet Gamba Uppsala-gatan-Våhallavägen ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Förskola ska finnas. Lokaler ska ha en inre höjd på minst 3,6 meter från bäddlag för till utredning på nästa våningsnivå. Lokalen ska ensluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

Bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.
Bostäder och lokaler för centrumverksamhet ska finnas mot Djäknesgatan.
Bostäder ska finnas i våning fyra och däröver.
Tek på parkeringshus ska utformas som takterrass lämpig för utövande för till anslutning till bottenkavlingen i höjdsid.
Den del av bottenkavlingen som vetter mot Gamba Uppsala-gatan ska användas till centrumverksamhet eller vård i sin helhet. Lokaler ska ha en inre höjd på minst 3,6 meter från bäddlag för till utredning på nästa våningsnivå. Lokalen ska ensluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.

Överföring av allmän plats, gatutarm från Rikshem AB (publ) fastighet Kvarngårdet 4:4 till kommunens fastighet, Kvarngårdet 1:21 (markering med blå kantlinjer).

Överföring av ca 1645 kvm från kommunens fastighet, Kvarngårdet 1:21 till Rikshem AB (publ) Kvarngårdet 5:5 (markering med blå kantlinjer).

Överföring av ca 1230 kvm från kommunens fastighet, Kvarngårdet 1:21 till BRF Djäknes fastighet Kvarngårdet 60:1 (markering med röda kantlinjer).

Överföring av allmän plats, gatutarm från Rikshem AB (publ) fastighet Kvarngårdet 4:4 till kommunens fastighet Kvarngårdet 1:21 (streckad blå markering).

Överföring av allmän plats, gatutarm från del av BRF Djäknes fastighet Kvarngårdet 60:1 till kommunens fastighet Kvarngårdet 1:21 (streckad svart markering).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELESE

Genomförandelid
Genomförandelid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

LIPPLYSNINGAR

Standardförändring
Standardförändring är tillämpad vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:300.

Vid kommande fastighetsblling kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna. Plankartan är ritad av kartingenjör Lena Mattsson. Inom planområdet finns fastigheter som inte omfattas av planen. För mer information om berörda fastigheter, se genomförandebeskrivningen.

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

➔ Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelesområdet.

Table with metadata for 'Gransknig' (Review) and 'Upprättad i september 2016' (Created in September 2016). Includes fields for Beslutdatum, Samråd, Gransknig, and Upprättad i.

Handwritten signature 'TC 2016' in the bottom right corner.

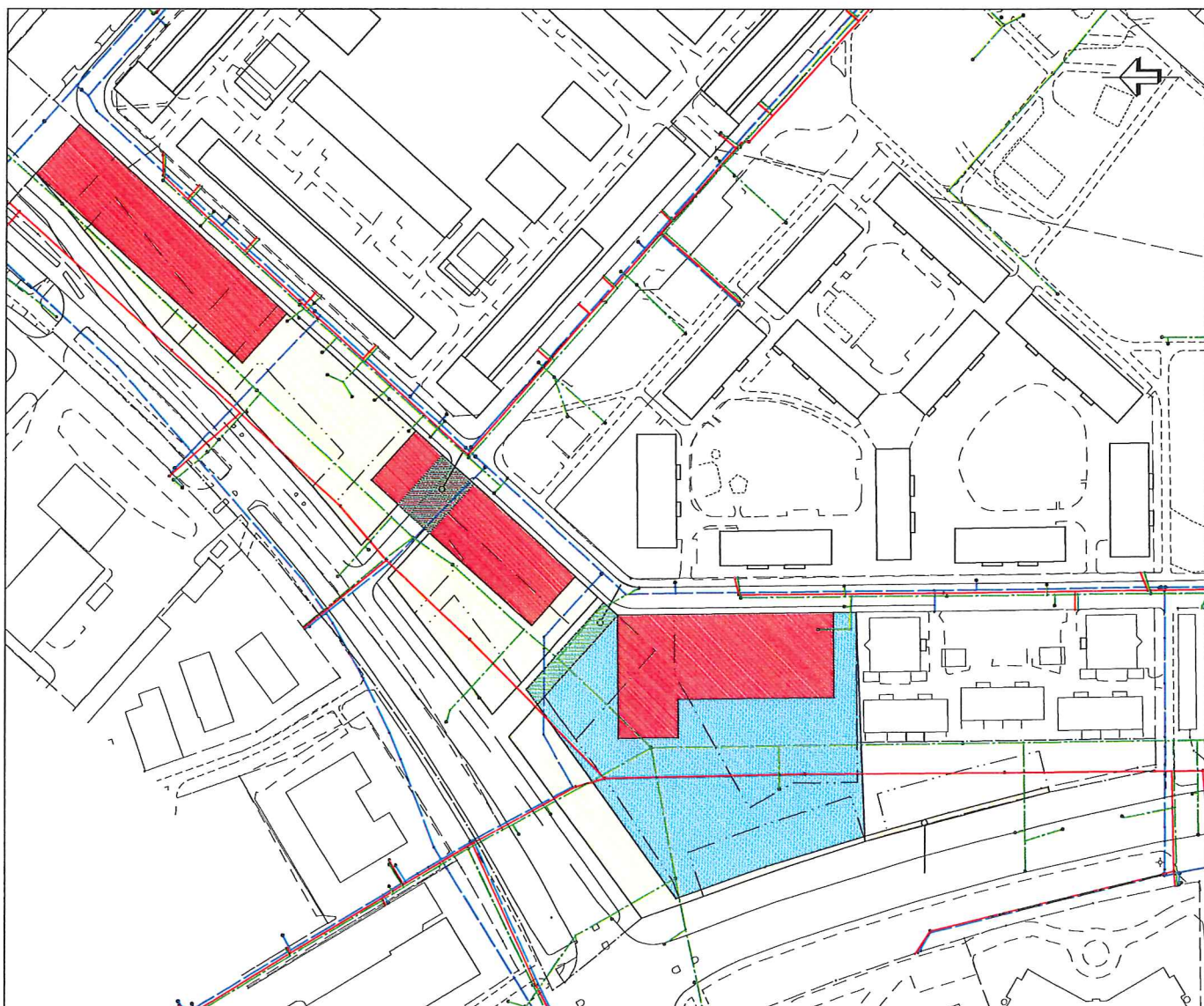
Handläggare  
Johan Engberg  
018-7274637

Datum  
2016-11-17

## Kostnadsbedömning av detaljplan Kvarngärdet 60:1, Uppsala

OBJEKT Kvarngärdet 60:1	Längd M / M2	ANTAGET ANDEL BERG	Pris/m kkr.	KOSTNAD kkr.
Förutsättningar: Prisläge Dec 2016 exkl. moms				
Väg sektion 24,5 m. Gc 5m, grönyta trädplantering 4m, körbana 7m, grönyta trädplantering 4m, gc 4,5m.	300 m	0	40300	12090
Anslutningsväg mot Kantorsgatan Väg sektion 14m	52 m	0	16345	850
Enkelriktad anslutningsväg ink plattlagda gångbanor B=8m, Gång 3m, KB 2,5m, Kanstensparkering 2,5m	52 m		17200	894
Omsättning kantsten längs Djäknegatan	80 m		2000	160
<b>Summa</b>			<b>Totalt</b>	<b>13994*</b>
Antaget berg = 0	<p>* Kommunala investeringsmedel delfinansierar 50 % av Gamla Uppsalagatan, motsvarande 6045 kkr. Återstående del av totala kostnader för allmänplatsåtgärder, 7 949 000 finansieras genom exploateringsavgifter som fördelas mellan fastighetsägarna/exploatörerna inom Planområdet.</p>			
Berg regleras efter självkostnadsprincipen enligt AB 04				
Indexuppräknning enligt SCB:s ”Entreprenadindex för anläggning” skall beräknas till betalningsdagen, basmånad dec 2016. För beräkning av index kommer entreprenadindex för husbyggnad och anläggning att användas. Huvudgrupp vägentreprenader 25% I 211, 50% I 231, 25% I 241. Vid indexreglering ska hela exploateringsavgiften (100%) regleras enligt nämnd fördelning.				

- EGENSKAPSGRÄNS BYGGRÄTTER
- IDAG RIKSHEM
- IDAG BRF DJÄKNEN
- NY KVARTERSMARK, IDAG ALLMÄN PLATS
- NY ALLMÄN PLATS, IDAG RIKSHEM
- NY ALLMÄN PLATS, IDAG BRF DJÄKNEN
- BEF. VATTEN
- BEF. SPILLVATTEN
- BEF. DAGVATTEN



# Kvarngärdet 60:1 - ny dp

Ledningar 2016-12-13

Petter Öhman Arkitektkontor AB

10 m 0 50 m  
SKALA 1:1500

*Mr. Öhman*