

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 m² till Bostadsrättsföreningen Djäknen och ca 4480 m² 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