

Handläggare
Åström Susanna

Datum	Diarienummer
2013-11-21	KSN-2012-0178
rev. 2013-12-03	KSN-2012-0197

Kommunstyrelsen

Köpeavtal för exploatering, Östra Sala backe etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättade förslag till köpeavtal för exploatering med tillhörande kvalitets- och hållbarhetskontrakt för Östra Sala backe etapp 1 mellan Uppsala kommun och Järntorget Bostad AB, Hauschild + Siegel Architecture AB, ByggVesta Fyrislundsgatan AB, Östra landmärket nr 4 ekonomisk förening, Fastighets AB Knäckeipilen 1, Fastighets AB Knäckeipilen 2, Fastighets AB Daggvidet, Ardea Nord ekonomisk förening, Emberiza Nord ekonomisk förening, Wallenstam Fastighets AB 41 samt Svenska Vårdfastigheter AB, förutsatt att undertecknande sker senast den 12 februari 2014,

att godkänna exploateringsutgifter om 160 miljoner kronor vid genomförande av exploatering, samt

att godkänna entreprenadstart andra kvartalet 2014 av ledningsflyttar och sådana ombyggnader av allmän plats som ryms inom befintlig detaljplan.

Sammanfattning

Exploatörerna har i samråd med kontoret för samhällsutveckling arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse med inslag av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna, ett vårdboende med cirka 54 platser och en förskola för cirka 72 barn. Bostäderna utgörs av drygt 600 lägenheter i flerbostadshus, varav ungefär hälften upplåtna med hyresrätt och hälften med bostadsrätt, samt tjugo radhus som ägande- eller bostadsrätter. Förslag till köpeavtal för exploatering är upprättade med de åtta exploatörerna inom området. Marken föreslås säljas för knappt 170 miljoner kronor och kostnaderna för genomförandet bedöms uppgå till 160 miljoner kronor.

Ärendet

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 13 februari 2012 att anvisa mark inom fastigheten Sala backe 1:1 till Järntorget Bostad AB, Hauschild + Siegel Architecture AB, Startskottet 40491 AB under ändring till ByggVesta Fyrislundsgatan AB, TB exploatering AB, Åke Sundvall Byggnads AB, Veidekke Bostad AB och Wallenstam AB för bostäder med inslag av lokaler, samt till Svenska Vårdfastigheter AB för vårdboende och förskola. För översiktskarta, se **bilaga 1**. Markanvisningsavtal tecknades med samtliga åtta exploatörer och villkorades med att köpeavtal för exploatering undertecknas senast den 12 februari 2014.

Exploatörerna har i samråd med kontoret för samhällsutveckling arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse med inslag av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna, ett vårdboende med cirka 54 platser och en förskola för cirka 72 barn. Bostäderna utgörs av drygt 600 lägenheter i flerbostadshus, varav ungefär hälften upplåtna med hyresrätt och hälften med bostadsrätt, samt tjugo radhus som ägande- eller bostadsrätter.

Kontoret har med de åtta exploatörerna, som i vissa fall bildat ett eller fler helägda dotterbolag eller ekonomiska föreningar, låtit upprätta totalt tio förslag till köpeavtal för exploatering i enlighet med **bilaga 2**. Avtalsparterna är Järntorget Bostad AB, Hauschild + Siegel Architecture AB, ByggVesta Fyrislundsgatan AB, Östra landmärket nr 4 ekonomisk förening, Fastighets AB Knäckeipilen 1, Fastighets AB Knäckeipilen 2, Fastighets AB Daggrvidet, Ardea Nord ekonomisk förening, Emberiza Nord ekonomisk förening, Wallenstam Fastighets AB 41 samt Svenska Vårdfastigheter AB.

Marken föreslås säljas till exploatörerna för sammanlagt cirka 170 miljoner kronor. Köpeskillingen är i avtalen angiven som preliminär och smärre justeringar kan komma att göras i samband med bygglov. Köpeskillingen för hyresrätter baseras på ett pris om 1900 kr per m² bruttoarea (BTA), för bostadsrätter 3500 kr per m² BTA, för vårdboendet med förskola i bottenvåningen 1950 kr per m² BTA och priset per radhustomt är 650.000 kr.

Beslut om antagande av detaljplan för Östra Sala backe, etapp 1 kan behandlas i plan- och byggnadsnämnden den 12 december 2013. Avtalens giltighet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Kvalitets- och hållbarhetskontrakt

Östra Sala backe är utpekad som ett pilotprojekt för hållbart byggande i Uppsala kommun och en hög ambition kring hållbarhet och klimatsmarta lösningar ska prägla hela utbyggnaden av området. Ett kvalitets- och hållbarhetskontrakt, **bilaga 3**, knyts därför till köpeavtalen för exploatering för att säkerställa att ambitionerna från markanvisning och planering realiseras och följs upp.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet har utvecklats i samverkan mellan Uppsala kommun och exploatörerna och omfattar skilda delar av hållbarhet. Exempel på sådana områden är byggnaders energianvändning, materialval, hållbara transporter, social hållbarhet och

utformning och gestaltning. Kontraktet anger inom en del områden minimikrav (Bra) och inom andra områden den nivå som exploatören själv valt (Bättre/Bäst). Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

Avtal om parkeringsköp

I projektets hållbarhetsprofil ingår att försöka minska bilanvändningen, bland annat genom att främja cykel- och kollektivtrafiken men parkeringsköp kan också bidra till detta. Kontoret föreslår därför att Uppsala kommun erbjuder parkeringsköp för upp till 0,2 parkeringsplatser per lägenhet inom etapp 1 inom upprättat förslag till avtal om parkeringsköp, **bilaga 4**. Parkeringsköp innebär att en exploatör som vid ny- eller ombyggnad inte kan tillhandahålla det antal parkeringsplatser man enligt normen är skyldig till, istället kan köpa dessa av kommunen. Kommunen kan då avsätta pengar till att, direkt eller i ett senare skede, anlägga parkeringsplatser på kommunal mark i närheten av fastigheten.

Ekonomi

Ett särskilt utformningsprogram har tagits fram för att säkerställa kvalitet och hållbarhet vid iordningställande av gator, torg och parker inom området. De gatuåtgärder som detaljplanen föranleder är ombyggnad av Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan, nya lokalgator mellan dessa gator och ombyggnad av gång- och cykeltunneln under Fyrislundsgatan. Ett torg med grön karaktär och en mindre park skapas också för att bidra till en levande stadsmiljö. I planprogrammet från 2011 fastslogs att några nya, större parker inte ryms inom programområdet. Istället ska närliggande parker och grönområden rustas upp och kvalitetshöjas. I den första etappen ingår kvarvarande delar av den påbörjade upprustningen av Källparken samt tillgängliggörande av den del av Vaksala gårde som idag är åker.

Som en konsekvens av förtätningen har ett antal åtgärder identifierats som nödvändiga dels för att främja gång- och cykeltrafiken genom snabba och säkra cykelvägar, främst från Årsta och Sala backe in mot centrala Uppsala, dels för att hålla nere mängden genomfartstrafik genom Sala backe.

För att byggnationen ska kunna genomföras krävs dessutom flytt av ett antal ledningar, däribland vatten, dagvatten och fjärrvärme.

Intäkterna från markförsäljning uppgår till knappt 170 miljoner kronor. Kostnaden för flytt av ledningar som idag belastar marken beräknas uppgå till 20 miljoner kronor. Utbyggnaden av gator och torg beräknas till 85 miljoner kronor och upprustning och nyanläggning av parker till 19 miljoner kronor. Dessa kostnader inkluderar projekterings-, byggherre-, administrationskostnader och oförutsett och är inkluderade i köpeskillingen. 24 miljoner kronor är nedan nedlagt i projektet och omfattar bland annat etappens andel av den redan utförda kraftledningen, utredningar, utvecklingsarbete kring hållbarhetsfrågor och kommunikationsinsatser. Den totala kostnaden för genomförandet av den första etappen av Östra Sala backe beräknas till 160 miljoner kronor.

Uppsala kommun bär risken för merkostnader för eventuella markföroreningar samt arkeologiska undersökningar. Kostnaderna är uppskattade i februari 2013 och räknas upp med index till tidpunkt för genomförande.

Tidplan

Ombyggnaden av gång- och cykeltunneln beräknas kunna starta andra kvartalet 2014. Genomförande av ledningsflytt och gatuombyggnader kan påbörjas tredje kvartalet 2014. Byggstart för de första bostäderna kan ske tidigast fjärde kvartalet 2014 och bostadshusen kommer därefter att byggas enligt en för området gemensam genomförandetidplan. Hela etappen väntas kunna vara färdigställd 2017.

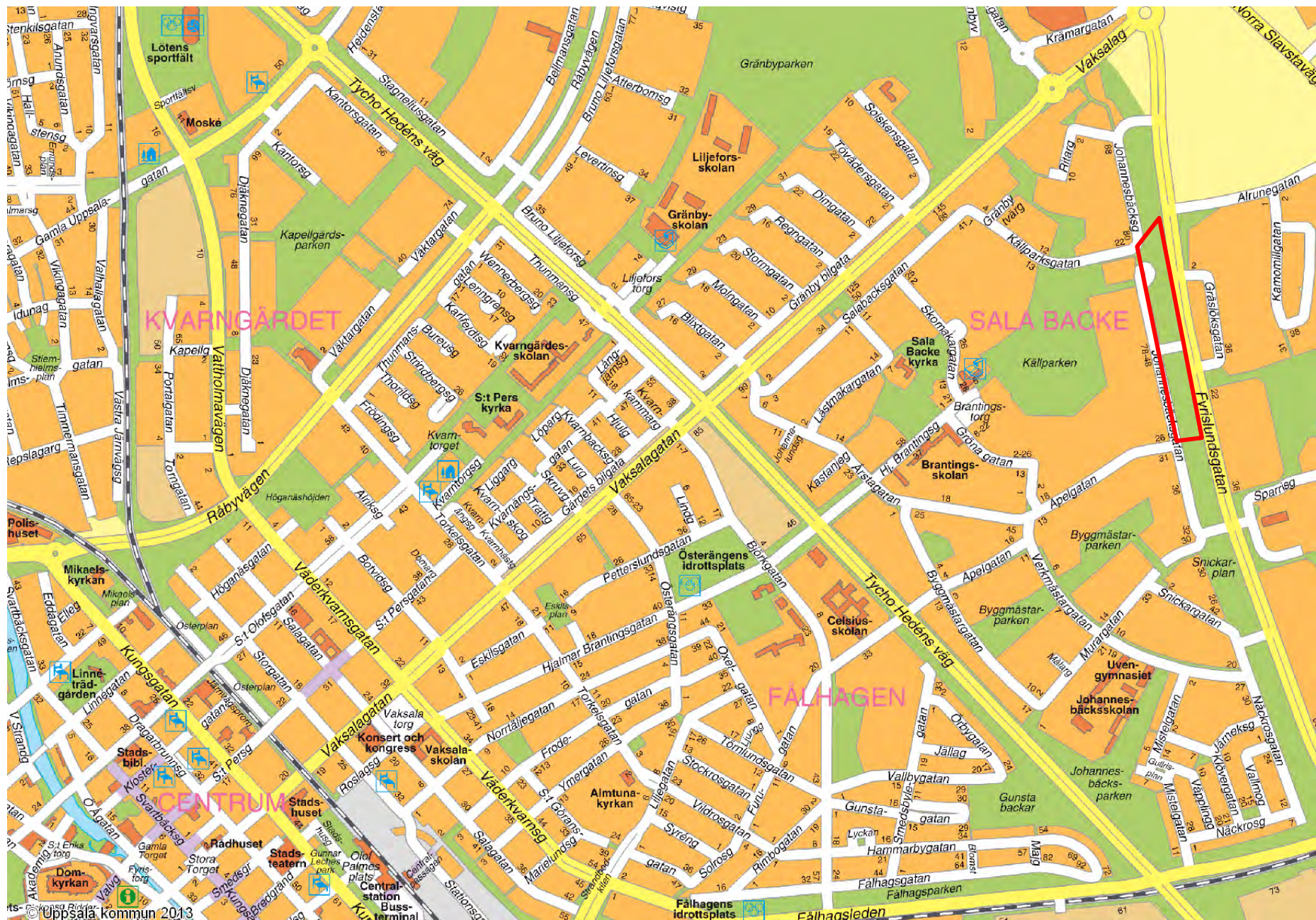
Om detaljplanen inte vinner laga kraft i januari 2014 behöver ombyggnaden av allmänna anläggningar ändå påbörjas under året för att förhindra att tidplanen förskjuts med ett år eller längre. Detta gäller sådan ombyggnad som kan ske inom ramen för befintlig detaljplan, det vill säga flytt av ledningar, standardhöjning av gång- och cykeltunneln och ombyggnad av Fyrislundsgatan respektive Johannesbäcksgatan.

En förberedande process inför nästa etapp av Östra Sala backe pågår för närvarande. Markanvisningar och planläggning kan påbörjas 2014 för att ett genomförande ska kunna ta vid innan den första etappen färdigställts.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
mark- och exploateringschef



KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Järntorget Bostad AB (org.nr 556501-2522), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-20. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, [bilaga 1](#). Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 3300 m² av fastigheterna Uppsala Sala backe 1:1 och 1:38. Området har markerats med röd kantlinje på [bilaga 1](#) och benämns nedan fastigheten.

Bolaget ska till Kommunens på tillträdesdagen erlägga köpeskillning om **trextiotvå miljoner fyrahundrafemtio tusen (32 459 000) kronor**, baserat på ett markpris om 3 500 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillningen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheten som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt. Tillträde ska dock ske senast 26 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@ uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigat fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföroreningar.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR OCH ARKEOLOGI

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget och Föreningarna den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget och Föreningarna för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

Förekommer inom det överlåtna markområdet arkeologiska lämningar som minskar exploateringen äger Bolaget och Föreningarna rätt till nersättning av köpeskillingen motsvarande det antal kvm ljus BTA som exploateringen minskar.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplanläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheten uppföra flerbostadshus innehållande cirka 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt inslag av centrumverksamheter i bottenvåningen.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheten och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheten och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **tio miljoner (10.000.000) kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten 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.

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

Uppsala den / 2013

Sundbyberg den / 2013

För Uppsala kommun

För Järntorget Bostad AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

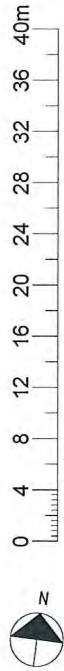
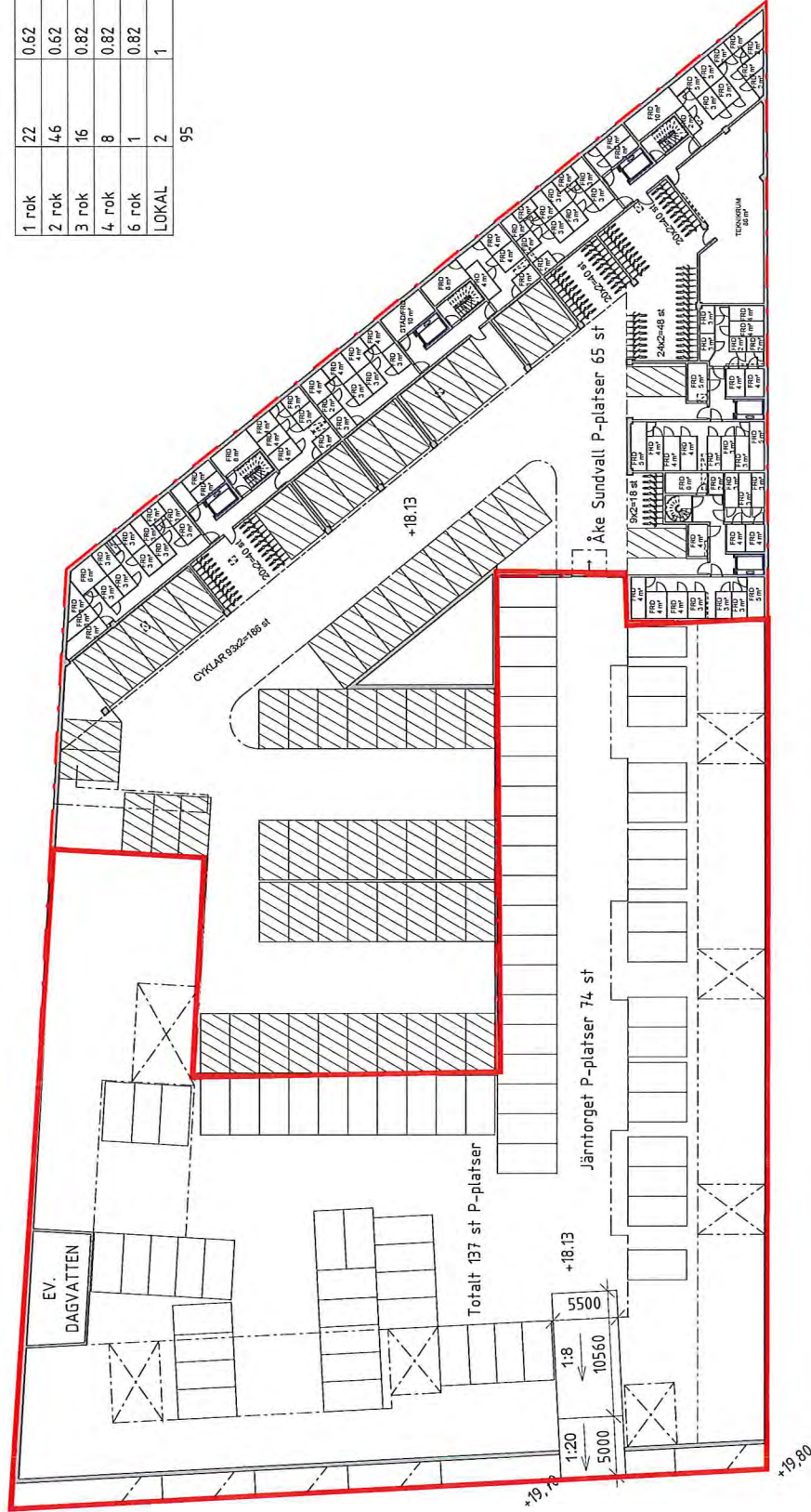
.....

.....

Sammanställning P-platser			
Typ	Igh	Antal	P-tal
1 rok	22	0.62	14
2 rok	46	0.62	29
3 rok	16	0.82	13
4 rok	8	0.82	7
6 rok	1	0.82	1
LOKAL	2	1	2
		95	65

1 rok	22	0.62	14
2 rok	46	0.62	29
3 rok	16	0.82	13
4 rok	8	0.82	7
6 rok	1	0.82	1
LOKAL	2	1	2
		95	65

Bilaga 1 till
köpeavtal för exploatering,
Östra Sala backe



Garageplan
Östra Salabacke Kv. Knäckepilen
Uppsala

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallat **Kommunen**, och Hauschild + Siegel Architecture AB (org.nr 556815-3687), nedan kallad **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-26. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 2090 m² av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Området har markerats med röd kantlinje på bilaga 1 och benämns nedan fastigheten.

Bolaget ska till Kommunen på tillträdesdagen erlagga köpeskilling om **tjugo miljoner sjuttiotretusen (20 073 000) kronor**, baserat på ett markpris om 3 500 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder upplåtna med bostadsrätt och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Om Bolaget väljer att upplåta samtliga eller en del av bostäderna med hyresrätt ska köpeskillingen avseende hyresrätter istället baseras på ett markpris om 1900 kr per m² BTA ovan jord och 1 050 kr per m² LOA.

Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillingen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheten som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt. Tillträde ska dock ske senast 22 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföreningar.

§ 11. MARKFÖRENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning,

schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplaneläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheten uppföra flerbostadshus med bostadsrätt med inslag av centrumverksamheter i bottenvåningen.

Om Bolaget vid tillträdet väljer att upplåta samtliga eller en del av bostäderna med hyresrätt gäller följande: Upplåts inte dessa bostäder med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget erlægga vite om 10 000 kr/m² BOA 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 december 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheten och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheten och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har

rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av sex miljoner (6.000.000) kronor i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten eller del därav. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal.

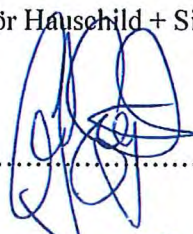
Ska vite utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärde vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

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

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För Hauschild + Siegel Architecture AB

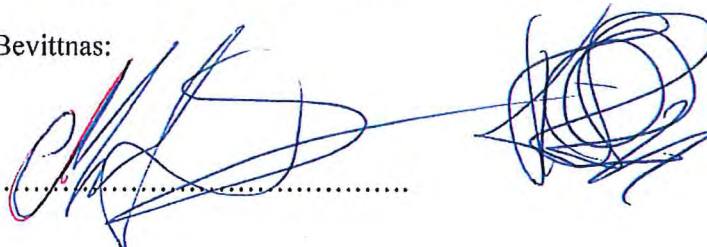


Max 2013-11-22

CORD SIEGEL

Bevittnas:

Bevittnas:



Martin Svensson

Kim Freimann

0706-84 03 37

0733-915421

$x_1 + 18,4$ 

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och ByggVesta Fyrislundsgatan AB (org.nr 556879-2716), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-26. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 3700 m², **lotten 1**, av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Området har markerats med grön kantlinje på bilaga 1a.

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 2100 m², **lotten 2**, av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Området har markerats med grön kantlinje på bilaga 1b.

Områdena benämns nedan fastigheterna.

Bolaget ska till Kommunsdagen på tillträdesdagen erlægga köpeskilling om **femton miljoner fyrahundranittiosex tusen (15 496 000) kronor för lotten 1 och tio miljoner femhundratjugotretusen (10 523 000) kronor för lotten 2**, baserat på ett markpris om 1 900 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillingen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheterna som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheterna får ske från det att nya och ombyggda gatuavsnitt kan öppnas för byggtrafik, dock senast 26 månader efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev för respektive fastighet till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheterna befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar enligt vad som stadgas i 6 kap plan- och bygglagen (2010:900).

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheterna.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETERNAS SKICK

Bolaget, som har besiktigat fastigheterna, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheterna, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markförening.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplaneläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 160 lägenheter med inslag av centrumverksamheter i bottenvåningen. Bolaget ska upplåta 100 % av bostäderna med hyresrätt. Upplåts inte bostäderna med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget eller kommande ägare till fastigheterna eller del därav

erlägga vite om 10 000 kr/m² BOA till Kommunen. Skyldigheten att erlägga 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 december 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Bolaget ska inom fastigheten till Kommunen tillhandahålla 10 lägenheter för särskilt boende. Parterna avser teckna hyresavtal för dessa. Samma principer för hyressättning ska gälla för dessa lägenheter som för övriga lägenheter inom fastigheten. Hyresavtal ska tecknas sex månader innan inflyttning, annars har Bolaget rätt att hyra ut lägenheterna på det sätt Bolaget önskar. Kommunens rätt enligt detta stycke gäller till dess Kommunen skriftligen avstått från sin rätt att förhyra lägenheter enligt detta avtal.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheterna och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheterna och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheterna eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **åtta miljoner (8.000.000) kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheterna 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.

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

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För ByggVesta Fyrislundsgatan AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

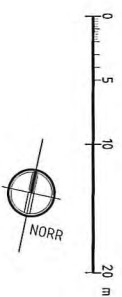
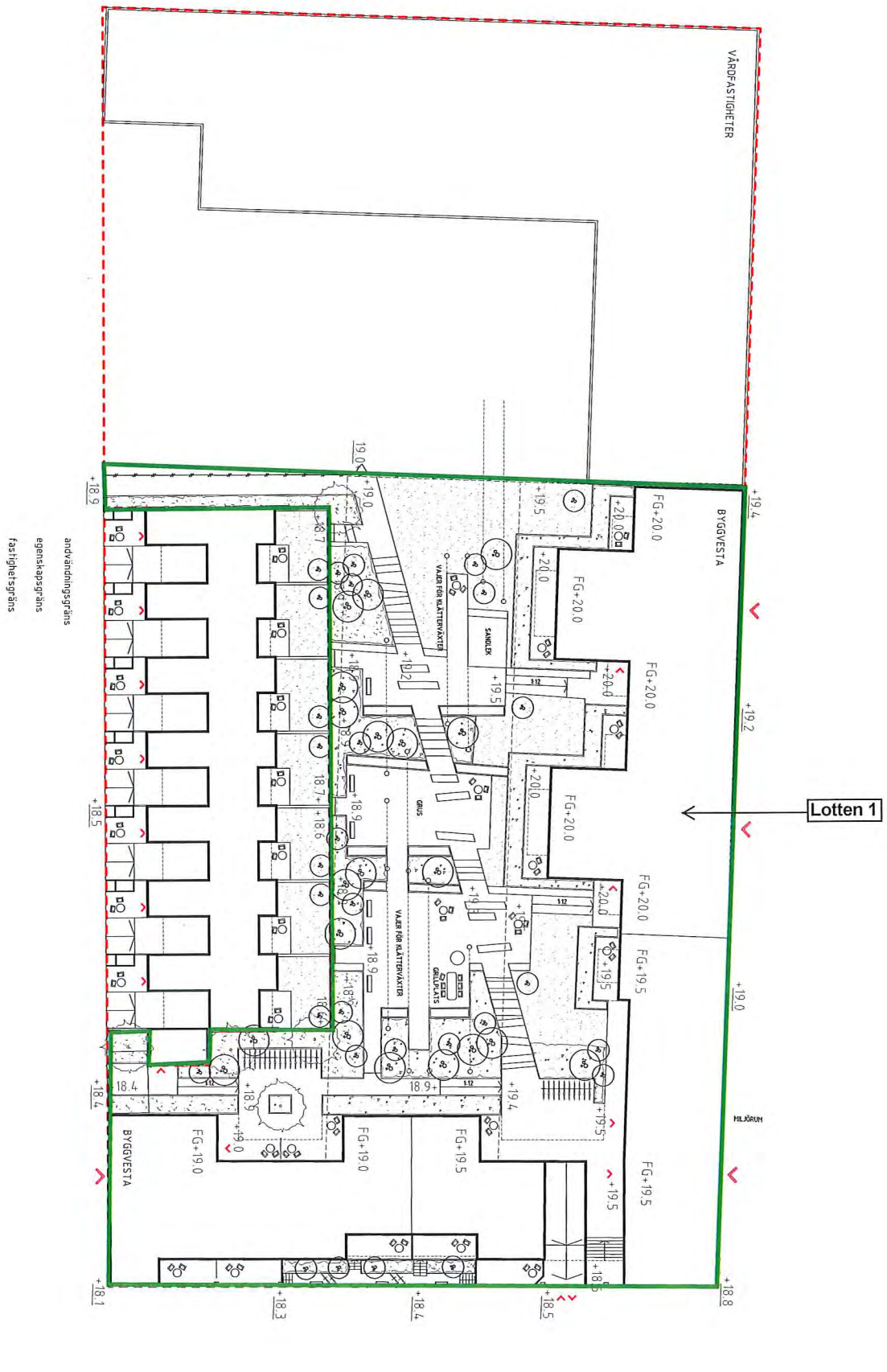
.....

.....

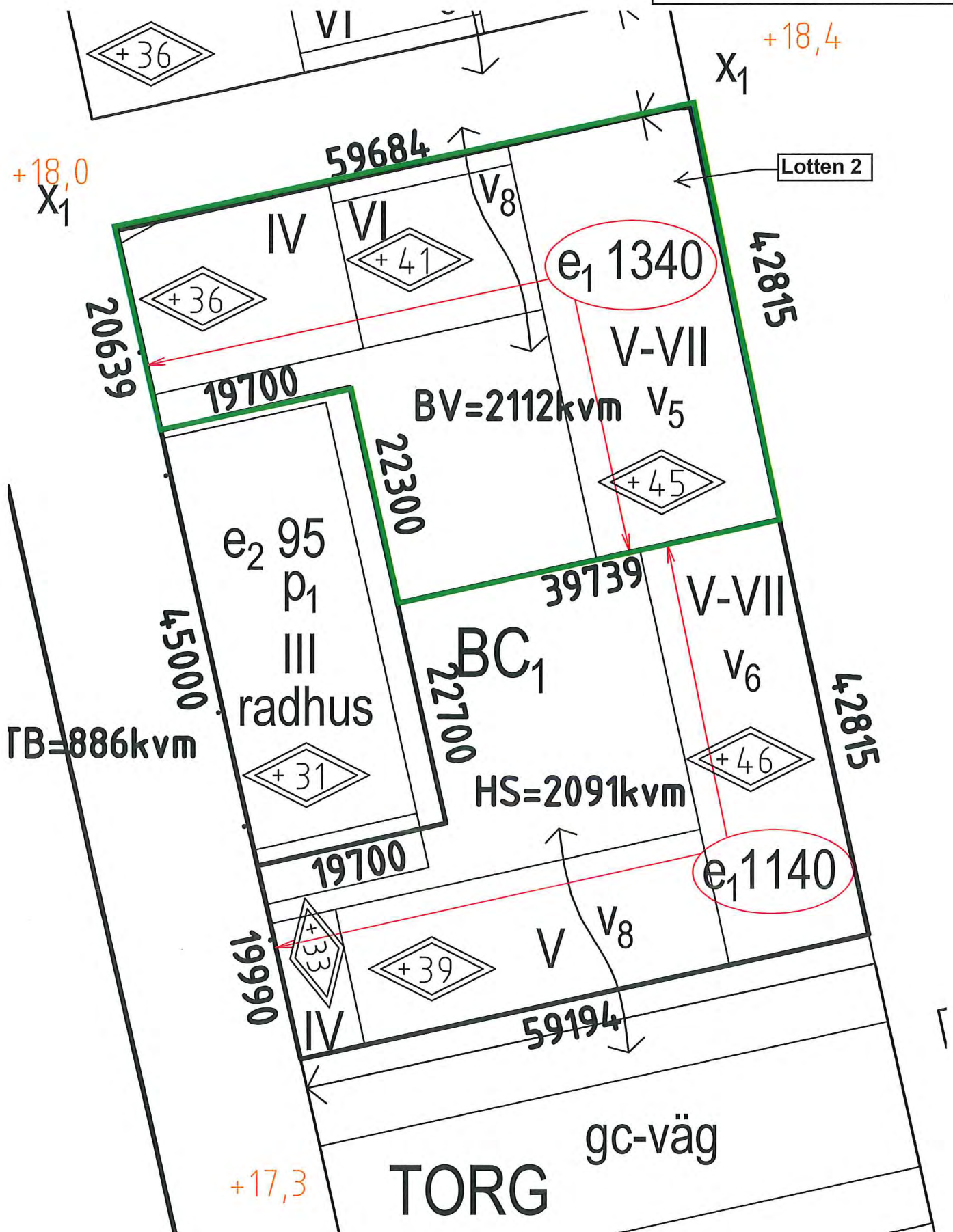
.....

.....

Bilaga 1a till
köpeavtal för exploatering,
Östra Sala backe



Bilaga 1b till
köpeavtal för exploatering,
Östra Sala backe



KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Östra landmärket nr 4 ekonomisk förening (org.nr. 769626-1317), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-04-02. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, [bilaga 1](#). Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget två områden om totalt ca 2160 m² av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Områdena har markerats med röd kantlinje på [bilaga 1](#) och benämns nedan fastigheterna.

Bolaget ska till Kommunen på tillträdesdagen erlägga köpeskilling om **åtta miljoner fyrahundrafemtiotusen (8.450.000) kronor**.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheterna som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheterna sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt, preliminärt 28 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Tillträde ska dock ske senast 40 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@upsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheterna befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheterna.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETERNAS SKICK

Bolaget, som har besiktigt fastigheterna, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheterna, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföroreningar.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Inom det av Kommunen överlättna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplaneläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheterna uppföra 13 stadsradhus med äganderätt eller bostadsrätt.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheterna och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom fastigheterna och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheterna eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **två miljoner femhundratusen (2.500.000) kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheterna eller del därav. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal.

42
/m

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.

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

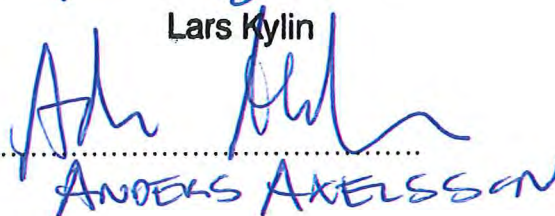
Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För Östra landmärket nr 4 ekonomisk
förening



Lars Kylin



ANDERS AXELSSON

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Fastighets AB Knäckeipilen 1 (org.nr 556942-1711), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-26. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, [bilaga 1](#). Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 2300 m² av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Området har markerats med röd kantlinje på [bilaga 1](#) och benämns nedan fastigheten.

Bolaget ska till Kommunen på tillträdesdagen erlagga köpeskilling om **arton miljoner tvåhundrafjortontusen (18 214 000) kronor**, baserat på ett markpris om 3 500 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillingen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheten som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt. Tillträde ska dock ske senast 26 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföroreningar.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplaneläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med inslag av centrumverksamheter i bottenvåningen.

§ 15. PARKERINGSKÖP

Om så krävs för att uppfylla parkeringsnormen ska Bolaget senast vid ansökan om bygglov ha undertecknat avtal om parkeringsköp med Kommunen. Avtalets innehåll ska i huvudsak stämma överens med bifogat avtalsförslag, bilaga 3.

§ 16. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 17. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheten och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheten och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 18. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning
att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.
att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 19. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **6 000 000 kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten 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.

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

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För Fastighets AB Knäckeipilen 1

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

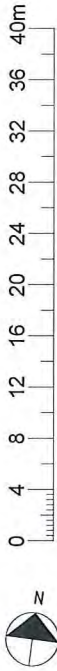
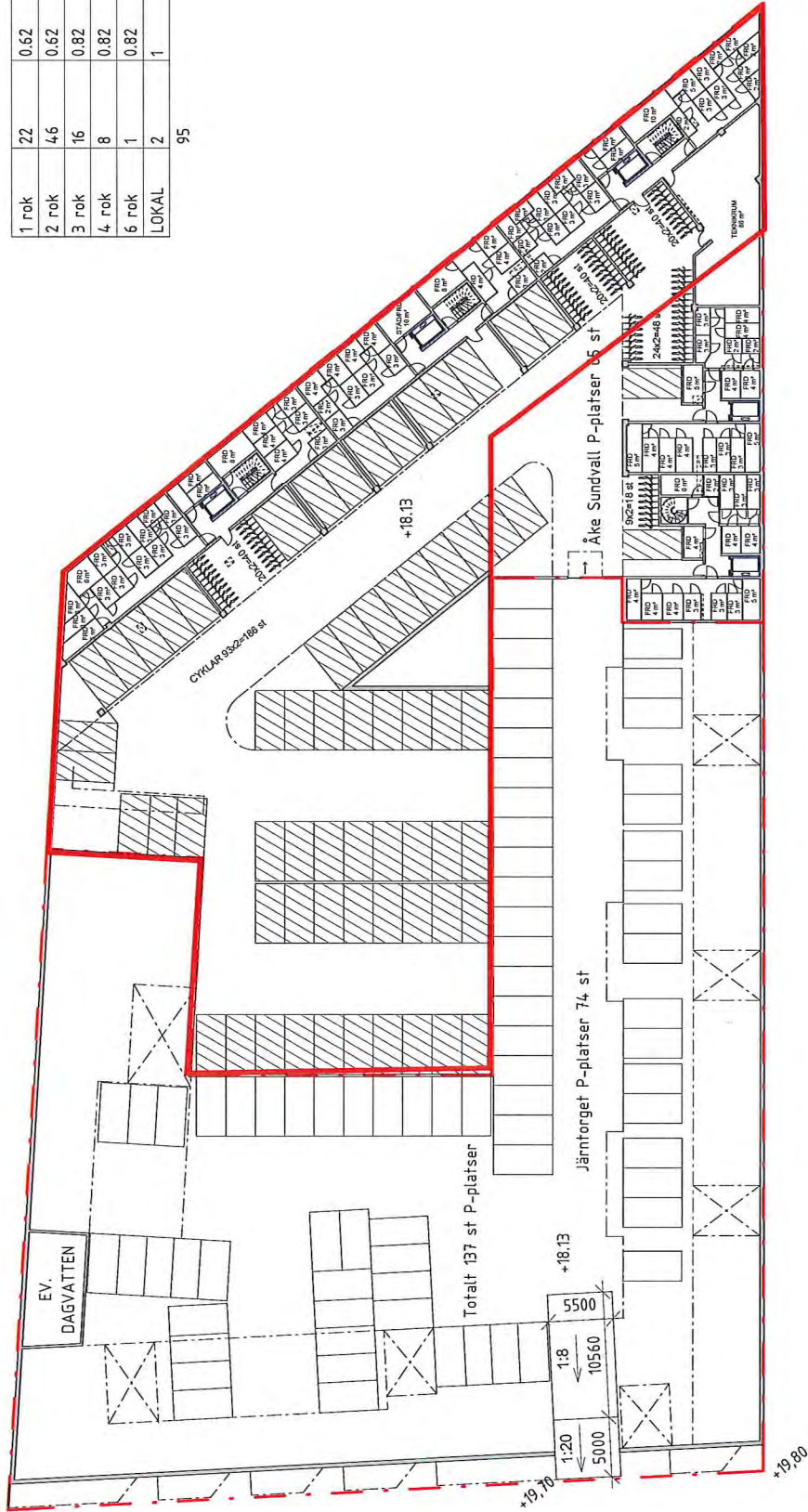
.....

.....

Sammanställning P-platser			
Typ lgh	Antal	P-fal	P-platser

1 rok	22	0.62	14
2 rok	46	0.62	29
3 rok	16	0.82	13
4 rok	8	0.82	7
6 rok	1	0.82	1
LOKAL	2	1	2
	95		65

Bilaga 1 till
köpeavtal för exploatering,
Östra Sala backe



KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Fastighets AB Knäckeipilen 2 (org.nr 556942-1729), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-26. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 520 m² av fastigheterna Uppsala Sala backe 1:1 och 1:38. Området har markerats med röd kantlinje på bilaga 1 och benämns nedan fastigheten.

Bolaget ska till Kommunsdagen på tillträdesdagen erlagga köpeskillning om **tre miljoner trehundratrettiosex tusen (3 336 000) kronor**, baserat på ett markpris om 1 900 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillningen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheten som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt. Tillträde ska dock ske senast 26 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigat fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföroreningar.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplaneläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 30 lägenheter, eventuellt med inslag av centrumverksamheter i bottenvåningen. Bolaget ska upplåta bostäderna med hyresrätt. Upplåts inte bostäderna med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget erlagga vite om 10 000 kr/m² BOA till Kommunen. Skyldigheten att erlagga 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 december 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§ 15. PARKERINGSKÖP

Om så krävs för att uppfylla parkeringsnormen ska Bolaget senast vid ansökan om bygglov ha undertecknat avtal om parkeringsköp med Kommunen. Avtalets innehåll ska i huvudsak stämma överens med bifogat avtalsförslag, bilaga 3.

§ 16. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 17. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheten och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheten och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 18. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 19. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **en miljon (1 000 000) kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten 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.

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

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För Fastighets AB Knäckeipilen 2

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

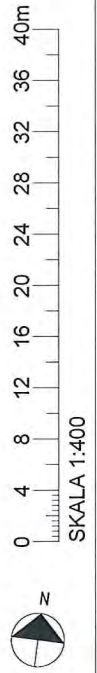
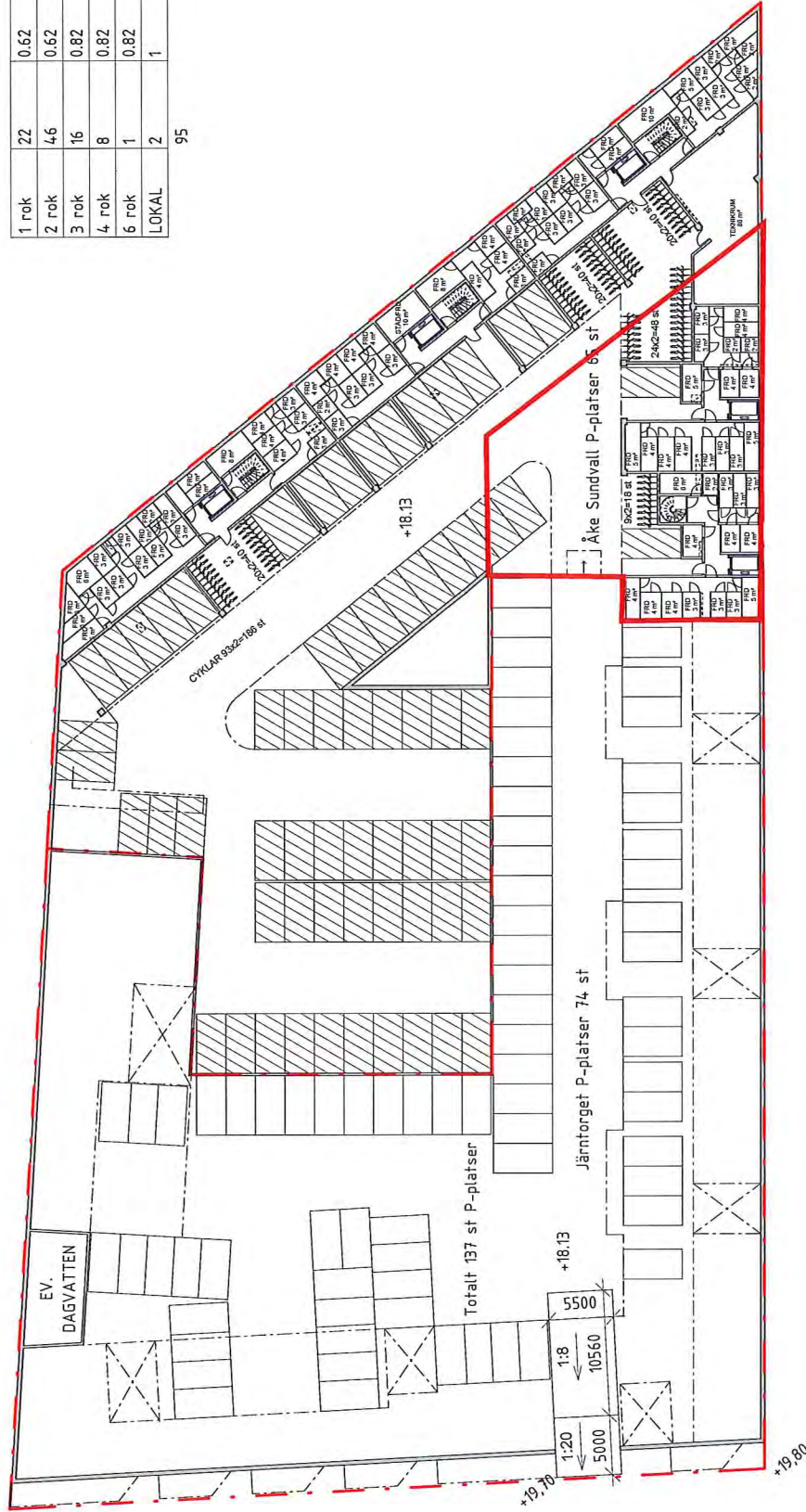
.....

.....

.....

Sammanställning P-platser				
Typ lgh	Antal	P-tal	P-platser	

1 rok	22	0.62	14	
2 rok	46	0.62	29	
3 rok	16	0.82	13	
4 rok	8	0.82	7	
6 rok	1	0.82	1	
LOKAL	2	1	2	
	95		65	



Bilaga 1 till
köpeavtal för exploatering,
Östra Sala backe

Garageplan
Östra Salabacke Kv. Knäckeipen
Uppsala

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Fastighets AB Daggrvidet (org.nr 556942-1737), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-26. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 1100 m² av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Området har markerats med grön kantlinje på bilaga 1 och benämns nedan fastigheten.

Bolaget ska till Kommunen på tillträdesdagen erlägga köpeskillning om **fyra miljoner femhundrafemtiotusen (4 550 000) kronor**.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheten som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt. Tillträde ska dock ske senast 41 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillningen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföroreningar.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplaneläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande sju stadsradhus med äganderätt eller bostadsrätt.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheten och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom fastigheten och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **1.500.000 kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten 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.

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

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För Fastighets AB Daggvidet

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

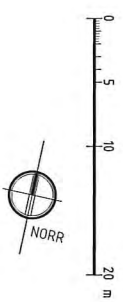
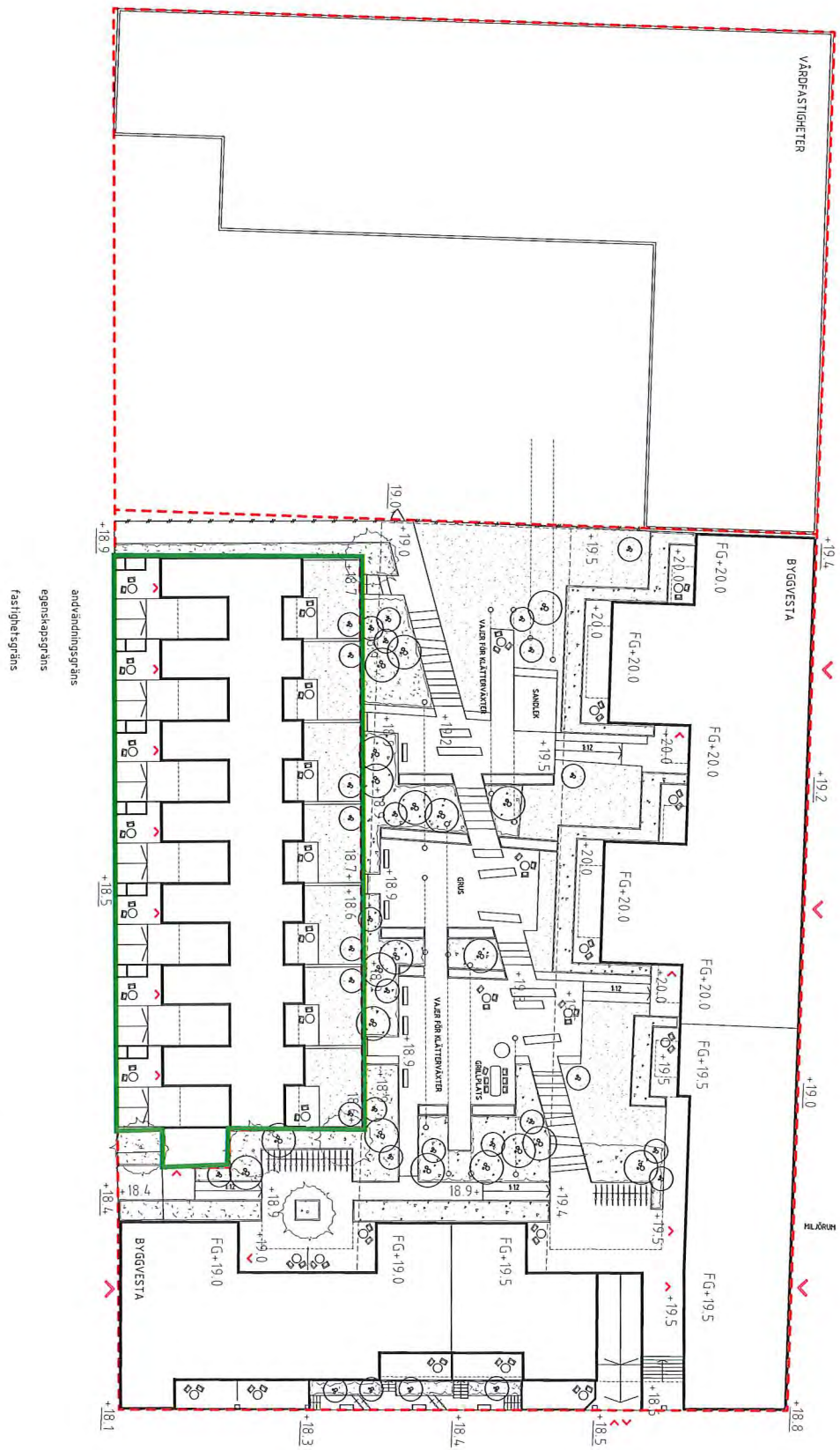
Bevittnas:

.....

.....

.....

.....



KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallat **Kommunen**, och Veidekke Bostad AB (org.nr 556550-7307), nedan kallat **Bolaget**, samt Ardea Nord ekonomisk förening (org nr 769623-7408) och Emberiza Nord ekonomisk förening (org nr 769623-7556), nedan kallade **Föreningarna**, har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-30. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig att ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Ardea Nord ekonomisk förening 2/3 och till Emberiza Nord ekonomisk förening 1/3 av ett område, **lotten 1**, av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1.

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Ardea Nord ekonomisk förening 1/3 och till Emberiza Nord ekonomisk förening 2/3 av ett område, **lotten 2**, av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1.

Områdena har ungefärligt markerats med röd kantlinje på bilaga 1 och benämns nedan fastigheterna.

Bolaget och Föreningarna ska till Kommunens på tillträdesdagen erlagga köpeskillning om **arton miljoner niohundrafemtiofem tusen (18 953 000) kronor för lotten 1 och sju miljoner femhundra-sextiofem tusen bokstäver (7 560 000) kronor för lotten 2**, baserat på ett markpris om 3 500 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillningen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget och Föreningarna biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheterna som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheterna sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt. Tillträde ska dock ske senast 16 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

För det fall lagakraftvunnet bygglov inte föreligger inom 16 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft så har Bolaget och Föreningarna, förutsatt att komplett ansökan om bygglov föreligger, rätt att skjuta på tillträdesdagen till dess att bygglovsbeslutet vunnit laga kraft så att köpeskillingen kan justeras.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev för respektive fastighet till Föreningarna.

Föreningarna ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget och Föreningarna ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingsen erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Föreningarna såsom ägare till fastigheterna befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget och Föreningarna. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheterna.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETERNAS SKICK

Föreningarna, som har besiktigat fastigheterna, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheterna, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföreningar.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR OCH ARKEOLOGI

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget och Föreningarna den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget och Föreningarna för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

Förekommer inom det överlåtna markområdet arkeologiska lämningar som minskar exploateringen äger Bolaget och Föreningarna rätt till nersättning av köpeskillingen motsvarande det antal kvm ljus BTA som exploateringen minskar.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljpanelägningen.

Bolaget och Föreningarna förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget och Föreningarna ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget och Föreningarna är skyldiga att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget och Föreningarna förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget och

Föreningarna ska inom fastigheterna uppföra flerbostadshus med bostadsrätt med inslag av centrumverksamheter i bottenvåningen.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget och Föreningarna ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheterna. Bolaget och Föreningarna ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheterna och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheterna.

Bolaget och Föreningarna ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget och Föreningarna 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. Upplåtelse av kvartermark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget och Föreningarna ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheterna och byggetableringsytan. Bolaget och Föreningarna ska tillse att de, eller anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheterna och byggetableringsytan.

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

Gemensam besiktning av omgivande vägnät ska göras före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget och Föreningarna att bekosta samtliga skador på gator och allmänna anläggningar samt den extra gaturenhållning som föranleds av arbetena i samband med att fastigheterna bebyggs.

-----Övriga villkor-----

§ 17. SOLIDARISKT ANSVAR

Bolaget är solidariskt ansvarig för genomförandet av detta köpeavtal för exploatering inklusive betalningsansvar enligt § 2.

§ 18. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget och Föreningarna är medvetna om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget och Föreningarna är även medvetna om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 19. ÖVERLÅTELSE

Fastigheterna får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastigheternas kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Föreningarna överlåter fastigheterna eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget och Föreningarna att vid vite av **åtta miljoner (8.000.000) kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolagen enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheterna 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.

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

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För Veidekke Bostad AB,
Ardea Nord ekonomisk förening och
Emberiza Nord ekonomisk förening

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

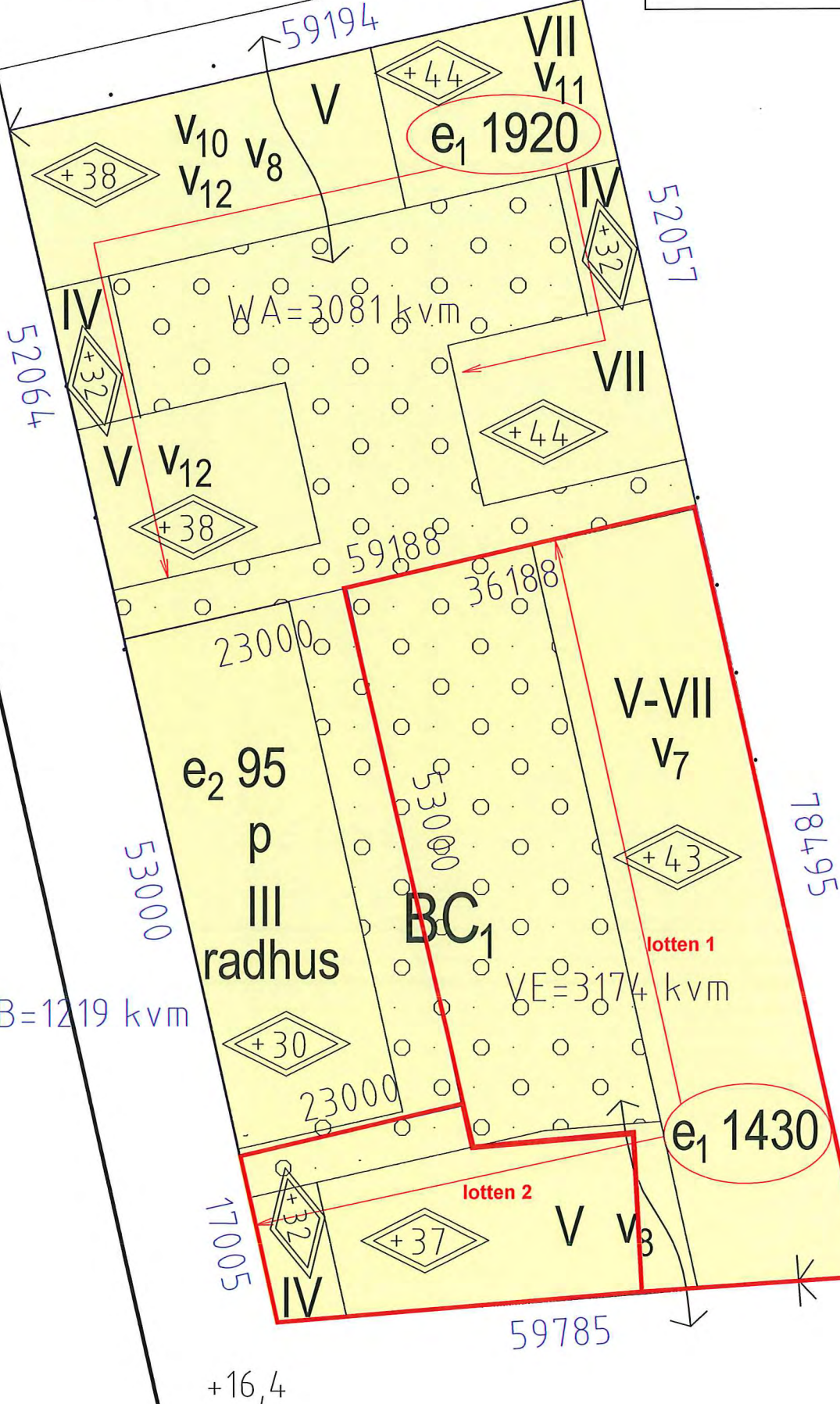
.....

Bilaga 1 till
köpeavtal för exploatering,
Östra Sala backe

gc-väg
TORG

+17,3

B



KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Wallenstam Fastighets AB 41 (org.nr 556838-9018), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-28. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, [bilaga 1](#). Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 3081 m² av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Området har markerats med röd kantlinje på [bilaga 1](#) och benämns nedan fastigheten.

Bolaget ska till Kommunen på tillträdesdagen erlagga köpeskilling om **sjutton miljoner tvåhundrafyrtiotusen (17 240 000) kronor**, baserat på ett markpris om 1 900 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillingen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheten som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten sker så fort den för området gemensamma huvudtidplanen gör det möjligt. Tillträde ska dock ske senast 22 mån efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från tidplan.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföroreningar.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljplanläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 134 lägenheter med inslag av centrumverksamheter i bottenvåningen.

Bolaget ska upplåta 100 % av bostäderna med hyresrätt. Upplåts inte bostäderna med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget eller kommande ägare till fastigheten eller del därav erlagga vite om 10 000 kr/m² BOA till Kommunen. Skyldigheten att erlagga 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 december 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Bolaget ska inom fastigheten till Kommunen tillhandahålla 10 lägenheter för särskilt boende. Lägenheterna ska vara av normal standard och behöver alltså inte vara specialanpassade.

Parterna avser teckna hyresavtal för dessa. Samma principer för hyressättning ska gälla för dessa lägenheter som för övriga lägenheter inom fastigheten. Kommunens rätt enligt detta stycke gäller till dess att Kommunen skriftligen avstått från sin rätt att förhyra lägenheter enligt detta avtal. Hyresavtal ska dock tecknas sex månader innan inflyttning, annars har Bolaget rätt att hyra ut lägenheterna på det sätt Bolaget önskar.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheten och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheten och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för sådan ekonomisk förening som ska bilda bostadsrättsförening för fastighetens kommande ägande och förvaltning eller för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **fem miljoner (5.000.000) kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten 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.

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

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För Wallenstam Fastighets AB 41

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

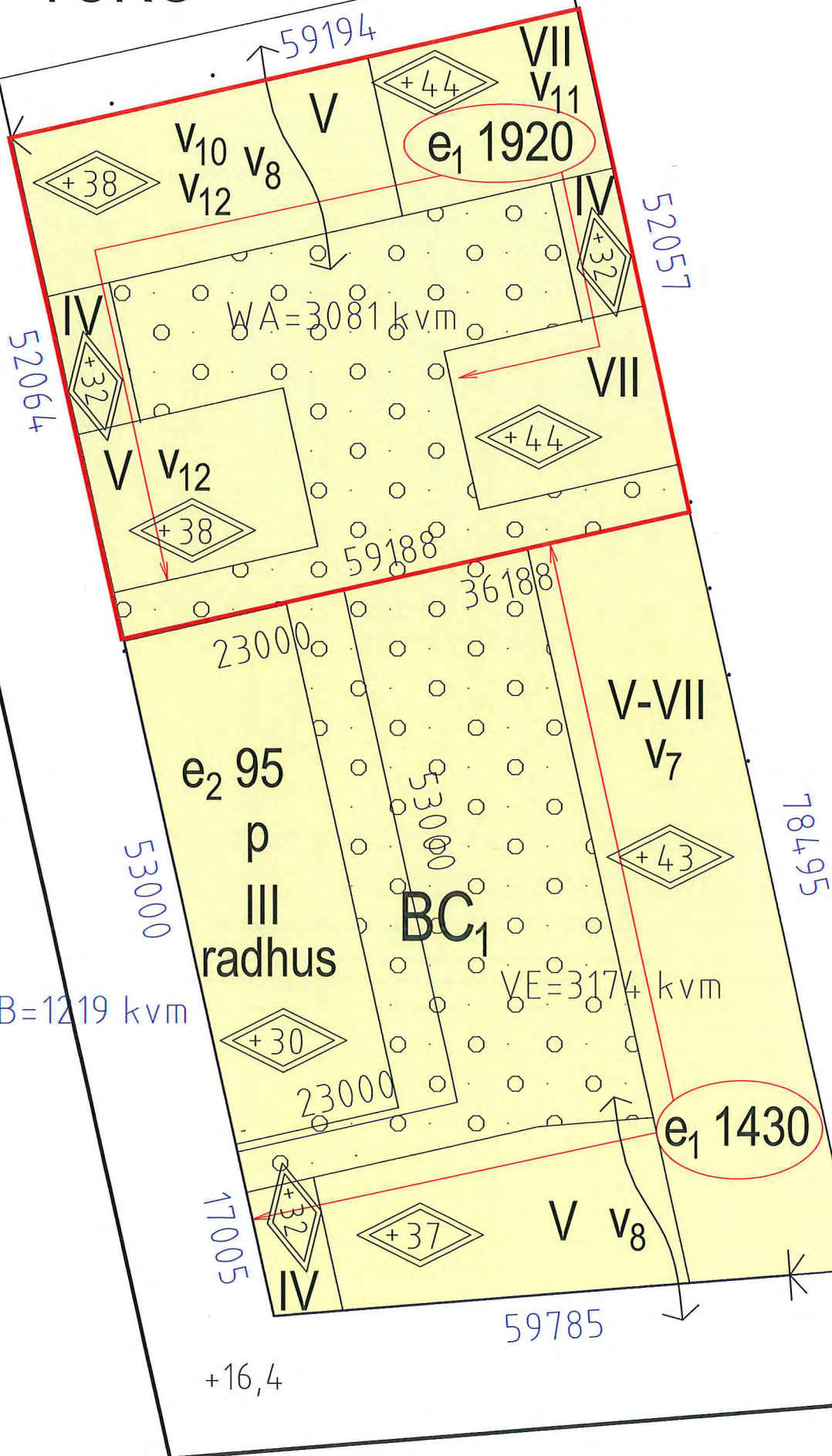
.....

Bilaga 1 till
köpeavtal för exploatering,
Östra Sala backe

gc-väg
TORG

+17,3

B



KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Svenska Vårdfastigheter AB (org.nr 556720-3301), nedan kallat **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-13 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i östra Sala backe i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-03-26. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20208-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, [bilaga 1](#). Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om totalt ca 2800 m² av fastigheten Uppsala Sala backe 1:1. Området har markerats med grön kantlinje på [bilaga 1](#) och benämns nedan fastigheten.

Bolaget ska till Kommunen på tillträdesdagen erlägga köpeskilling om **tolv miljoner sexhundraåtta tusen (12 628 000) kronor**, baserat på ett markpris om 1 950 kr per m² BTA ovan jord för kvartersmark för bostäder och 1 050 kr per m² LOA som detaljplanen föreskriver. Förutsatt att bygglov vunnit laga kraft vid tiden för tillträdet ska köpeskillingen justeras med hänsyn till den slutgiltiga bruttoarean ovan jord enligt bygglov.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för fastigheten som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till respektive fastighet får ske från det att nya och ombyggda gatuavsnitt kan öppnas för byggtrafik. Tillträde ska dock ske senast 17 månader efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om tillträde som innebär avsteg från detta.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "ÖSB etapp 1". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@ uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag från vad som avtalas i § 11 om markföreningar.

§ 11. MARKFÖRENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

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

§ 12. KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKONTRAKT

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. Byggherrarna i områdets första etapp har gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor i samband med detaljpanelläggningen.

Bolaget förbinder sig att följa det kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Bilaga 2, som detta arbete resulterat i.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav och inom andra områden den ambitionsnivå som byggherren själv valt. Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden.

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget och Kommunen tillsammans med övriga byggherrar och ledningsägare inom planområdet har upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Denna tidplan är ett levande dokument som anger intentionerna och huvuddragen i utbyggnaden av området och som parterna tillsammans utvecklar. Parterna är överens om att någon ersättning för eventuella fördröjningar av utbyggnadsarbeten inte ska utgå.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Bolaget är skyldigt att så långt som möjligt samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag enligt upprättad huvudtidplan.

§ 14. VÅRDBOENDE, FÖRSKOLA OCH LOKALER

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal, inklusive bifogat kvalitets- och hållbarhetskontrakt. Bolaget ska inom fastigheten uppföra ett vårdboende om ca 54 platser, en förskola samt lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen.

Uppförs bostäderna som något annat än boende för äldre eller omvandlas bostäderna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget eller kommande ägare till fastigheten eller del därav erlägga vite om 10 000 kr/m² BOA till Kommunen. Skyldigheten att erlägga 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 december 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt detaljplanen.

§ 16. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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. Upplåtelse av kvartersmark regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa fastigheten och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom fastigheten och byggetableringsytan.

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

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast den 31 mars 2014.

att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft senast den 1 december 2015.

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

Bolaget är medvetet om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Undantag görs för inom koncernen helägt bolag.

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av **fyra miljoner (4.000.000) kronor** i penningvärde december 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten eller del därav. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Detta gäller inte för överlåtelse inom koncernen.

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.

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

Uppsala den / 2013

Stockholm den / 2013

För Uppsala kommun

För Svenska Vårdfastigheter AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

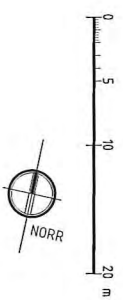
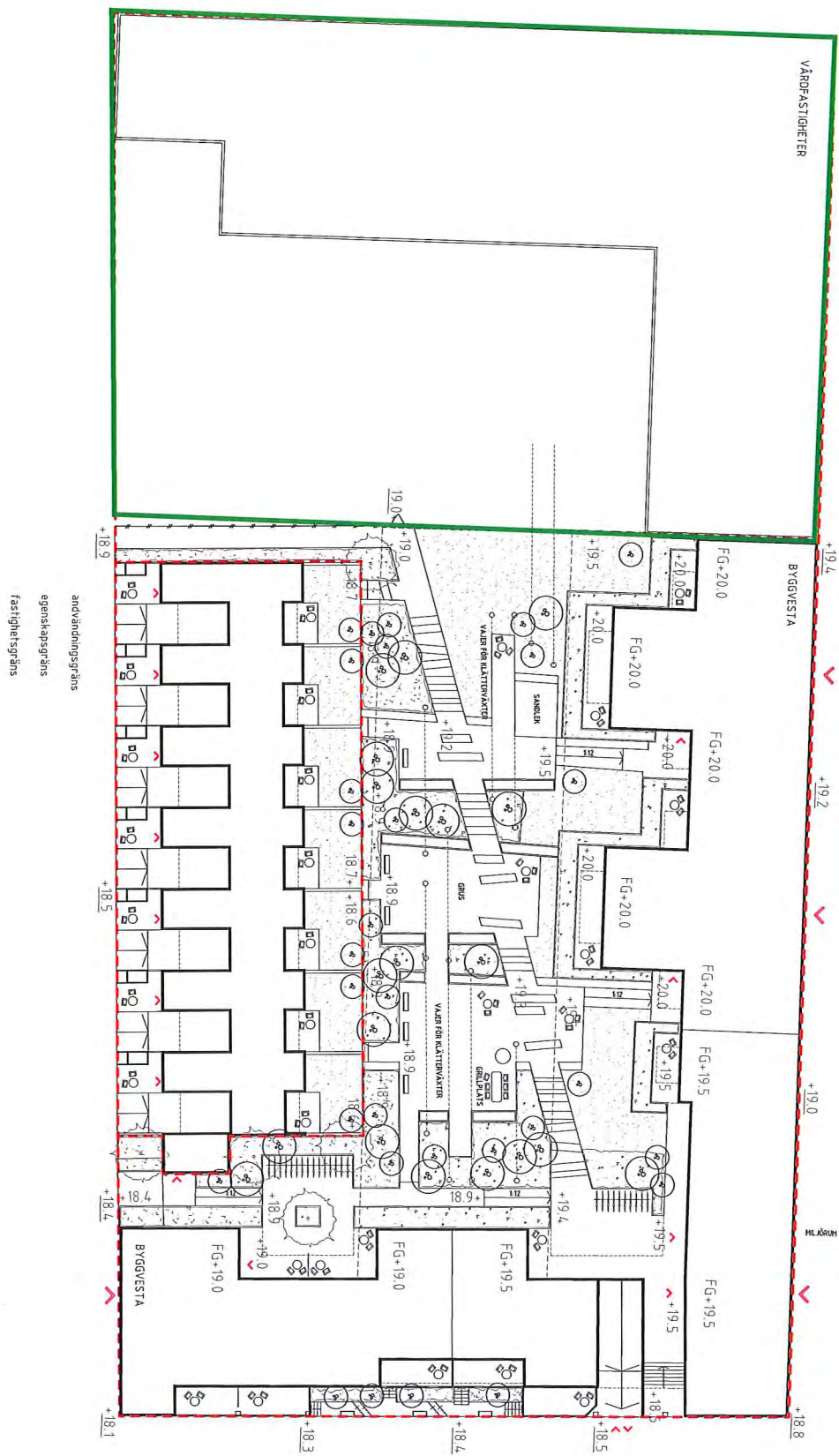
Bevittnas:

.....

.....

.....

.....



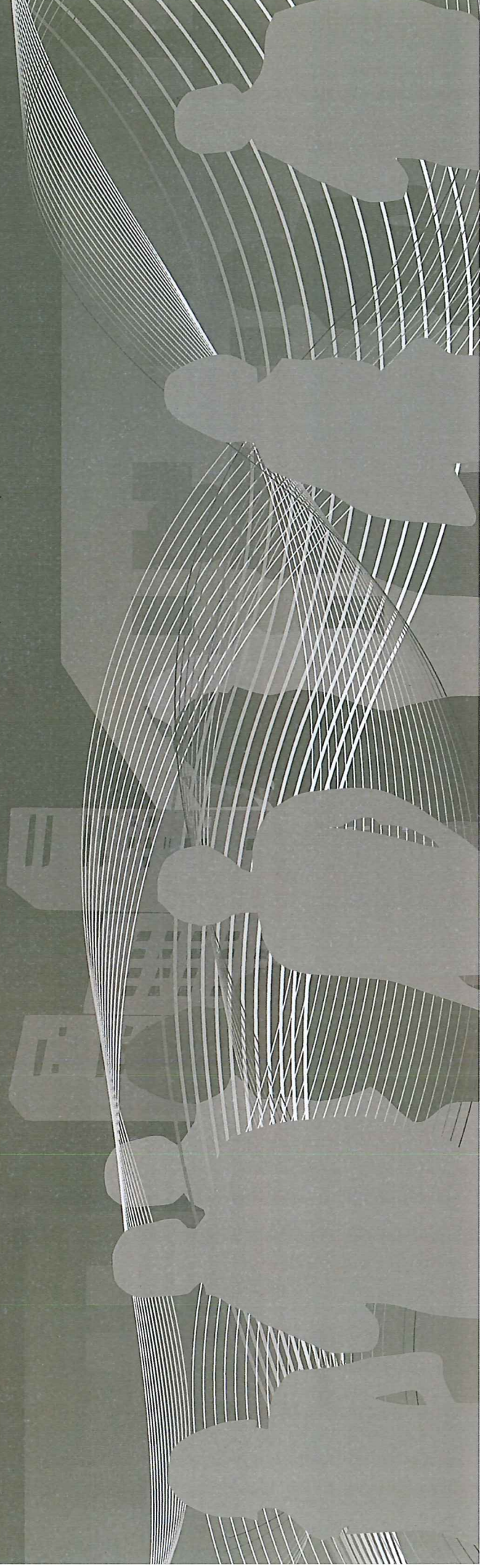
Östra Sala backe
– plats för smart stadsliv

Bilaga 2 till
köpeavtal för exploatering



Kvalitets- och hållbarhetskontrakt, Östra Sala backe etapp 1

2013-11-13



Bakgrund

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av Östra Sala backe, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. De aktörer som valts ut att delta i områdets utveckling har i samband med deltaljplaneläggningen gemensamt med kommunen arbetat med viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor. Arbetet har resulterat i detta kvalitets- och hållbarhetskontrakt som utgör en del av köpeavtal för mark och ligger till grund för kommande utbyggnader inom området. I relevanta delar gäller kvalitets- och hållbarhetskriterierna även Uppsala kommun.

Till detta kvalitets- och hållbarhetskontrakt hör en rad dokument som förtydligar och fördjupar olika aspekter på kvalitet och hållbarhet. Dessa dokument är:

- Parkeringsnorm för cykel
- Fördjupade stadsbyggnadsprinciper
- Grönytefaktor
- Checklista för social hållbarhet
- Föreskrifter för LCC-beräkning

Kontraktet hänvisar till ovanstående dokument. För att säkra kvalitet och hållbarhet på allmänna platser i Östra Sala backe samt för att bidra till ett hållbart resande i stadens östra delar har Uppsala kommun utvecklat följande dokument, som utgör målsättning för planering och genomförande på allmän plats:

- Utformningsprogram allmän plats
- Åtgärder Sala backe – övergripande beskrivning
- Checklista för social hållbarhet

Samtliga dokument finns tillgängliga på projektets hemsida, www.ostrasalabacke.uppsala.se

Sammanfattning av kvalitets- och hållbarhetsarbetet

I arbetet med hållbarhets- och kvalitetsfrågorna har tre huvudområden identifierats, och inom dessa har bland annat följande åtgärder vidtagits

Samverkan och kommunikation

Kommunen, byggherrar och övriga intressenter arbetar aktivt med kommunikation och marknadsföring och har gemensamt höjt medvetandegraden i hållbarhetsfrågorna. Information om stadsutvecklingsprojektet till boende i intilliggande stadsdelar har skett löpande och möjlighet att vara med och påverka har erbjudits undre ett flertal tillfällen. Detaljplansområdet innebär vid upprepade tillfällen möjlighet att se utformningen av planförslaget och träffa kommunens tjänstemän och inkompleterade konsulter.

Blandad, trygg och levande stadsmiljö

Med målbilden att Östra Sala backe ska generera social energi och attraktionskraft genom lokalt arbetsliv, närhet och kvalitet av service, kulturellt innehåll, blandning av människor, hög arkitektonisk gestaltning och mångfunktionella och tillgängliga platser för möten och aktivitet görs följande:

- I detaljplanen ges möjlighet till lokaler i bottenvåningarna, med krav på mindre lokaler i strategiska lägen
- Mötesplatser som attraherar olika målgrupper och skapar rörelse möjliggörs genom att föreskriva både allmänna platser och platsbildningar på kvartermark
- Byggherrarna har i sina bebyggelseförslag en variation i upplåtelseform och lägenhetsstorlekar

Ytterligare exempel är att kommunen har tillsatt en gestaltningssamordnare som tillsammans med deltagande byggherrar utvecklat gemensamma stadsbyggnadsprinciper. Det finns även en verksamhetslots att tillgå.

Klimat och miljö

Med målbilden att Östra Sala backe ska bidra till att Uppsala når sina klimatmål för att motverka den globala uppvärmningen görs följande:

- Byggherrarna verkar för ett hållbart byggande med livscykelperspektiv bland annat genom utformning och materialval.
- En energitredning har tagits fram för att kunna välja energilösningar med ett systemperspektiv i syfte att minimera energianvändningen.
- Tydliga inslag av förnyelsebar energi med lokal elproduktion på byggnader finns i förslagen från vissa av byggherrarna.
- Området uppmuntrar till hållbart resande där gång och cykel, kollektivtrafik och bilpool är självklara val. Cykelparkeringar ska finnas både på kvartermark och på allmän platsmark. Kollektivtrafikhållplats ska finnas i strategiskt läge. Ett antal parkeringsplatser är viktiga för bilpoolbilar. Gång- och cykelstråk är trygga och gena.
- En lokalt anpassad grönyttfaktor för gårdarna har tagits fram för att bidra till områdets dagvattenhantering och för att generera biologiska och sociala värden. En motsvarande grönyttfaktor för allmän plats är under utarbetande.

Kvalitets- och hållbarhetskontraktet anger inom en del områden minimikrav (Bra) och inom andra områden den nivå som byggherren själv valt (Bättre/Bäst). Meningen är att det ska finnas en valfrihet och ge möjlighet för en byggherre att spetsa sig inom olika områden. Val av nivå sker i samband med undertecknande av kontraktet och sker genom att, för de områden där nivå utöver miniminivån kan väljas, ringa in vald nivå för hållbarhet. Vid val av nivå ska den ansökan om markanvisning som byggherren gjorde våren 2011 följas. Bra-nivån utgör en lägstanivå för att uppnå målet med en hållbar stadsmiljö.

Uppföljning

Uppföljning av kvalitets- och hållbarhetskriterierna är ett av projektets viktigaste moment. All uppföljning sker i ett för kommunen och byggherrarnas gemensamt program. Projektplats för inlämning av dokument och rapportering av åtgärder och resultat finns hos Uppsala kommun. Inlämnade uppgifter ligger till grund för bedömningen av hur väl projektets aktörer uppfyller de gemensamma kvalitets- och hållbarhetskriterierna. Resultatet av bedömning redovisas på projektplatsen samt kommuniceras externt via hemsidan www.ostrasalabacke.uppsala.se. Granskning och bedömning av inlämnade uppgifter sker löpande med följande huvudsakliga avstämningstillfällen:

Bygglösa och projektering

Vid bygglösa handläggningen sker en första granskning mot valda ambitionsnivåer i kvalitets- och hållbarhetskontraktet. Byggherren ansvarar för att angivna nivåer i kontraktet följs vid projekteringen.

Vad händer om byggherren inte lever upp till ambitionen?

Om det är uppenbart att byggherren inte kan uppvisa godtagbara skäl till negativa avvikelser kan detta komma att beaktas vid kommande projekt på kommunal mark.

Rapportering vid färdigställande

Byggherren ska, när projektet färdigställts och slutbesked har lämnats, lämna in de intyg och övriga handlingar som behövs för att möjliggöra uppföljning. Kommunen bedömer om projektet uppnått valda ambitionsnivåer i kvalitets- och hållbarhetskontraktet.

Rapportering två år efter färdigställande

Byggherren ska, två år efter färdigställande, lämna in de intyg och övriga handlingar som behövs för att möjliggöra uppföljning. Kommunen i samråd med byggherrarna bedömer om projektet uppnått valda ambitionsnivåer i kvalitets- och hållbarhetskontraktet.

Blandad, trygg och levande stadsmiljö

Östra Sala backe ger förutsättningar för en levande stadsmiljö som attraherar olika människor, verksamheter och aktiviteter och som kan möta skilda behov. Väl valda lägen och ett tillräckligt stort utbud av lokalyta av olika slag ger en robust grund för utveckling av ett lokalt näringsliv. Det lokala samhällslivet växer fram genom boendes och verksamhetsidkares gemensamma beröringspunkter och olika intressen.

Utformning och gestaltning

Helheten avseende utformning och gestaltning av kvarter och rummen mellan husen är ett gemensamt ansvar. Med utgångspunkt i programmens vision och de fördjupade stadsbyggnadsprinciperna fortsätter området formas och gestaltas i samverkan. Detaljutformning ska variera mellan fastigheterna. Materialval och färgsättning ska särskilt studeras för att ge en samordnad variation.

Uppföljning

Samordning inom och i möjligaste mån mellan kvarteren ska ske inför bygglov. Även de grunder för gestaltning som inte regleras i detaljplan och som förtydligas i dokumentet *Fördjupade stadsbyggnadsprinciper 130302* ska följas:

- Visuellt spännande miljö som väcker nyfikenhet
- Tak ska utformas medvetet för utevistelse, energiproduktion och/eller lokalt omhändertagande av dagvatten
- Variation ska balanseras mot helhet och befintlig bebyggelse
- Särskild omsorg ska läggas i utformningen av bottenvåningarna. Entréer ska ha en tydlig identitet.
- Fasader i bullerutsatta lägen ska utformas med ett öppet intryck för att undvika upplevelsen av att gatan blir en baksida.
- Markbostäderna ska utformas med omsorg för att ges tyngd i förhållande till den högre bebyggelsen.
- En variation ska återfinnas i materialval snarare än i ren färgsättning.
- Detaljgestaltning förutsätts gestaltas med omsorg och samordnad variation.

Den gestaltningssamordning som skett under detaljplanarbetet följs inför bygglovsansökan upp med ytterligare samordnings- tillfällen mellan byggherrar och kommun.

Flexibla bottenvåningar

Bottenvåningar är publika och flexibla över tid.

Bra	Bättre	Bäst	Uppföljning
Planerar för minst 50 m ² lokaler i bottenvåningen.	Bygger förutom de lokaler som detalplanen föreskriver mindre, enklare lägenheter i gatuplan där takhöjden är högre alternativt golvbjälklagen sänkbara, för att ge långsiktiga förutsättningar för både verksamhet och boende.	Bygger förutom de lokaler som detalplanen föreskriver mindre lokaler med framdragna installationer men utan ytskikt för att möjliggöra för små företag att etablera sig utan dyra omkostnader.	Granskas i bygglov och vid färdigställande.

Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Trygghet, möjligheter för människor att mötas och barns lika villkor är i särskilt fokus under arbetet med Östra Sala backes första etapp.

Bra	Bättre	Bäst	Uppföljning
Dokumentet Checklista för social hållbarhet 130403 har aktivt använts som ett redskap under planeringen.	Hiss skall stanna både på gatuplan och på gårdsplan. Barns lika villkor och möjligheter avspeglas i den fysiska miljön. Mötesplatser finns såväl i entréer/trapphus samt på kvartersnivå.	Bygger gemensamhetslokal för boende i huset.	Att checklistan är ifyllt granskas vid bygglov. De boendes synpunkter på den sociala hållbarheten utvärderas av Uppsala kommun ca två år efter färdigställande.

Klimat och miljö

Östra Sala backe ska ligga i framkant i strävan mot att bli ett tillskott till staden som bygger på hållbara och miljömedvetna lösningar vad gäller bland annat minskad energiförbrukning för el och värme, ökad energieffektivitet, logistik samt avfallshantering. Östra Sala backe ska vara ett pilotprojekt inom byggande och klimatanpassning och starkt bidra till att Uppsala når sina klimatmål för att minska den globala uppvärmningen. Området ska utgöra grund för demonstration av innovativ energiteknik men också grund för integration av befintlig teknik i en ny miljö och i nya sammanhang.

Hållbara byggnader – Hållbart byggande

Östra Sala backe ska byggas hållbart och med ett livscykelperspektiv. Fuksäkert byggande och miljövänliga och robusta material för långsiktig förvaltning är en självklarhet. Bra inomhusklimat vad gäller solinstrålning, innetemperatur och ventilation ska uppnås.

Bra	Bättre	Bäst	Uppföljning
Byggskedet			
Arbetar med att i byggskedet minimera antalet transporter, miljöanpassa transporter och arbetsmaskiner samt minimera resurs- och energianvändningen. Vid val av energislag samt transportslag ska det mest miljövänliga alternativet väljas.	Använder energieffektiva byggbodar samt metoder för att minimera energibehov för uttorkning och byggvärme. El ska komma från förnybar källa.	Använder fjärrvärme för uppvärmning av energieffektiva byggbodar och för byggvärme/uttorkning. El ska komma från förnybar källa.	Kontroll med respektive aktör skall ske inför byggstart och i samband med bygglov. Utvärdering och uppföljning genomförs efter färdigställandet.
All energianvändning, såsom värme, el, arbetsmaskiner och transporter under byggtiden dokumenteras i ett gemensamt system för att ge erfarenheter som underlag till effektiviseringsåtgärder.			Dokumentationen rapporteras löpande till gemensamt program för uppföljning. Energianvändning samt miljö- och klimatpåverkan följs löpande. Utvärdering sker efter färdigställande.
Byggnad			
Nivåer motsvarande Miljöbyggnad Klass brons ska uppfyllas där inget annat anges i detta dokument.	Hållbarhetscertifierar sitt projekt enligt allmänt accepterat system såsom Miljöbyggnad, LEED, Breeam, Svanenmärkning. Uppnår näst högsta klassning inom valt system.	Hållbarhetscertifierar sitt projekt enligt allmänt accepterat system såsom Miljöbyggnad, LEED, Breeam, Svanenmärkning. Uppnår högsta klassning inom valt system.	Kontroll sker löpande under bygglovsprocessen och enligt gemensamt program för uppföljning. Hållbarhetscertifiering redovisas snarast efter färdig certifiering med uppföljning två år efter färdigställande.
		Hus byggs med stomme i trä vilket ger låga koldioxidutsläpp under produktion och binder koldioxid under husets hela livslängd. Alternativ byggteknik som ger motsvarande klimatpåverkan kan användas om klimatpåverkan redovisas med LCA-beräkning.	Kontroll sker i samband med bygglov.

Bra	Bättre	Bäst	Uppföljning
Energianvändning Byggherre redovisar energibalansberäkning för byggnad. Redovisning av energianvändning enligt definition i BBR. Utöver det redovisas även beräknad hushålls- och/eller verksamhetsenergi. Energibalansberäkning redovisas i sin helhet avseende indata och resultat. Beräkning görs med datorprogram IDA klimat och energi, VIP-energy, Riiska, BV2 eller med motsvarande funktionalitet. Beräkningsföretag enligt brukarindata framtagna av "SVEBY" – standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader			Kontroll sker löpande under bygglovsprocessen och enligt gemensamt system för uppföljning inklusive beräkning av energianvändning och miljö- och klimatpåverkan.
Byggnadens energianvändning är max 65 kWh/m² Atemp och år exkl. hushålls-/verksamhetsenergi. Gäller med uppvärmning via fjärrvärme, om el används för uppvärmning räknas energianvändning om med primärenergifaktor för el.	Byggnadens energianvändning är 50-60 kWh/m² Atemp och år exkl. hushålls-/verksamhetsenergi. Gäller med uppvärmning via fjärrvärme, om el används för uppvärmning räknas energianvändning om med primärenergifaktor för el.	Byggnadens energianvändning är lägre än 50 kWh/m² Atemp och år exkl. hushålls-/verksamhetsenergi. Gäller med uppvärmning via fjärrvärme, om el används för uppvärmning räknas energianvändning om med primärenergifaktor för el.	Kontroll av färdig byggnads energianvändning sker ett resp. två år efter färdigställande.
Livscykelperspektiv Använder livscykelperspektiv vid system- och materialval för att skapa hälsosamma långsiktigt hållbara byggnader med god fastighetsekonomi	Livscykelanalyser/LCC-beräkning görs och redovisas för minst bygghälsosamma stomme, klimatskal, fönster, luftbehandlingssystem och värmesystem. För brukstider, se dokumentet <i>Företagningar för LCC-beräkning 131113</i>		Kontroll sker i samband med bygglov.
Material/varor för byggnader Gäller produktkategorier E, F, G, H, I, J, K, L, M, N och Z enligt BSAB96 Alla material/varor ska vara godkända i något av systemen Bygghälsosamma, Basta, Sunda Hus eller motsvarande.	Gäller produktkategorier E, F, G, H, I, J, K, L, M, N och Z enligt BSAB96 Alla material/varor ska vara bedömda i Bygghälsosamma. Alla material/varor ska ha fått bedömningen rekommenderas (avser den totala bedömningen) i Bygghälsosamma.		Rapport från Bygghälsosamma, Basta, Sunda hus eller motsvarande redovisas vid slutbesiktning. Avvikelse ska rapporteras. För att avvikelser ska godkännas ska följande finnas i avvikelse rapporten • motiv till avvikelse • mängd material • placering av material

Bra		Bättre	Bäst	Uppföljning
Material/varor för utomhusmiljö				
Alla material/varor ska vara godkända i något av systemen Byggsvarubedömningen, Basta, Sunda Hus eller motsvarande.	Alla material/varor ska vara bedömda i Byggsvarubedömningen. Alla material/varor ska ha fått bedömningen rekommenderas (avser den totala bedömningen) i Byggsvarubedömningen.			
Installationstekniska system och elsystem				
Produkter med lång livslängd och låg energianvändning premieras. För produkter där energimärkning finns väljs högsta energieffektivitetsindex / -klass.	Förbereder för återvinning av värme från avloppsvatten.	Installerar återvinning av värme från avloppsvatten.		Kontroll sker i samband med bygglov och uppföljning vid färdigställande.
Installerar endast vatten- och energisparande WC och blandare. Hushållsapparater ska uppfylla Energimyndighetens näst högsta klassning vad gäller energianvändning och vara vattensparande.	Installerar endast vatten- och energisparande WC och blandare. Hushållsapparater ska uppfylla Energimyndighetens högsta klassning vad gäller energianvändning och vara vattensparande.	Disk-, tvättmaskiner och torkutrustning värms med vattenburen värme/fjärrvärme istället för el.		Kontroll sker i samband med bygglov och uppföljning vid färdigställande.
Dokumentation av material/varor				
Material/varor skall dokumenteras och redovisas i något av systemen Byggsvarubedömningen, Basta, Sunda Hus eller motsvarande.				
Förnyelsebar elenergi				
Redovisar den takyta som är möjlig att använda för lokal produktion av el med solceller och utför kanalisering för ledningsdragning till anslutningspunkt för byggnadens elsystem.	Installerar upp till 70 m ² solceller för att generera fastighetsel och hushållsel.	Installerar mer än 70 m ² solceller för att generera fastighetsel och hushållsel.		Kontroll sker i samband med bygglov och uppföljning vid färdigställande.
	All fastighets- och hushållsel kommer från vindkraft. Blivande bostadsrättsförening får miljövänlig el genom delägarskap i vindkraft som nybyggs.			

Bra	Bättre	Bäst	Uppföljning
Beteende och medvetenhet			
Installerar individuell mätning av el och varmvatten.	Installerar individuell mätning av värme och/eller synliggör den boendes egen energianvändning <i>alternativt</i> arbetar med gröna hyreskontrakt för att underlätta för hyresgästen att göra medvetna val.		Vid slutbesiktning ska byggherren redovisa hur kraven uppfylls. Eventuella gröna hyreskontrakt ska kunna visas upp.
Avfallshantering			
Utrymme ska finnas inom varje kvarter för källsortering av 10 fraktioner: Matavfall, sorterat brännbart avfall, blandat avfall, returpapper (tidningar mm), pappersförpackningar inklusive wellpapp, plastförpackningar, metallförpackningar, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, större elektronik (ex. mikrovågsugn, TV).	Genomför informationskampanjer om källsortering.	Genomför förutom infokampanjer även uppföljning av källsortering.	<i>Kontroll vid bygglov</i> Dokumentet <i>Lathund för dimensionering av avfallsutrymmen för Östra Sala backe</i> ska vara ifyllt. Måttsett plan som visar hur soprummet är planerat. <i>Rapportering två år efter färdigställande</i> Uppföljning av genomförda kampanjer och källsorteringens effektivitet.
I varje lägenhet ska nödvändiga utrymmen finnas för källsortering av hushållsavfall.			Kontroll sker i samband med bygglov. Måttsett plan som visar hur varje lägenhet får nödvändiga utrymmen för källsortering av hushållsavfall redovisas.
Källsorterar byggavfall och byggspill samt har ett systematiskt arbete med avfallshantering inklusive uppföljning samt arbetar kontinuerligt med att förbättra sin avfallshantering.			Kontroll sker i samband med bygglov.

Hållbara transporter – Mobilitet

Östra Sala backes struktur uppmuntrar förflyttningar med cykel, kollektivtrafik och till fots samt erbjuder nära tillgång till bil även om man inte har en egen.

Bra	Bättre	Bäst	Uppföljning
Informationsinsatser och kampanjer mot boende och verksamhetsutövare om hållbart resande och om de ambitioner som finns för området ska göras i samband med uthyrning/försäljning av lägenheter samt vid inflyttning.	Erbjuder en månads gratis busskort för alla hushåll och verksamhetsutövare vid inflyttning.	Erbjuder ett års gratis busskort till alla hushåll och verksamhetsutövare vid inflyttning.	Vid färdigställande ska byggherren kunna uppvisa det färdiga materialet som ska användas vid informationsinsatserna samt kunna visa upp en enkel plan för hur informationsinsatserna och de kampanjer som ska genomföras vid inflyttning och uthyrning ska genomföras.
Den fasta månadskostnaden för bilpool för alla lägenheter och verksamhetslokaler betalas i fem år räknat från inflyttningsdatum i respektive hus och information om bilpoolen ska ges i samband med uthyrning/försäljning av lägenheter och lokaler.	Tecknar avtal om parkeringsköp för 0,1 platser per lägenhet.	Tecknar avtal om parkeringsköp för 0,2 platser per lägenhet.	Vid bygglovansökan ska byggherren redovisa hur kraven på bilpool uppfylls. Eventuella avtal om parkeringsköp ska kunna visas upp.
Inom kvartersmark ska det finnas minst 0,014 parkeringsplatser för bilpool per lägenhet. (Gäller ej radhus)			Vid bygglovansökan ska byggherren redovisa hur kraven på parkering för bilpool uppfylls.
Installerar eluttag för el- eller elhybridbil till alla boende som så önskar vid första inflytt.	Minst ett eluttag för el- eller elhybridbil per 20 lägenheter ska finnas.	Eluttag för el- eller elhybridbil finns vid varje parkeringsplats.	Vid slutbesiktning ska byggherren redovisa hur kraven uppfylls.
Cykel			
Parkeringsnorm för cykel enligt dokumentet <i>Parkeringsstal för cykel 130927</i> ska uppfyllas inom kvartersmark.			Kontroll sker vid bygglov. Parkeringsnorm för cykel följs upp lika bilparkeringsnorm. Följande ska redovisas: Måttsett plan som visar hur parkeringsutrymmena är planerade. Beräkning av cykelparkeringsstal både för bostäder och lokaler ska redovisas.
Samtliga cykelparkeringar ska vara låsbara. Utomhusparkeringar ska ha möjlighet till ramlås och vara väl belysta.			Vid slutbesiktning ska byggherren redovisa hur kraven uppfylls.
Bygger cykelrum med luftpump.	Bygger cykelservicerum med reparations- och tvättmöjligheter.	Etablerar cykelpool och bemannad cykelverkstad alternativt tillhandahåller lådcyklar eller cykelkårror samt reserverar plats för dessa.	Vid slutbesiktning ska byggherren redovisa hur kraven uppfylls.

Urban grönstruktur

Den gröna strukturen är innovativ och en förebild vad gäller resurshushållning och dagvattenhantering samt utifrån perspektivet att generera sociala värden

Bra	Bättre	Bäst	Uppföljning
En grönytefaktor om 0,5 uppfylls enligt dokumentet Grönytefaktor 131112. Genomför 0-2 plusfaktorer från samma dokument.	Genomför förutom grönytefaktor även 3-7 plusfaktorer från dokumentet Grönytefaktor 131112. Det finns maximalt 0,5 cykelparkeringar per lägenhet på gård.	Genomför förutom grönytefaktor även 8 eller fler plusfaktorer från dokumentet Grönytefaktor 131112.	Kontroll vid bygglov. Följande skall redovisas: • Måttsatt och höjdsatt plan. • Redovisning av beräkning. • Måttsatt sektion som visar mark, jord-djup och bjälklag. • Anslutningar till angränsande ytor ska redovisas.

Fördjupade stadsbyggnadsprinciper

Östra Sala backe - plats för smart stadsliv



Inledning

De fördjupade stadsbyggnadsprinciperna är en utveckling av ambitionerna i planprogrammet för Östra Sala backe, och kommer att bearbetas och vidareutvecklas under den fortsatta processen. Höstens kreativa verkstäder och arkitektskisser har varit avgörande för fördjupningen.

Ur planprogrammet;

Stadsbyggnadsvision

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom "läker" stadsväven. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön och attraherar människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden.

Områdets struktur

I Östra Sala backe blandas bostäder, handel, service, kontor och verksamheter i en intressant och varierad struktur. En blandad stad kräver ett tillräckligt stort befolkningsunderlag, genomströmning av människor, tydliga offentliga platser och intressanta målpunkter.

Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Det ska vara enkelt att röra sig genom området, orientera sig och mötas. Kvarteren varierar i storlek och form beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Intressanta kvartersformer och spännande gatuperpektiv kan på så vis skapas.

Fyrislundsgatan som barriär ska överbyggas och ges en funktion och utformning som stadsgata med inslag av verksamheter. Bebyggelsen ges en egen karaktär och ett spännande uttryck.

Stadsbild

Inom Östra Sala backe ska bebyggelsen kännetecknas av en övergripande tydlighet och orienterbarhet. Det ska vara lätt att hitta till centrala funktioner som Årsta torg, hållplatser, parker, skola och handel m.m. Området ska ges en egen tydlig karaktär, skala och utformning som bidrar till att uppnå detta.

Områdets läge vid stadens norra entré ska behandlas med särskild omsorg. I östra Uppsala är olika hustyper – markbostäder, höga respektive låga flerbostadshus, kvarter och punkthus – samlade i större homogena grupper. Utbyggnadsområdet är ca 2 km långt och ligger i mötet mellan skilda karaktärer. Genom olika utformningsgrepp tas omgivningens karaktärer av storgårdar, lamellhus, punkthus och tätt och lågt upp och mixas i en intressant och spännande ny struktur med signum högt, lågt och tätt.

- Fyrislundsgatans långa perspektiv bryts upp och ges variation och liv genom att bebyggelsen varieras i skala, form och material och genom inslag av platsbildningar och grönska. Bottenvåningarnas utformning och liv till det offentliga rummet blir särskilt viktigt.
- Området karaktäriseras av varierande hushöjder.
- Skalorna blandas inom samma kvarter med intressanta arkitektoniska grepp.
- Högre byggnader vävs in i strukturen som mindre enheter främst längs Fyrislundsgatan. De högsta skalorna koncentreras till kvarteren i anslutning till Gränby centrum och nya Årsta centrum och blir där viktiga orienterande landmärken i stadsbygden.
- Högre byggnader placeras med hänsyn till sol- och vindförhållanden på gårdar, torg och platser och med respekt för viktiga historiska siktlinjer och vyer.
- Lägre byggnader placeras för att få bra ljusförhållanden i byggnader och på gårdar.

Stadsbyggnadsprinciper

Stadsbyggnadsprinciperna illustrerar på vilket sätt området kan utformas till en nyskapande, mer värdetät, variationsrik och grön stadsdel med en blandning av innehåll och funktioner. Principerna kommer att ligga till grund för kommunens fortsatta arbete och anger en ambitions- och kvalitetsnivå.

Östra Sala backe ska kännetecknas av variation i innehåll och utformning. Brokigheten skapas av en varierad arkitektur, blandning av verksamheter, olika boendeformer, olika människor, olika fastighetsägare och en utbyggnad över långt tid. En blandning av upplåtelseformer är viktigt för att långsiktigt uppnå en blandad stadsmiljö och social hållbarhet. Östra Sala backe lämpar sig väl för att pröva olika typer av projekt inom bostadsproduktionen vad det gäller boformer och lägenhetstyper som t.ex. Bokaler och Townhouses.



Bebyggelse och variation

Arkitekturen inom Östra Sala backe ska kännetecknas av en stor variationsrikedom och vara av hög kvalitet. Arkitekturen och gestaltningen av området kommer att tillåtas vara lekfull och innovativ. Den ska upplevas som nutida, nyskapande och med lokal anpassning.

Variation och helhet

Vi vill ha en varierad bebyggelse där variationen inte ska vara eller upplevas som påklistrad, utan korrespondera mot innehåll och/eller funktion. Vilka värden vill vi uppnå med variationen? Vi söker;

- en visuellt spännande miljö som väcker nyfikenhet.
- en rumslig mångfald som lockar till vistelse.
- tydlig identitet på entré- och kvartersnivå.
- god orienterbarhet och tillgänglighet.
- en tillåtande miljö genom att olika utformning kan locka och tilltala olika grupper av människor.
- olika möjligheter till att relatera ny bebyggelse till befintlig.

En variation ska erhållas både inom och mellan kvarteren. En idémässig frihet i gestaltningen som fångas i plandesignen och den relativt småskaliga fastighetsindelningen kommer på ett naturligt sätt att stödja en mångfald i bebyggelsens karaktär och uttryck.

I arbetet med de olika kvarteren ska naturligtvis helheten beaktas. En stor utmaning ligger i att uppnå en varierad miljö som samtidigt blir en fungerande helhet och balanseras mot befintlig bebyggelse. En samordning och ett gemensamt ansvar för helheten ska tas av alla inblandade aktörer.

Hur vi använder våra gestaltningsverktyg för att åstadkomma ett arkitektoniskt uttryck som på ett lyckat sätt speglar programmets ambition blir avgörande för den fortsatta utvecklingen av Östra Sala backe.

Tydliga och värdebaserade koncept för utformningen underlättar kommande diskussioner runt gestaltningen och är nödvändigt som underlag för samordningsarbetet.



Verktyg: hushöjd, volym och form

Att modellera hushöjd och volym är det kanske viktigaste redskapet för att forma en miljö med både rumslig och visuell variation.

Skalan i etapp 1 ska ligga i spannet 3-7 våningar där den lägre skalan återfinns mot Johannesbäcksgatan och den högre mot Fyrislundsgatan och tvärgatorna. Mot Fyrislundsgatan ska hushöjden 4 våningar prövas i någon del av samtliga kvarter. För att få en visuell variation i takfotshöjd kan delar ovanför plan två vara indragna från fasadliv. En repetitiv upprepning bör generellt undvikas, exempelvis att kvarterens högsta delar hamnar i hörn.



Höjdanpassning mot Johannesbäcksgatan ska ske på ett varierat sätt och inte endast genom direkt terrassering längs tvärgatorna. Längs Johannesbäcksgatan är maximal hushöjd 4 våningar.

Taklandskapet ska utformas medvetet för utevistelse, energiproduktion och lokalt omhändertagande av dagvatten.



Verktyg: husplaceringar, kvarter och platsbildningar

Längs Fyrislundsgatan ska hus placeras i fastighetsgräns utan förgårdsmark. Bebyggelsen mot Fyrislundsgatan kan med fördel vara delvis uppbruten genom släpp och portiker, i syfte att ge en växelvis verkan mellan längre sammanhängande byggnadskroppar och en tätare staccatorytm.

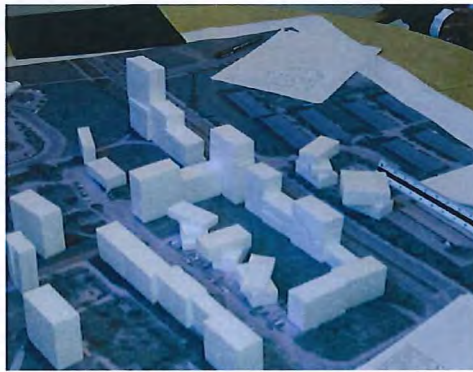
Att arbeta med hörnen som indragna platser ska prövas vid de primära tvärgator som anluter till Fyrislundsgatan. Platserna kan bli intressanta i upplevelsen av Fyrislundsgatan som helhet och ge plats framför verksamheter. Visuella kopplingar från Fyrislundsgatans hörn ska inte uteslutas då det kan skapa intressanta kopplingar och platser. Väl avvägda inslag av portiker och öppningar (ev glasad) ska skapa visuell kontakt mellan kvarterens privata insida och det offentliga livet på gatan. Alla trapphus ska ha entréer mot både gata och gård. Entrén från gatan utformas som huvudingång

Gårdsrummen formas med hänsyn till byggnadshöjden. Vid lägre bebyggelse skapas tätare gårdsrum, vid högre bebyggelse är gårdsrummen rymligare. Sol- och vindstudier ska göras. Uteplatser på markplan bör generellt vara indragna för att upplevas som mer privata.

Inom kvarterens distinkta form tillåts bebyggelsen placeras relativt fritt mot johannesbäcksgatan vilket ger möjlighet till flera olika rumsligheter på gårdarna.



Hur radhusen ska placeras i relation till Johannesbäcksgatan kräver noggranna studier. Johannesbäcksgatan i mötet med befintlig bebyggelse skapar ett stort och brett rum då bef bebyggelse ligger indragen. Ska radhusen placeras längs med Johannesbäcksgatan ska förgårdarna hållas små, upp till 3-4 m. För att skapa intressanta gårds- och gaturum längs Johannesbäcksgatan kan husen stå gavelställda eller med oregelbunden placering. Intressanta platsbildningar som skapas genom byggnadernas utformning och placering kan vara ett stort tillskott till gatumiljön.



Byggnader som gränsar mot befintlig bebyggelse kommunicerar i skala, form och materialval. Ny bebyggelsestruktur ska i plan relatera till den befintliga bebyggelsen. Fondmotiv från befintliga siktlinjer ska hanteras med omsorg. Exempelvis genom förlängda siktlinjer in i nya gårdsbildningar - något som kan locka tvärs Johannesbäcksgatan.

Portiker och släpp i bebyggelsen längs tvärgatorna bör placeras på motstående sidor om gatan för att underlätta en rörelse mellan kvartersgårdarna.



Verktyg: arkitektoniskt uttryck/gestaltning

Alla byggnader och fasader ska vara utformade på ett sätt som bidrar till att skapa ett intressant stadsrum. Särskild omsorg ska läggas vid utformningen av bottenvåningarna. Mot Fyrislundsgatan kan ett- eller tvåvåningsmotiv användas beroende på hushöjd.



Fasaderna mot Fyrislundsgatan ligger i norrläge och kommer att vara bullerutsatta. Dessa bör i möjligaste mån utformas med ett öppet uttryck för att undvika att gatan blir en baksida. Bottenvåningarna bör inte skuggas av djupa balkonger eller byggnadsdelar med stort överhäng.



Markbostäderna ska ha en tydlig karaktär av stadsradhus för att ges tillräcklig tyngd i förhållande till den högre bebyggelsen, något som kan åstadkommas bland annat genom materialval.

Generellt eftersträvas en variation i materialval före en variation i ren färgsättning. En jordnära färgsättning av helheten kan ge större möjlighet i skala och form inom helheten.

Detaljgestaltning - fönster, balkonger, byggdetaljer - förutsätts gestaltas med omsorg och samordnad variation.

Gator och det offentliga rummet

Inom Östra Sala backe ska gatorna i sin helhet vara allmänna.

Gatuhierarkin inom området ska vara tydlig mellan tvärgator av mer överordnad karaktär (primära) och de som snarare fungerar som angoringsgator till bostadskvarteren (sekundära). Alla gator ska vara öppna för biltrafik. De primära tvärgatorna är de som kopplas med 4-vägs korsningar till Fyrislundsgatan. De sekundära är de tvärgator som endast kopplas genom höger-in och höger-ut. De sekundära gatorna utformas på de gåendes villkor. Garagenedfarter ska i första hand placeras längs tvärgatorna

Variation i upplevelse och orienterbarhet i strukturen uppnås genom att de olika gatutyperna ges en egen tydlig karaktär och utformning.

För att bryta ner den barriärlika karaktär som Fyrislundsgatan har idag är det viktigt med en utformning av gata och fasader som uppmuntrar gatulivet.

Byggnader längs de primära tvärgatorna bör placeras i fastighetsgräns med undantag för eventuellt indragna hörn vid Fyrislundsgatan. De sekundära tvärgatorna kan kantas av bebyggelse som delvis är indragen från gatuliv. Vidgade gaturum kan ge plats för grönska, platsbildningar och ev parkeringsplatser. Hörnen mot Fyrislundsgatan ska ligga i fastighetsgräns.

Johannesbäcksgatan ska utformas så att biltrafiken dämpas och kvarteren inte blir bullerstörda. En utformning av Johannesbäcksgatan som en grön parkgata med shared space-karaktär ska prövas. De sekundära tvärgatorna kan med fördel knyta an till Johannesbäcksgatans utformning och karaktär. Längs Johannesbäcksgatan kan husen placeras friare så att olika platsbildningar erhålls utmed gatan.



Allmänna platser/funktioner och torg ska ges en tydlig stadsmässig karaktär. Utformningen av det offentliga rummet och samspelet med bebyggelsen är avgörande för hur området upplevs och används. De offentliga rummen ska vara medvetet utformade och inbjuda till spontana möten och sociala initiativ. Utformningen ska vara av hög kvalitet och med god investerings- och driftsekonomi.

Extra omsorg bör läggas på utformning av de offentliga platserna vid de noder som identifierats som prioriterade för verksamheter.

Gc-tunneln under Fyrislundsgatan är studerad ur ett trafikmässigt perspektiv och måste nu bedömas utifrån ett gestaltningsmässigt. De gestaltningsmässiga och funktionella konsekvenserna av att behålla gc-tunneln ska utredas i den kommande skissfasen.

Tvärgatan i siktlinjen mellan Vaksala kyrka och Domkyrkan kan få en breddning för att betona gatans vikt. Breddningen kan utformas som ett grönt stråk av stadsmässig karaktär. Norra fastighetens fasadlinje ska följa siktstråket.

Inför utformning/bygglov

I nästa steg - utformning och bygglov vill vi betona att samtliga aktörer har ett gemensamt ansvar för att helheten ska bli lyckad och i enlighet med vision, program och fördjupade stadsbyggnadsprinciper.

I bygglovsprocessen ska samordning inom och mellan kvarteren ske. Detaljutformning ska variera mellan fastigheterna. Materialval och färgsättning ska särskilt studeras för att ge en samordnad variation.

Inför bygglovsprocessen och detaljutformning vill vi särskilt betona att;

- Taklandskapet ska utformas medvetet för utevistelse, energiproduktion och lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Byggnaderna ska ges en tydlig identitet på entré- och kvarternivå.
- En variation ska återfinnas i materialval snarare än en variation i ren färgsättning.

Checklista för social hållbarhet

Att mäta social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Människor ges lika möjligheter att delta och känner sig trygga. De ges också lika möjlighet att påverka sin livssituation. Social hållbarhet handlar om att på lång sikt bygga ett samhälle som sätter människans behov och välbefinnande i centrum.

Social hållbarhet uppfattas ibland som diffust och svårt att mäta. Det finns dock metoder för att synliggöra och mäta sociala faktorer av olika projekt bland annat sociala konsekvensanalyser, olika typer av socialantropologiska metoder och checklistor.

Etapp 1 av Östra Sala backe har kommit långt i sin planering. I skrivande stund ska detaljplanen ut på samråd. Därför har bedömningen gjorts att det i nuläge är aktuellt att arbeta med checklista som metod. Syftet är att säkerställa måluppfyllelsen kring den sociala hållbarheten som formulerats i planprogrammet. Checklistan kommer att läggas som en bilaga till hållbarhetskontraktet och ska fyllas i av respektive byggherre

Social hållbarhet i Östra Sala backe

Östra Sala backe ska vara ett föredöme när det gäller hållbar stadsutveckling. Den sociala faktorn ses som lika viktig som den ekologiska och den ekonomiska. I planprogrammet för Östra Sala backe kan man läsa följande:



och planförfattaren. En första uppföljning bör ske i arbetet med detaljplanen. En andra uppföljning vid bygglovsgivandet, alternativt i systemhandlingen och i exploateringsavtal, för att se att de punkter som inte tidigare uppfyllts har åtgärdats. När området sedan har färdigställts bör ytterligare en uppföljning göras.

I detta dokument presenteras en checklista för hur de sociala aspekterna av hållbar utveckling kan synliggöras och mätas i Östra Sala backe. Checklistan grundar sig på Jämna steg – Checklista för jämställdhet i planeringen (Boverket), Checklista för jämställd planering (Länstyrelsen Skåne län), Vidga vyerna – planeringsmetoder för trygghet och jämställdhet (Boverket), Att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv, Att planera för en jämlik hälsa (Karolinska Institutet) och Kan socialt kapital "byggas in" i våra bostadsområden och därmed förbättra invånarnas upplevda och mentala hälsa? (Emmerlin och Eriksson).

"Bärande värden i strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön till den östra delen av Uppsala stad och attraherar olika människor utifrån bakgrund, livsstil, intressen, kultur och livsskede. Den

tema:

nya strukturen gör det enklare, tydligare och tryggare att röra sig mellan stadens olika delar och fungerar på så sätt som en "brygga" och mötesplats mellan stadsdelarna."

"Östra Sala backe är genom en stor variation i innehåll, stadsstruktur och exploateringsmöjligheter både innehållsmässigt och visuellt intressant. Området ger därmed förutsättningar för en levande stadsdel som attraherar olika människor, verksamheter och aktiviteter och som kan möta skilda behov. Väl valda lägen och ett tillräckligt stort utbud av lokalyta av skilda slag för verksamheter och aktiviteter ger en robust grund för utveckling av ett attraktivt lokalt näringsliv. Lokalt samhällsliv och engagemang för den lokala utvecklingen växer fram genom gemensamma ansvarsområden och beröringspunkter och genom boendes och verksamhetsidkares olika intressen. Gemensamma organisatoriska

Checklista

Checklistan är indelad i två olika delar. Den första delen riktar in sig på processen och den andra delen den fysiska utformningen. För att tydliggöra ansvaret är checklistan också uppdelad på ansvarsfördelning mellan kommunen respektive byggherrarna.

lösningar kring förvaltning och utveckling av kvartersmark på lokal nivå ger förutsättningar för framväxten av ett starkt civilsamhälle."

Utifrån planprogrammet och Uppsala kommuns styrdokument så som Översiktsplan 2010 och Policy för hållbar utveckling har tre tydliga kategorier ringats in för att möta kraven på social hållbarhet;

- Mötesplatser och deltagande (1)
- Variation, flexibilitet och mångfald (2)
- Trygghet, tillgänglighet och jämställdhet (3).

I checklisan nedan finns varje insats/åtgärd kopplad till en eller flera av de ovan nämnda kategorierna. Detta indikeras genom siffran/siffrorna efter respektive insats/åtgärd.

Teckenförklaring

Uppfylls helt

Uppfylls delvis

Uppfylls inte alls



Uppsala kommun

Processen

	Uppfylls helt	Uppfylls delvis	Uppfylls inte alls	Motivering
Om brukarundersökningar genomförs, tillåts till exempel kön, ålder, funktionsduglighet och ursprung vara centrala analyskategorier? (1-3)				
Finns olika befolkningsgruppers önskemål och intressen redovisade i de skrivna dokumenten utifrån exempelvis kön, ålder, hushållsstruktur, funktionsduglighet, ursprung och fas i livscykel? (3)				
Uppmuntras delaktighet och deltagande i processen? (1)				
Finns en strategi för att nå olika målgrupper? (1-3)				
Vid information om granskning och samråd, har ansträngningar gjorts för att nå olika befolkningsgrupper (utifrån kön, ålder, hushållsstruktur, funktionsduglighet, ursprung och fas i livscykel)? Om ja, på vilket sätt? (1, 3)				
Har en mångfald av aktörer beaktats i samrådsprocessen? (2, 3)				
Vid informationsinsatser har möjlighet givits till att tillhandahålla informationen på olika sätt (möten, skriftligt, via nätet, lyssna, på olika språk etc.) (1-3)				



tema:

Har medborgarna, boende i närområdet, bjudits in att delta under planprocessen? (1-3) - Har de tillfrågats om behov, intressen och synpunkter innan samrådet?					
Har specifika åtgärder gjorts för att bjuda in barn och unga under planprocessen, för att ringa in deras intressen och önskemål? (1-3)					
Finns de lokala kollektivtrafikbolag, intresseföreningar, lokala organisationer och andra aktörer med under planprocessen? (1, 3)					

Utförning

	Uppfylls helt	Uppfylls delvis	Uppfylls inte alls	Motivering
Planläggs kvarter med korta avstånd, naturliga stråk och god genomströmning? (1,3)				
Maskvidden (avståndet mellan två parallella vägar) på kvartersnivå bör inte vara större än 100-150 m.				
Är området planlagt så att det är lätt att orientera sig och finns det rätt anpassad belysning? (3)				
Är skyltar tydligt läsbara samt belysta?				



tema:

Ger planen förutsättning för goda sammanhängande och säkra förbindelser med cykel? (3)					
- Omvägar till viktiga målpunkter i området bör inte vara större än 25 % , dvs. kvoten mellan fågelvägen och gång- och cykelnätet bör inte överstiga 1,25.¹					
Finns det inom kvarteren handikappsparkeringsplats med fast, jämn och halkfri markbeläggning?					
Är grönytor, parker, busshållplatser och gemensamhetsanläggningar utformade och planerade så att de är säkra alla tider på dygnet (belysning, buskage etc.)? (3) - Hur uppfattas parker och grönområden av olika befolkningsgrupper på dag- respektive kvällstid (utifrån exempelvis kön, ålder, funktionsduglighet och ursprung)?					
Är gång-, cykel- och motionsslingor utformade och planerade så att de är säkra alla tider på dygnet (belysning, buskage etc.)? (3)					
Är byggnader utformade så att det inte skapas trånga och mörka nischer utan insyn? (3)					

¹ Viktiga målpunkter lokalt är närservice/lokalt centrum, busshållplats, daghem, skola, äldreboende och rekreationsområde.



Finns naturliga mötesplatser som är tillgängliga både dag- och kvällstid? (1) - I gatumiljön, med instick som mötesplatser. - På kvartersnivå (parker, torg etc.). - Inom planområdet.					
Finns möjlighet till sociala och fysiska aktiviteter i närmiljön till bostaden som uppfyller olika befolkningsgruppers intressen (utifrån exempelvis kön, ålder, funktionsduglighet och ursprung)? (3)					
Finns fritidsanläggningar för olika befolkningsgruppers intressen och önskemål (utifrån exempelvis kön, ålder, funktionsduglighet och ursprung)? (3)					
Utformas skol- och förskolegårdar, lek-, spel- och rekreationsutrymmen med utgångspunkt i barns lika villkor och möjligheter (utifrån exempelvis kön, ålder, funktionsduglighet och ursprung)? (3)					
Används öppna lösningar och gemensamt material i offentliga miljöer så som parkeringshus och busskurer? (3)					



tema:

Finns förutsättningar för en god och nära tillgång till offentlig service till exempel dagis och skolor? (3)				
Erbjuds olika sorters boende och upplåtelseformer med varierande kostnadslägen? (2)				
Är planeringen anpassad till olika befolkningsgruppers önskemål om boende (exempelvis utifrån kön, ålder, hushållsstruktur, ursprung, ålder och fas i livscykel)? (2, 3)				
Underlättar planeringen för föräldrar att dela på ansvaret för hem och barn genom att verka för fler arbetstillfällen nära hemmet? Om ja, på vilket sätt? (3)				



Byggherrar

Processen

	Uppfylls helt	Uppfylls delvis	Uppfylls inte alls	Motivering
Om brukarundersökningar genomförs, tillåts till exempel kön, ålder, funktionsduglighet och ursprung vara centrala analyskategorier? (1-3)				
Finns olika befolkningsgruppers önskemål och intressen redovisade i de skrivna dokumenten utifrån exempelvis kön, ålder, hushållsstruktur, funktionsduglighet, ursprung och fas i livscykel? (3)				
Vid informationsinsatser har möjlighet givits till att tillhandahålla informationen på olika sätt (möten, skriftligt, via nätet, lyssna, på olika språk etc.) (1-3)				
Har det tagits i beaktande hur olika befolkningsgrupper (utifrån exempelvis kön, ålder, hushållsstruktur, funktionsduglighet, ursprung och fas i livscykel) vill att deras bostäder ska vara utformade? (Exempelvis entréer, utsikt, kök, städ, förvaring och tvättstuga) (2, 3)				



Utformning	Uppfylls helt	Uppfylls delvis	Uppfylls inte alls	Motivering
<i>Kvarter</i>				
Planeras kvarter med korta avstånd, naturliga stråk och god genomströmning? (1,3)				
Maskvidden (avståndet mellan två parallella vägar) på kvartersnivå bör inte vara större än 100-150 m.				
Är kvarteret planerat så att det är lätt att orientera sig och finns det rätt anpassad belysning och tydlig skyltning? (3)				
Är skyltar tydligt läsbara samt belysta?				
<i>Gårdar</i>				
Är gårdar utformade och planerade så att de är säkra alla tider på dygnet (belysning, buskage etc.)? (3)				
Är gårdarna utformade så att de möjliggör odling? (1)				
Är husen placerade och gårdarna utformade så att det bjuder in till genomströmning och att det lätt går att röra genom dem? (1-3)				
<i>Byggnader</i>				
Är byggnaderna utformade med flexibla bottenvåningar som kan rymma verksamheter, service eller kultur? (1-3)				
Är byggnader utformade så att det inte skapas trånga och				



mörka nischer utan insyn? (3)					
Är fastigheten planerad med gemensamhetsutrymmen så som gemensamhetslokal, snickeri, hobbylokal etc.? (1)					
Är trapphusen utformade så att de är genomgående, med entréer från båda håll? (3)					
Är fastigheten utformad så att det är lätt att ta sig till entrén och mellan våningsplanen med rullstol? (3)					
Finns angoringsplats för färdtjänst max 25 m från fastigheten? (3)					
Är trapporna i fastigheten tydligt markerade, där de börjar och slutar? (3)					
Utformas lek-, spel- och rekreationsutrymmen med utgångspunkt i barns lika villkor och möjligheter (utifrån exempelvis kön, ålder, funktionsduglighet och ursprung)? (3)					
Används öppna lösningar och genomskinligt material i parkeringshus, hissar och trapphus? (3)					



Övrigt				
Finns naturliga mötesplatser som är tillgängliga både dag- och kvällstid? (1) - Inom fastigheten (i trapphus, vid entréer etc.) - På gården. - Med instick mot gatumiljön som mötesplatser. - På kvartersnivå.				



Bilaga till Kvalitets och hållbarhetskontrakt Östra Sala backe, etapp 1			
Dokument: Förutsättningar avseende LCC-kalkylering, brukstider för byggnadsdelar.			
Källa: Bejrum – Hansson – Johnsson (1996).			
Upprättat: Anders Hollinder			
Dat.: 2013-11-13			
BÄRANDE KONSTRUKTION	Brukstid	RUMSBILDNING	Brukstid
husunderbyggnad	80	ytskikt väggar och tak	12
stomme	80	ytskikt golv	20
takkonstruktion	80	snickerier	40
		platsutrustning va	20
KLIMATSKÄRMSKOMPLETTERINGAR		platsutrustning el	15
utfackning	80	radiatorer	40
fönster	35	övrig inredning	40
balkonger	50	rumsavgränsningar	50
fasad	80		
övertak	50	VA-SYSTEM	
takrännor och stuprör	35	ledningssystem	40
skärmtak etc	50		
KLIMATSYSTEM		BIUTRYMMEN MM	
värmecentral	25	hissar	30
maskiner, pumpar, fläktar	20	entréer och trappor	50
värmepumpar och kyla	20	korridorer	50
rörsystem	45	garage	50
radiatorer	40	vind och källare	50
kanaler och don	30	avfallshantering	30
styr- och överv. system	20	lås och nycklar	13
		rulltrappor och transp.	20
EL- OCH TELESYSTEM		tvättstuga	20
ledningssystem	40		
motorer m m	25	SPECIELLA SYSTEM	
IT-system	10	sprinklersystem, larm	20
Kraftanläggningar	20	gas- och tryckluftssystem	20
		maskindrivna portar, etc	20
TOMT			
mark			
markunderbyggnad			
kommunikationsytor	50		
vegetation	50		
tomtutrustning	15		

Parkeringstal för cykel

Bostäder

	Cykelplatser per bostad
Lägenheter	2,7
Radhus	3,0

Verksamheter

	Cykelplatser/m ² BTA	Varav besöksparkering	Varav arbetsplatsparkering
Centrumverksamhet	30	26	4
Vårdboende	6	3	3
Förskola		0,3/barn	0,6/anställd

Grönytefaktor på byggnadstomterna

Grönytefaktor mäts som ett genomsnittligt värde för hela tomtens yta. Delytorna inom tomtens får ett värde mellan 0,0 och 1,0 beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtlighet, den lokala dagvattenhanteringen samt mikroklimatet.

Grönytefaktor kommer att ingå i bygglovgranskningen. En redovisning i plan, sektion, fasad (vid eventuell delfaktor för grönska på väggar) och i text med beräkningar skall bifogas ansökan.

Grönytefaktor för Östra Sala backe grundar sig på grönytefaktor från Miljöbyggsprogram Syd, justeringar har gjorts för att passa lokala förhållanden.

Grönytefaktor i Östra Sala Backe skall minst uppnå 0,5 per fastighet.

Delfaktorer för grönska

Faktor 1,0 för grönska på marken

Grönskan ska ha fullgoda förutsättningar för växtbäddens och terrassens dränering, rotpenetrierbarhet etc. Terrassen ska vara anpassad till biotopen. Den får ej skära av eller försvåra kontakten mellan växtbädden och underliggande jord på ett sätt som gör att växtlighetens eller biotopens långsiktiga utveckling äventyras.

Växtbädden och terrassen ska ge förutsättningar för en naturlig infiltration och perkolation till grundvattnet.

Om växtbäddar och terrass inte utformas på ett acceptabelt sätt, ska ytan räknas lika som grönska på bjälklag.

Faktor 0,4 för grönska på väggar

Kläng- och klätterväxter med eller utan stöd av spaljeer, linor etc. Ytan räknas för den del av väggen, upp till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 7 år kan förväntas bli övervuxen. Det innebär att arvalet påverkar vilken yta som kan tillgodoräknas. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt beräknas täcka alla ytor inom den bredd som de planterade plantorna kan förväntas täcka (detta är arberoende), exklusive fönsterytor. (Skall redovisas med skiss av fasaden och förväntad täckning efter 7 år).

Faktor 0,4/0,8 för gröna tak

Tunna växtbäddar med torkfällig växtlighet som används som ytskikt på tak istället för, eller som komplement till, andra ytskikt. Taken räknas med verkligt antal kvadratmeter takgrönska och inte med yta enligt takens projektion på marken. När samma typ av växtlighet (sedummattor) används på marken räknas den som vilken annan växtlighet som helst och delfaktorn beräknas enligt förutsättningarna för växtbädden.

Växtbädd på tak <300 mm djup ger faktor 0,4

Växtbädd på tak ≥300 mm djup ger faktor 0,8.

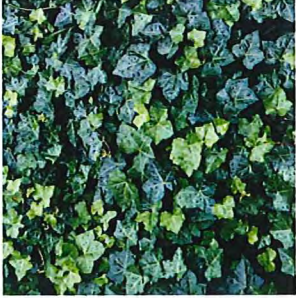
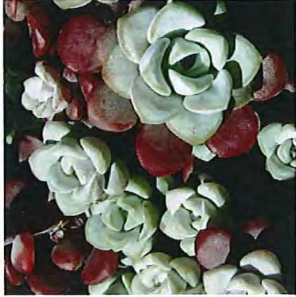
Faktor 0,7/0,9 för grönska på bjälklag

Gäller för gröna ytor på tak till garage och parkeringshus, terrasser på hus, balkonger etc. Till växtbäddsdjupet räknas endast det som är möjligt för växternas rötter att tränga in i och som är biologiskt aktivt. Överbyggnader under rotspärren av tex. gummiduk får således inte räknas in i växtbäddsdjupet. Ej heller isoleringsmaterial typ frigolit som inte är möjligt för rötterna att växa in i.

Däremot dräneringsskikt av tex. lecakulor eller grus kan ingå i växtbädden om det inte avgränsas av rotspärren.

Växtbädd på bjälklag mellan 200 och 800 mm djup ger faktor 0,7.

Växtbädd på bjälklag ≥800 mm djup ger faktor 0,9.



Grönytefaktor - urban grönska och dagvattenhantering

2

Tilläggsfaktorer för grönska

Faktor 0,3 / 0,5 / 0,7 för träd

Träd ger en tilläggsfaktor för planteringsytan såväl på mark, tak och bjälklag. För bjälklag gäller dock att växtbäddens tjocklek och uppbyggnad ska ha förutsättningar för att långsiktigt bära träden och ge dem god utveckling. Jorddjupet måste därför vara minst 0,8 m på bjälklag.

Pimpstensbaserad jord, innehållande minst 40% pimpsten bör användas.

Faktorn räknas för en

planteringsyta av minst 6 kvm och högst 25 kvm

planteringsyta/träd. Träd som planteras med stamomfång

mindre än 16 cm ger

tilläggsfaktor 0,3, träd med

stamomfång 16-20 cm ger

tilläggsfaktor 0,5 och träd med

stamomfång större än 20 cm

ger tilläggsfaktor 0,7.

Faktor 0,5 för grönska på balkonger

Grönska på balkonger som har en växtbädd som är ≥ 300 mm ger en tilläggsfaktor på 0,5

Delfaktorer för lokal dagvattenhantering

Faktor 1,0 för vattenytor i dammar, bäckar, diken etc.

Avser vattenytor som finns under minst 6 månader av året.

Faktor 0,4 för uppsamling och fördröjning av dagvatten

Dagvatten från täta ytor

(faktor 0,0) och hårdgjorda

ytor med fogar (faktor 0,2)

som samlas upp i damm

eller andra magasin där

vattnet kan hämtas för

användning på gården eller i

husen, ger tilläggsfaktor för

den avvattnade ytan under

förutsättning att magasinet

rymmer minst 20 l/m²

avvattnad yta.

Faktor 0,4 för avvattning av täta ytor till omgivande grönska på marken

Täta ytor (faktor 0,0) och hårdgjorda ytor med fogar (faktor 0,2) som inte har några brunnar och som höjdsätts så att de avvattnas till intilliggande ytor med grönska på marken (faktor 1,0) eller grönska på bjälklag (faktor 0,7/0,9), ger en tilläggsfaktor.

Faktorn beräknas för den yta som avvattnas, dock högst det

antal m² som vegetationsytan

omfattar.

Delfaktorer för hårdgjorda ytor

Faktor 0,0 för täta ytor

Taktytor, asfalt och betong

som inte har någon form

av växtbädd eller annan

möjlighet att utveckla biotoper

för växtlighet och som

inte släpper igenom något

dagvatten.

Faktor 0,2 för hårdgjorda ytor

med fogar

Traditionellt lagda platt- och

stenytor, som betongplattor,

gaststen och klinker, med

normala fogar fogade

med sand som ger en viss

genomsläpplighet för

dagvattnet.

Faktor 0,4 för halvöppna till öppna hårdgjorda ytor

Gräsarmerad betong- eller

natursten, öppen asfalt, grus,

singel, sand och andra ytor

med hög genomsläpplighet

för dagvatten. Grus, singel

och andra svårframkomliga

ytor får inte användas så att de

minskar tillgängligheten för

rörelsehindrade. Kommunens

tillgänglighetsrådgivare

kommer att granska denna

aspekt vid bygglovprövningen

och grönytefaktor får inte

räknas för yta som blir

hindrande för tillgängligheten.



Grönytefaktor plus: biologisk mångfald, rekreativa/sociala värden och klimatanpassning

1

Grönytefaktor plus för byggnadstomter

Grönytefaktor plus används för att öka biodiversiteten i området, för att höja rekreativa/sociala värden samt för att anpassa området till framtida temperaturhöjningar.

Grönytefaktor plus är baserat på Grönytefaktor för Norra Djurgårdsstaden. Anpassningar har gjorts för att spegla lokala förhållanden.

Grönytefaktor plus är ett tillägg som är frivilligt under etapp 1 av utbyggnaden av Östra Sala Backe. Poängen räknas separat från den övergripande grönytefaktorn.

För varje plusfaktor ges ett poäng. Det går inte att få poäng för liknande element under både biologisk mångfald, sociala faktorer och klimatanpassning.

Plusfaktorer biologisk mångfald

Anlägg en äng

Planteringar med ett stort antal olika växtarter gynnar den biologiska mångfalden. En markyta med ett stort antal olika växtarter har högre naturvärden än en med få. Det betyder att en blomsteräng som slås med upptag av höet är att föredra framför en vanlig klippt gräsmatta. Poäng ges för ängsytor oavsett storlek. Ängen ska innehålla minst 15-20 arter och en stor andel blommande arter.

Artrikedom på gröna, tunna sedumtak

Det finns ett stort antal sedumväxter och för att få poäng för detta krävs att planteringen består av minst 10 olika arter av Sedum och andra växter. Gröna tak drar till sig fjärilar och andra insekter och gynnar den biologiska mångfalden.

Biologiska tak

Den biologiska mångfalden på ett tak är direkt kopplad till växtbäddens tjocklek och kvalitet. Gröna tak kan gestaltas med varierande jorddjup, stenar i olika storlekar ovanpå jordytan och döda grenar för att skapa en mosaik av mikrobiotoper som passar många olika växt- och djurarter. Växtligheten kan kompletteras med lokalt förekommande arter helst med lokal proveniens. Man kan även ta hö från en skördad befintlig äng och låta ligga på området tills det torkar och släpper ifrån sig frön. Detta för en inspridning av naturligt förekommande arter.

För att ge poäng ska ytan överstiga 30m² och jorddjupet variera.

Integrerade balkongglädor

Balkongglädor som integrerats i byggnaderna ger vertikal grönska som gynnar den biologiska mångfalden. Poäng ges för balkongglädor oavsett antal.

Naturligt arturval

Ytor med stort inslag av växtarter som ingår i det lokala, historiska natur- och kulturlandskapet. För att ge poäng ska ytan överstiga 10m². Naturligt förekommande arter gynnar det lokala växt- och djurlivet bättre än exotiska.

Odlingsytor på gården

Poäng ges för ytor avsedda för odling i marknivå. Urbana odlingar är ofta biologiskt rika miljöer med många olika växt- och djurarter. Plantera gärna nektargivande växter i anslutning till de olika grödorna.

Fjärilsrestauranger

Planteringar med örter som drar till sig fjärilar. Det kan vara till exempel kryddväxter med nektarrika blommor. Med fördel används lokalt förekommande arter helst med lokal proveniens. Poäng ges för planteringsytor som är större än 5m².

Buskar

Buskar bidrar till att skapa olika skikt i höjded i vegetationen, vilket är viktigt både för biologisk mångfald, svalka och upptag av koldioxid. Använd gärna en stor variation av lokalt förekommande buskar. Poäng ges för buskar oavsett antal.

Buskar med bär

Buskar som ger bär gynnar olika djurarter, inte minst fåglar. Med fördel används lokalt förekommande arter helst med lokal proveniens. Bären ska inte vara giftiga. Poäng ges för buskar oavsett antal.

Bär- och fruktträd

Ätliga bär- och fruktträd uppskattas av både människor och fåglar och bidrar till den biologiska mångfalden. Poäng ges för bär- och fruktträd oavsett antal.

Boplatser åt djur

Ett sätt att stärka den biologiska mångfalden kan vara att skapa boplatser åt djur. Bon för specifika arter kan exempelvis vara:

Död ved

Fågelholk

Svalbräden på husfasaderna

Boplatser för bin och andra insekter exempelvis av bambupinnar.

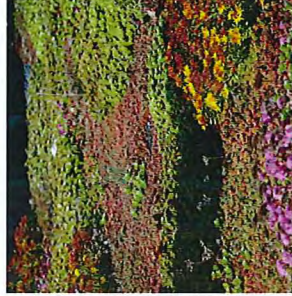
Poäng ges för boplatser oavsett antal.



Urban odling.



Äng gynnar den biologiska mångfalden.



Sedumtak med många arter.



Balkongglädor integreras med fasad.



Naturligt artval.



Boplatser för insekter.



Grönytefaktor plus: biologisk mångfald, rekreativa/sociala värden och klimatanpassning

2

Växtlighet i dammar
Dagvattendammar med växtlighet är värdefulla biotoper för växter och djur. Växtligheten utgör en viktig del av vattnets kretslopp. Vattnet sugs upp genom växternas rötter för att sedan avdunsta tillbaka till atmosfären. När en damm eller ett dike anläggs ger genomsläppliga material som grus eller sand bättre förutsättningar för en rik biologisk mångfald än vad exempelvis betong gör. Ett varierande vattendjup skapar förutsättningar för att många olika arter ska trivas. Helst ska dammarna utformas som oregelbundna, grunda, svagt lutande stränder. Många olika, gärna lokalt förekommande, växtarter ökar den biologiska mångfalden. Poäng ges för dammar med växtlighet oavsett storlek.



Biologiskt tillgänglig vattenyta.

Kompost
En kompost för biologiskt nedbrytbar trädgårdsavfall förstärker de ekologiska kvaliteterna på platsen. Poäng ges för kompost.
Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar och diken
Poäng ges för permanenta vattenytor, det vill säga vattenytor som finns under vår och sommar, totalt minst 6 månader. Anläggande av permanenta småvatten bidrar till den biologiska mångfalden.
Fuktstråk med tillfälligt kvardröjande vatten
Vegetationsytor inne på gården som håller vatten tillfälligt under delar av sommarhalvåret, upp till 6 månader. Anläggande av fuktiga vegetationsytor bidrar till den biologiska mångfalden. Poäng ges för fuktiga vegetationsytor.



Fuktstråk.

Fördrojning av dagvatten från hårdgjorda ytor i ytvatten-samlingar och fuktstråk
Dagvatten från täta ytor eller hårdgjorda ytor med fogar som samlas upp i dammar eller fuktstråk ger poäng. Denna dagvattenhantering bidrar till att skapa lokala vattenmiljöer som har en direkt betydelse för det lokala växt- och djurlivet.



Odlingsytor på gård.

Plusfaktorer rekreativa/sociala värden
Gräsytor för bollspel/lek
Gräsytor utformade så att de kan användas för bollspel och/eller lek ger poäng.
Odlingsytor på gården
Poäng ges för ytor avsedda för odling i marknivå. Odling har stora sociala och ekologiska värden. Plantera gärna nektargivande växter i anslutning till de olika grödorna.
Orangeri eller växthus på gård
Odling har stora sociala och ekologiska värden. Ett orangeri eller växthus ger utökad möjlighet till odling och de bidrar till odlarglädjen. Poäng ges för växthus och/eller orangeri.



Synliga gröna tak.

Balkonger/terrasser för odling
Poäng ges för balkonger och terrasser eller väggar med integrerade odlingsytor. Odling i närheten av bostaden är en viktig social kvalitet.
Gemensamma takterrasser
Gemensamma takterrasser ger poäng. Möjligheten att komma upp på taken och njuta av utsikt och kvällssol har stora kvaliteter. Att tillgängliggöra taken för gemensam vistelse för alla boende i huset har stora kvaliteter.
Synliga gröna tak
Poäng ges för gröna tak placerade så att de syns från omgivningen. Det kan vara bostadslägenheter på samma gård eller andra byggnader på samma gård där människor vistas. De gröna taken bidrar då till en 'grön' utsikt.



Lekutrustning

Pergolor/spaljéer/bersåer
Pergolor, spaljéer och bersåer ger rumslighet på gårdar och har därmed ett socialt värde. De avskärmar även gården mot omgivande fönster. Poäng ges för pergola, spaljé och berså.
Lekutrustning
Möjlighet för barns lek på gårdarna bidrar till social interaktion både mellan barn och föräldrar. Lekutrustning på gården ger poäng.
Boplatser åt djur, upplevelsevärden
Ett rikt djurliv berikar gårdsmiljön. Möjligheten att på nära håll kunna visa barn djurliv har naturpedagogiska värden. Poäng ges för boplatser oavsett antal.
Frukträd och blommande träd
Frukträd ger skönhetsvärden när de blommar, de visar på årstidsväxlingar och frukten drar till sig fåglar som ger variation i upplevelsevärdena. Ätliga frukter och bär uppskattas mycket, inte minst av barnen.



Blomsterprakt



Buskar, upplevelsevärden
Poäng ges för plantering av buskar och häckar. Buskar och häckar bidrar till rumslighet och upplevelse av årstidsväxlingar.

Buskar med bär eller frukt som går att äta
Bärbuskar ger skönhetsvärden när de blommar och bären drar till sig fåglar som ger variation i upplevelsevärdena. Ätliga bär uppskattas mycket, inte minst av barnen. Poäng ges för buskar med ätliga bär.

Samla regnvatten i regnskördartunnor
Tillgång till dagvatten på gårdarna är positivt för bevattning och lek. Poäng ges för regnskördartunnor.

Blomsterprakt
En gård med blommande perenner och andra örter uppskattas av många. Blommande växter ger skönhetsvärden och trädgårdskaraktär åt gården. Poäng ges för plantering med perenner, örter och lökväxter oavsett deras värde för biodiversitet.



Biologiskt tillgänglig vattenyta.

Vattenspeglar
Öppna vattenytor som reflekterar ljus och speglingar har stora estetiska värden och bidrar till att gården blir en trivsamt plats. Poäng ges för öppna vattenytor.

Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar och diken, upplevelsevärden
Vattenmiljöer som kan hysa vattenlevande insekter som till exempel trolleändor och kanske även grodor är spännande miljöer inte minst för barn. Att i sin närmiljö kunna följa livet i en damm har stora naturpedagogiska värden. Poäng ges för dammar, bäckar och diken.

Fontäner, cirkulationsanläggningar och dylikt som skapar vattenljud
Ljud av vatten på gården kan verka stämningshöjande och bidra till gårdens attraktivitet. Cirkulation av vattnet bidrar dessutom till syresättning och minskar risk för algbildning, vilket bidrar till att garantera andra upplevelsevärden. Poäng ges för fontäner eller annat vatten i rörelse.



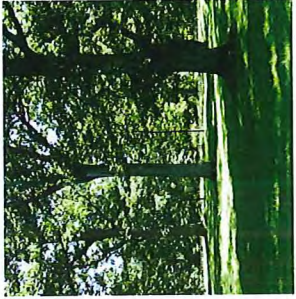
Fontäner skapar vattenljud.

Plusfaktorer klimatanpassning

Gröna tak, flerskiktad markgrönska – temperaturutjämmande effekt

En flerskiktad markgrönska och gröna tak bidrar till att minska riskerna för lokala värmeöar. Avdunstning och skuggning från blad bidrar till svalka och fukt (jämnar ut temperaturen). Ju fler skikt desto mer bladyta får man. Om taket bevattnas kan det i vissa fall även minska behovet av kylanläggningar inomhus. Poäng ges för gröna tak med flerskiktad markgrönska.

Träd placerade så att de ger lövskugga över 40-60% av lekplats och gemensam uteplats
Behov av svalka och skugga ökar med fler och längre värmeböljor. Lövverk ger en behaglig skugg effekt. Poäng ges för träd placerade så att de ger lövskugga.



Lövskugga

Pergolor, lövgångar som ger lövskugga
Behov av svalka och skugga ökar med fler och längre värmeböljor. Lövverk ger en behaglig skugg effekt. Poäng ges för pergolor och lövgångar som ger lövskugga.

Dammar och öppna vattenytor som håller vatten under sommarens torrperioder
Behov av svalka ökar med fler och längre värmeböljor. Vatten i olika former bidrar till svalka på gårdarna. Poäng ges för dammar och öppna vattenytor.

Fontäner och dylikt – klimat-effekt
Högre luftfuktighet och ljudet av vatten bidrar till både verklig och upplevd svalka under varma sommark dagar. Poäng ges för fontäner eller annat vatten i rörelse.



Fontäner ökar luftfuktigheten.



AVTAL om parkeringsköp

Östra Sala backe, etapp 1

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Bolagsnamn (org.nr.XXXXXX-XXXX), nedan kallad **Bolaget** har träffats följande avtal.

BAKGRUND

Plan- och bygglagen föreskriver att tomter som tas i anspråk för bebyggelse eller tillbyggnad ska anordnas på ett lämpligt sätt. I begreppet lämpligt sätt menas bland annat att utrymme för parkering ska anordnas på tomten eller i närheten av denna. Parkeringsköp innebär att en byggherre som vid ny- eller ombyggnad inte kan tillhandahålla det antal parkeringsplatser man enligt normen är skyldig till, istället kan köpa dessa av kommunen. Kommunen kan då avsätta pengar till att, direkt eller i ett senare skede, anlägga parkeringsplatser på kommunal mark i närheten av fastigheten.

Den formella hanteringen av parkeringstal för nybyggnation hanteras av plan- och byggnadsnämnden.

Parterna har tecknat köpeavtal för en blivande fastighet, del av Sala backe 1:1, nedan kallad fastigheten. Bolaget som förvärvare av fastigheten avser att uppföra bostäder med inslag av lokaler.

PARKERINGSKÖP

1.

Genom detta avtal regleras parternas rättigheter och skyldigheter avseende(max 0,2 pl/lgh) antal parkeringsplatser för att tillgodose behovet av parkeringsutrymme för fastigheten. Samtliga platser ska kunna samutnyttjas. Parkeringsplatserna ska upplåtas i en kommande parkeringsanläggning i närområdet.

2.

Upplåtelse ska vara i 25 år från och med

3.

Bolaget ska för finansiering av anläggningskostnaderna erlägga ett engångsbelopp av 175 000 kr/plats, totalt kr till Kommunen. Beloppet ska betalas senast vid tillträdet av fastigheten.

4.

Parkeringsanläggningen kommer att uppföras inom Östra Sala backes andra etapp. Uppskattad tidpunkt för färdigställande är 2017-2018. Då anläggningen inte kommer att finnas på plats vid tid för inflyttning i den första etappen ska genom Kommunens försorg provisoriskt i närområdet tillhandahållas parkeringsutrymme som skäligen kan godtas av Bolaget.

5.

Sedan parkeringsanläggningen färdigställt upplåts till Bolaget angivet antal parkeringsplatser mot en avgift motsvarande marknadshyran, dock lägst motsvarande kapital-, drift- och underhållskostnader. Erlagt engångsbelopp ska härvid beaktas. Avgiften ska motsvara den andel av kostnader som proportionellt kan beräknas falla på Bolagets parkeringsplatser.

Motsvarande bestämmelse gäller för upplåtelse av det provisoriska parkeringsutrymmet.

6.

Bolaget äger rätt att, med företräde för hyresgästerna i fastigheten, upplåta parkeringsplatserna i andra hand. Bolaget svarar dock alltid gentemot Kommunen för förpliktelseerna enligt detta avtal.

7.

Bolagets skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska följa äganderätten till fastigheten och gälla såväl nuvarande som varje framtida ägare av densamma.

Varje fastighetsägare är skyldig att vid överlåtelse av fastigheten inta bestämmelse i överlåtelseavtalet om att förvärvarn övertar överlåtarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Fastighetsägare som underlåter att inta sådan bestämmelse ska utge vite till kommunen med kronor.

8.

Kommunen förbehåller sig rätt att överflytta sina skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal till kommunalt parkeringsbolag.

9.

För rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **motsvarande belopp** i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som kommunen godtar.

10.

Bolaget äger rätt att säga upp detta avtal under förutsättning:

- att Bolaget kan fullgöra sin skyldighet att lösa fastighetens parkeringsbehov på annat sätt som plan- och byggnadsnämnden kan godkänna, eller
- att Bolaget kan sätta annan i sitt ställe som parkeringsanläggningens huvudman kan godta

Uppsägning ska ske minst ett år före den tidpunkt då Bolaget önskar att avtalet ska upphöra.

11.

Detta avtal är beroende av att bygglov meddelas Bolaget med detta avtal som ett villkor för beslutet och att avsedd nybyggnad (ombyggnad) av fastigheten ...kommer till stånd.

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

Uppsala den / 20XX

den / 20XX

För Uppsala kommun

För Bolaget

.....
(namn)

.....
(namn)