

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

Plats och tid: Bergius, Stationsgatan 12, 13:15 – 15:30

Beslutande: Erik Pelling (S), ordförande
Mohamad Hassan (L)
Hanna Victoria Mörck (V)

Ersättare: Ulrik Wärnsberg (S), tjug
Stefan Hanna (C), tjug

Övriga deltagare: Joachim Danielsson, stadsdirektör
Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör
Anna Axelsson, avdelningschef mark- och exploatering

Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende

Johan Berggren

Karl Ingelstam

Mikael Johnson

Johanna Viring Till

Kristina Sandberg

Jonathan Molund

Jennie Ekstrand

Lena Grapp

Katarina Forslöw

Kristina Mårtensson

Jenny Rydåker

Utses att justera: Mohamad Hassan (L)

Paragrafer: 1 – 12

Justeringens
plats och tid: Stationsgatan 12, 16 februari 2017

Underskrifter:

Erik Pelling (S), ordförande

Mohamad Hassan (L), justerare

Gunilla Hårdén Watz, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Mark- och exploateringsutskottet

Datum: 2017-02-13

Datum för
anslags 2017-02-17

uppsättande:
Protokoll finns
tillgängligt på: www.uppsala.se och stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

Sista dag för överklagande: 2017-03-10

Datum för anslags 2017-03-13

nedtagande:
Underskrift:

Gunilla Hårdén Watz, sekreterare

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 1**Formalia****Godkännande av föredragningslistan**

Föredragningslistan godkändes med tillägg under Information:
Båtuppläggningsplatser/ersättningsmark.

Val av justerare

Till justerare valdes Mohamad Hassan (L).

Tid för justering

16 februari 2017, Stationsgatan 12.

Föregående protokoll

Protokollet godkändes och läggs till handlingarna.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 2**Information****Information om hantering av ersättningskrav med anledning av beslut om att avbryta planläggning för golfanläggning/Stabby**

Lena Grapp, kommunjurist

Lägesrapport Ulleråker

Kristina Mårtensson, projektchef

Lägesrapport Rosendal

Mikael Johnson, projektledare exploatering

Lägesrapport Östra Sala Backe

Johan Berggren, projektledare exploatering

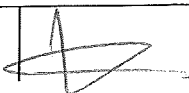
Samordnad planeringsprocess för stads- och landsbygdsutveckling

Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör

Båtuppläggningsplatser/ersättningsmark

Kristina Sandberg, projektledare exploatering

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 3**Markanvisning inom del av Brillinge 2:2 och 4:4
KSN-2014-0761****Beslut**

Mark- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna förslag till förnyat markanvisningsavtal mellan Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB.

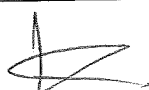
Sammanfattning

Kommunstyrelsen föreslår godkänna ett förnyat markanvisningsavtal mellan Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB. Det ursprungliga avtalet innebär att Uppsala Vatten och Avfall AB ges anvisning av mark för en återvinningscentral med kretsloppspark inom del av fastigheten Brillinge 2:2 och 4:4. Avtalet upphör att gälla i februari 2017 och avtalsförhållandet behöver förlängas för att processen med att utveckla marken ska kunna fortskrida.

Beslutsunderlag

Kontorets skrivelse av den 1 februari 2017

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 4**Markanvisningar i Rosendal, etapp 2
KSN-2014-0628****Beslut**

Mark- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna förslag till nya markanvisningar till bolagen Skandia fastigheter AB, Bolite Bostäder AB, BLKK Rosendal AB, Skanska Sverige AB, Åke Sundvall Projekt AB, Genova Property Group AB, Wallenstam AB, OOF AB och Småa AB.

Särskilt yttrande

Mohamad Hassan (L) anmäler särskilt yttrande enligt bilaga.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås godkänna nya markanvisnings-avtal mellan Uppsala kommun och de nio bolag som vann markanvisningstävlingen i Rosendal år 2014. Åtgärden innebär i korthet att kommunen och respektive bolag inleder ett förnyat avtalsförhållande. Tidigare markanvisningsavtal med respektive bolag upphörde i december 2016.

Villkoren i de nya avtalen har förändrats något jämfört med tidigare avtalsvillkor; markpris, bygglogistikcenter samt att anvisat markområde har preciserats.

Beslutsunderlag

Kontorets skrivelse av den 13 februari 2017

Justerandes sign

E.A.



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 5**Beslut om optionsavtal gällande område på fastigheten Kåbo 1:18 i Rosendal
KSN-2017-0467****Beslut**

Mark- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna optionsavtal gällande område på fastigheten Kåbo 1:18 i Rosendal etapp 3.**Sammanfattning**

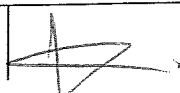
Som ett resultat av den avsiktsförklaring som tecknats mellan Uppsala kommun (kommunen) och Wallenstam AB (bolaget) föreslås kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott besluta att godkänna en option för bolaget att med ensamrätt förhandla med kommunen om markanvisningsavtal på ett område (bilaga 1) inom Rosendalprojektet etapp 3.

Beslutsunderlag

Kontorets skrivelse av den 27 januari 2017

Justerandes sign

E.P.



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 6**Saldeen Real Estate AB: Försäljning av Librobäck 5:5
KSN-2016-2148****Beslut**

Mark- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna upprättat förslag till köpekontrakt (bilaga 1) mellan Uppsala kommun och Saldeen Real Estate AB beträffande försäljning av fastigheten Librobäck 5:5 (bilaga 2). Beslutet gäller under förutsättning att bygglov för verksamheten har vunnit laga kraft senast 15 maj 2018.

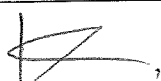
Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås sälja Librobäck 5:5 till Saldeen Real Estate AB för 1500 kr/m². Fastighetens area är 9 248 m². Priset för fastigheten är ca 13 872 000 kr. Markområdet kommer överföras till köparens intilliggande fastighet Librobäck 5:2 genom fastighetsreglering. Om områdets areal vid fastighetsbildning över- eller understiger 9 248 m² så ska köpeskillingen regleras med 1500 kr/m².

Beslutsunderlag

Kontorets skrivelse av den 13 februari 2017

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 7**Av ledamöterna väckta frågor****Frågan från Stefan Hanna (C)**

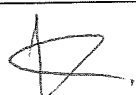
Pris per BTA (bruttoarea) för hyresrätter och bostadsrätter i Uppsala jämfört med andra kommuner.

Svar från Anna Axelsson, avdelningschef mark- och exploatering:

Frågan tas upp nästkommande mark- och exploateringsutskott den 13 mars 2017.

Justerandes sign

Eg.



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 8**Kurser och konferenser**

Inget att rapportera.

Justerandes sign

EP



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 9**Meddelande och anmälningssärenden**

Inget att rapportera.

Justerandes sign

EP



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 10**Delegationsärenden****Beslut**

Mark- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsärenden

Ärendet

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| 1. Köpeavtal Rörby 59:15 | KSN-2013-1085 |
| 2. Exploateringsavtal Fältläkaren | KSN-2012-0281 |

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

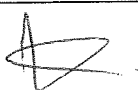
Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 11**Verkställighet**

Inget att rapportera.

Justerandes sign

EP.



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-02-13

§ 12**Mötet avslutas**

Mötet förklarades avslutat.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Mark- och exploateringsutskottet 13/2-2017, Ärende 3.2, Markanvisningar i Rosendal, etapp 2

Särskilt yttrande:

Markanvisningsavtal är en bra grund för kommun och byggbolag vid gemensamma stadsutvecklingsprojekt på kommunägd mark och reglerar kommande markköp.

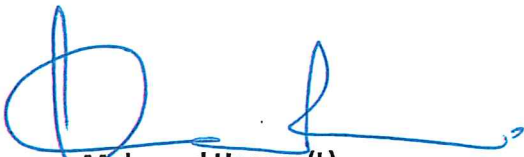
Avtalet innebär en del åtaganden för de inblandade under tiden som exempelvis en detaljplan tas fram och området planeras och utvecklas. Omvärldsfaktorer kan komma att påverka projektet eller objektet och föranleda en försening av byggstarten. En sådan försening är inte önskevård för någon av parterna, ekonomin i projektet är viktigt. Varje försening kan fördyra de planerade bostäderna vilket i slutänden drabbar konsumenterna genom högre bostadspriser. Därför är det viktigt att tiderna i markanvisningsavtalen är realistiskt satta och att vi i kommunen levererar i enlighet med detta så att vårt åtagande och agerande inte riskerar ge någon aktör ekonomiska bekymmer.

Vid sammanträdet i november då en förlängning av markanvisningsavtalen för Rosendal, etapp 2 diskuterades ville jag lämna ett särskilt yttrande med utgångspunkt att avtalen skulle förlängas. Orsaken var att jag ansåg att det inte enbart var bolagen som hade förorsakat att bygget inte kom igång som planerat utan att det stora ansvaret var kommunens. Min ståndpunkt är, då som nu, att när det är tydligt vem som bär ansvaret för att ett avtal inte kan genomföras som överenskommet så bär den som bryter mot avtalet ansvaret, inte alla gemensamt. Därför anser jag och Liberalerna att den här processen har varit märklig utifrån perspektivet att kommunen ska vara en affärspartner som går att lita på. Jag övertygades i november om att dra tillbaka yttrandet mot löfte om att förhandlingarna skulle hanteras på ett bra sätt med stor hänsyn till ingångna avtal och med respekt för alla inblandade. Erfarenheterna från denna process säger nu annat. Kommunens ingång i förhandlingarna var att få ut maximalt med pengar för marken samtidigt som man totalt förbisett att i just det här fallet vann dessa aktörer tävlingen utifrån fastpris där kvalitet och maximal hållbarhet var i fokus. Det innebär att byggbolagen redan pressat ner den eventuella vinsten för att få hem affären. Förhandlingar innebär enligt min mening att ett sunt förhållningssätt ska råda, dvs. att alla är jämbördiga affärspartner. Kommunen ska inte tillämpa ultimatum som förhandlingsteknik och kräva att avtalet accepteras eller att det går till ett annat bolag. Idag är Uppsala starkt nog att locka byggbolag och andra företag att göra affärer med oss men när förtroendet raderas kan situationen ändras och det värsta som kan hända är att ingen vill göra affärer med Uppsala kommun. En kortsiktigt större intäkt kan alltså innebära långsiktigt stora förluster. Därför är en ödmjuk inställning från den starka affärspartnern mycket viktigt. Det ger resultat i längden. Argumentet om att ökat markpris ska räcka för att radikalt höja priserna och maximera intäkterna vid redan ingångna avtal håller inte i längden, anser jag. Då kan man lika gärna säga att det inte är bra att sälja någon mark överhuvudtaget, eftersom markpriserna med tiden kommer att öka och att kommunens intäkter därmed blir högre om vi väntar. Det som kommunen missar med detta resonemang är att det finns flera faktorer som gör att markpriserna ökar. Det handlar bland annat om att ett område bebyggs



hållbart och görs attraktivt, att områdets karaktär ändras och blir lockande för andra att bebygga och att folk väljer att bo där. Och för det behöver kommunen byggbolag som bygger.

Således vill jag i framtiden att kommunens avtal skrivs med grund i verkliga förhållanden och praktisk erfarenhet av när bygget kan starta och att vid en eventuell förlängning av ett avtal ska ansvaret bäras av den som felat och fördröjt processen. Utgångspunkten måste hela tiden vara att Uppsala kommun är en pålitlig affärspartner. Det värdesätter Liberalerna.



Mohamad Hassan (L)

Kommunalråd

Uppsala 2017-02-16