

Handläggare
Åström Susanna

Datum
2014-08-08

Diarienummer
KSN-2013-1206

Kommunstyrelsen

Köpeavtal för exploatering, Bruno Liljeforsgatan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Rikshem Uppsala KB avseende genomförande av detaljplan för Bruno Liljeforsgatan i Gränby, samt

att godkänna exploateringsutgifter om 12 miljoner kronor vid genomförande av exploatering inom planområdet.

Sammanfattning

Exploatören har i samråd med kontoret för samhällsutveckling arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse om sammanlagt drygt 100 lägenheter i flerbostadshus. Bostäderna ska upplåtas som hyresrätter. Förslag till köpeavtal för exploatering är upprättat med Rikshem Uppsala KB, ett inom Rikshemkoncernen helägt dotterbolag. Marken föreslås säljas för 20 900 000 kronor och kostnaderna för genomförandet bedöms uppgå till 12 miljoner kronor.

Ärendet

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 11 november 2013 att anvisa mark för bostadsändamål inom fastigheten Gränby 11:29 till Rikshem Uppsala KB. För översiktskarta, se **bilaga 1**. Markanvisningsavtal undertecknades i samband med beslutet.

Exploatören har i samråd med kontoret för samhällsutveckling arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse om sammanlagt drygt 100 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Förslag till köpeavtal för exploatering i enlighet med **bilaga 2** är upprättat med Rikshem Uppsala KB, ett inom Rikshemkoncernen helägt dotterbolag. Marken föreslås i avtalet säljas till en köpeskilling om 20 900 000 kronor. Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga villkor för försäljning samt villkor för genomförande av exploateringen.

Detaljplanen för Bruno Liljeforsgatan antogs i plan- och byggnadsnämnden den 12 juni 2014 och vann laga kraft den 9 juli. I samband med planens antagande godkändes även ett exploateringsavtal i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. Exploateringsavtalet reglerar bland annat försäljning av markremsor längs Råbyvägen till exploatören samt kostnadsfördelning mellan exploatören och kommunen avseende finansiering av åtgärder på allmän plats.

Detaljplanen, exploateringsavtalet och detta köpeavtal utgör tillsammans en del i uppfyllandet av den mellan Rikshem AB (publ) och Uppsala kommun upprättade överenskommelsen daterad 2012-05-16, gällande planläggning för och nyproduktion av hyresrätter.

Ekonomi

De gatuåtgärder som detaljplanen föranleder är ombyggnad av Råbyvägen från genomfartsled till stadsgata, ombyggnad av Bruno Liljeforsgatan, nya tvärgator som förbinder Bruno Liljeforsgatan med Råbyvägen samt iordningställande av parkstråk i förlängningen av von Bahrskas häcken.

Projektet väntas generera ett överskott till kommunen. Intäkter från markförsäljning uppgår till knappt 21 miljoner kronor. Kostnaden för flytt av ledningar som idag belastar marken samt utbyggnaden av allmänna anläggningar uppskattas uppgå till knappt 12 miljoner kronor och är inkluderad i köpeskillingen. De största kostnadsposterna är ledningsflytten, 3,5 miljoner kronor, utbyggnad och ombyggnad av gator motsvarande byggrättens andel av den totala byggrätten inom planområdet, 5,5 miljoner kronor och iordningställande av parkstråk, knappt 3 miljoner kronor. Uppsala kommun bär risken för merkostnader för eventuell marksanering.

Tidplan

Genomförande av ledningsflytt och allmänna anläggningar beräknas kunna starta tidigast under 2015. Bostäderna kommer därefter att byggas ut etappvis under några års tid.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
mark- och exploateringschef

Bilaga 1,
översiktskarta



KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Bruno Liljeforsgatan

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Rikshem Uppsala KB (org nr 969646-7290), nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Detta köpeavtal för exploatering fullföljer detaljplaneförslaget för Bruno Liljeforsgatan, PLA 2012-20209, nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 900 lägenheter samt förskola och inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1.

Detaljplanen, exploateringsavtal samt detta köpeavtal för exploatering utgör en del i uppfyllandet av den mellan Rikshem AB (publ) och Uppsala kommun upprättade överenskommelsen daterad 2012-05-16, gällande planläggning för och nyproduktion av hyresrätter.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter till Exploatören ca 3 150 m² av fastigheten Gränby 11:29, nedan kallad Markområdena. Markområdena ska utgöra kvartersmark och har markerats i bilaga 2 med blå kantfärg.

För Markområdena ska Exploatören på tillträdesdagen erlagga köpeskilling om **tjugo miljoner niohundra tusen (20 900 000 kr) kronor**.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Exploatören biträder denna ansökan. Markområdena ska i första hand genom fastighetsreglering överföras till någon av Exploatörens fastigheter inom planområdet. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för Markområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till Markområdena sker sista dagen i månaden efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om annat.

§ 5. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen. Kommunen fakturerar Exploatören. Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 6. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören 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).

§ 7. KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

§ 8. MARKOMRÅDENAS SKICK

Markområdena ska vid tillträde vara fri från byggnader och ledningar så långt genomförandetidplanen enligt § 10 möjliggör detta. Markområdena överläts, med ovan nämnda undantag och med undantag från vad som avtalas i § 9 om markföroreningar, i befintligt skick.

§ 9. MARKFÖRORENINGAR

Inom Markområdena bekostar Exploatören den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen ersätter Exploatören för de kostnader för exempelvis 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-----

§ 10. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Detaljplanen visar exploaterings omfattning och huvudsakliga utformning. Exploatören och Kommunen ska senast den 31 augusti 2014 ha upprättat en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Exploatören ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens entreprenörer och med ledningsdragande bolag.

§ 11. UPPLÅTELSEFORM

De bostäder som uppförs inom del av Markområdena inringad i rött i bilaga 1, ska upplåtas med hyresrätt till 100%. Minst 25 % av antalet lägenheter inom detta område ska ha en boarea om 36 m² eller mindre.

lek

B

Upplåts inte bostäderna enligt styckena ovan med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Exploatören 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.

Uppfylls inte villkoret om andelen lägenheter med BOA om max 36 m² enligt första stycket ska Exploatören erlägga vite om 100 000 kr/lägenhet som inte uppfyller villkoret.

Om vite ska utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas med konsumentprisindex (basår 1980) från januari 2014 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning.

§ 12. ENERGIANVÄNDNING

Byggnadernas specifika energianvändning ska vid färdigställande inte överstiga nivån motsvarande kraven för Miljöbyggnad klass guld eller ≤ 65 % av kraven enligt Boverkets byggregler.

§ 13. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

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

Exploatören ska erlägga avgift för anslutning till den kommunala va-anläggningen 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.

§ 14. LEDNINGAR

Kommunen svarar i samråd med ledningsdragande bolag och Exploatören för samordning av ledningsdragning och de ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande.

De ledningar som har identifierats som nödvändiga att flytta för att kunna genomföra exploateringen är på Kommunens mark VA, fjärrvärme och el och på Exploatörens mark tele. Övriga ledningar kan förekomma. Parterna bekostar sådan ledningsomläggning på egen mark som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 15. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

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

lek
B

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

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

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

§ 16. DAGVATTEN

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

-----Övriga villkor-----

§ 17. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft.

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

Exploatören är medveten 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. Exploatören är även medveten 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.

§ 18. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Om Exploatören överlåter fastigheterna eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Exploatören att vid vite av **sju miljoner (7.000.000) kronor** i penningvärde maj 2014 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören 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.

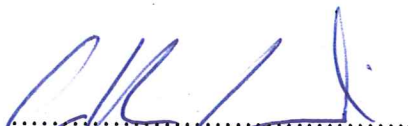
Uppsala den / 2014

Stockholm den 26/6 2014

För Uppsala kommun

För Rikshem Uppsala KB

.....



Carl Conradi

.....



Ilija Batljan

Bevittnas:

Bevittnas:

.....



Oscar Lekomder

.....

.....

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.
Traktgräns
Fastighetsgräns
Rättshetsgräns (Servitut, gasgemenskapsanläggning)
Ledningsrätt

Gränser enligt detaljplan
Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
Användningsgräns övriga fall
Egenskapsgräns

Byggnader m.m.
Byggnader (geoljnmätt och fotograf.kart.)

Övrigt
Staket
Räcke
Södmur
Kantsten
Välgång
Gång- och cykelväg
Stävt
Dike mittlinje resp. ytterlinje
Träd
Ågodsgräns
Åker resp. mosse
Barnskog resp. Lövsog
GB-Stolpe

Höjdförhållanden
Höjdskurva
Markhöjd

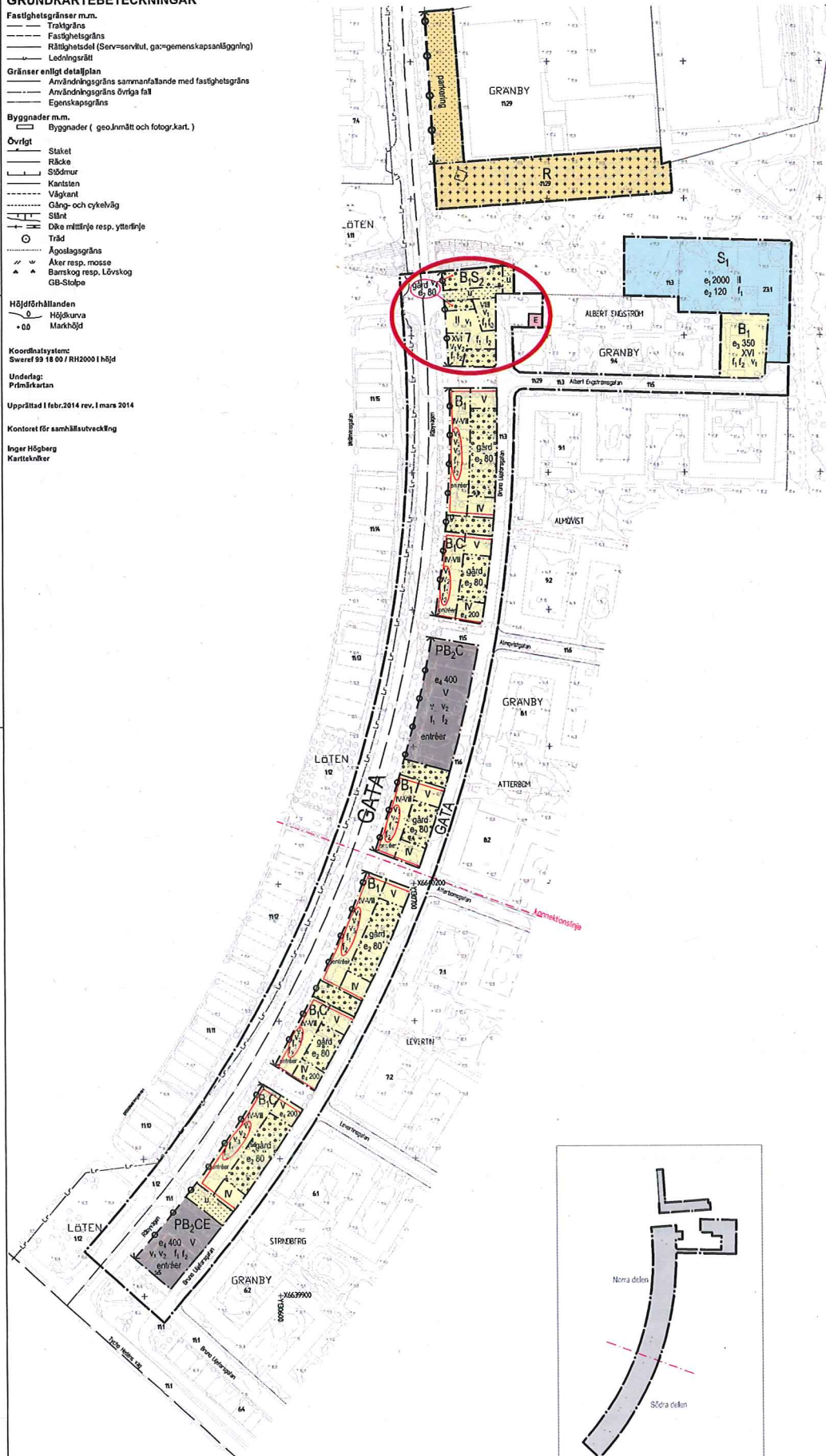
Koordinatsystem:
Sweref 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Prismkartan

Upprättad i febr. 2014 rev. i mars 2014

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
Karttecknare



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Detailplanegräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

GATA Gatumark.

Kvarteretsmark

B Bostäder.

BC Bostäder.

Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen. Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv.

BS Bostäder.

Förskola får finnas i bottenvåningen och på första våningen. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv.

E Teknisk anläggning om 40 m² i en våning får finnas.

PB,C Parkeringshus.

Bostäder får finnas. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen. Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv.

PB,CE Parkeringshus.

Bostäder får finnas. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen. Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot gatumark med färdigt golv.

R Sportfält.

S Skola, förskola.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 0,000 Största bruttoarea i m² för huvudbyggnad.
e₂ 0,00 Största bruttoarea i m² för kompletteringsbyggnad.
e₃ 0,00 Största byggnadsarea i m² för huvudbyggnad ovan mark.
e₄ 0,00 Minsta bruttoarea i m² för lokaler för centrumändamål.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras.
Marken får bebyggas med kompletteringsbyggnader.
Marken får byggas under med planterbart bjälklag.
u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

gård Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas.

parkerings Parkeringsplats ska finnas.

Utfart

Körbår utfart får inte anordnas. Tvärstreck med på markar för bordsluts slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförande

II, IV, V, VII, XVI Högsta antal våningar.

IV-VII Lägsta respektive högsta antal våningar ska bebyggelsen ska variera mellan.

entréer Entréer till bebyggelsen ska vara markerade och i huvudsak genomgående mellan gata och gård.

V₁ Där bullerutvärdering överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (fäktvärde) ska byggnader utformas så att:
- minst hälften av bostadsnumren i varje lägenhet är vända mot lyst eller ljudsläpplad sida med högst 50 dBA ekvivalentnivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (fäktvärde).
- varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på lyst eller ljudsläpplad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

V₂ Hörnanslutning i bottenvåningen mot Råbyvägen. Lägsta frihöjd över markplanet är 3 meter.

V₃ Portik ska finnas. Lägsta frihöjd över markplanet är 4 meter.

V₄ Bullerskärm får uppföras.

Utseende (ny bebyggelse)

f₁ Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modernt uttryck.

f₂ Fasaderna mot allmän plats ska ges en utformning som skapar variation i gatuummet.

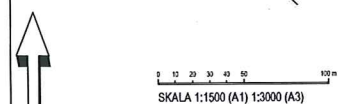
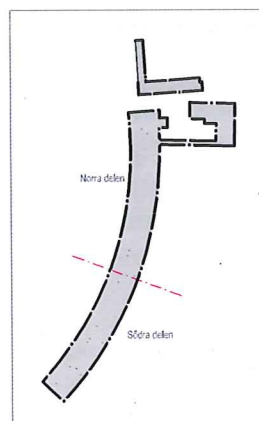
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefrid

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

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

Hänvisningsplan, planen anger bestämmelsens yttersta gräns.
Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.



Uppdragsnamn Granskning
Detaljplan för Bruno Liljeforsgatan

Upprättad i september 2013, rev mars 2014

Ulla-Britt Wickström Planeringschef

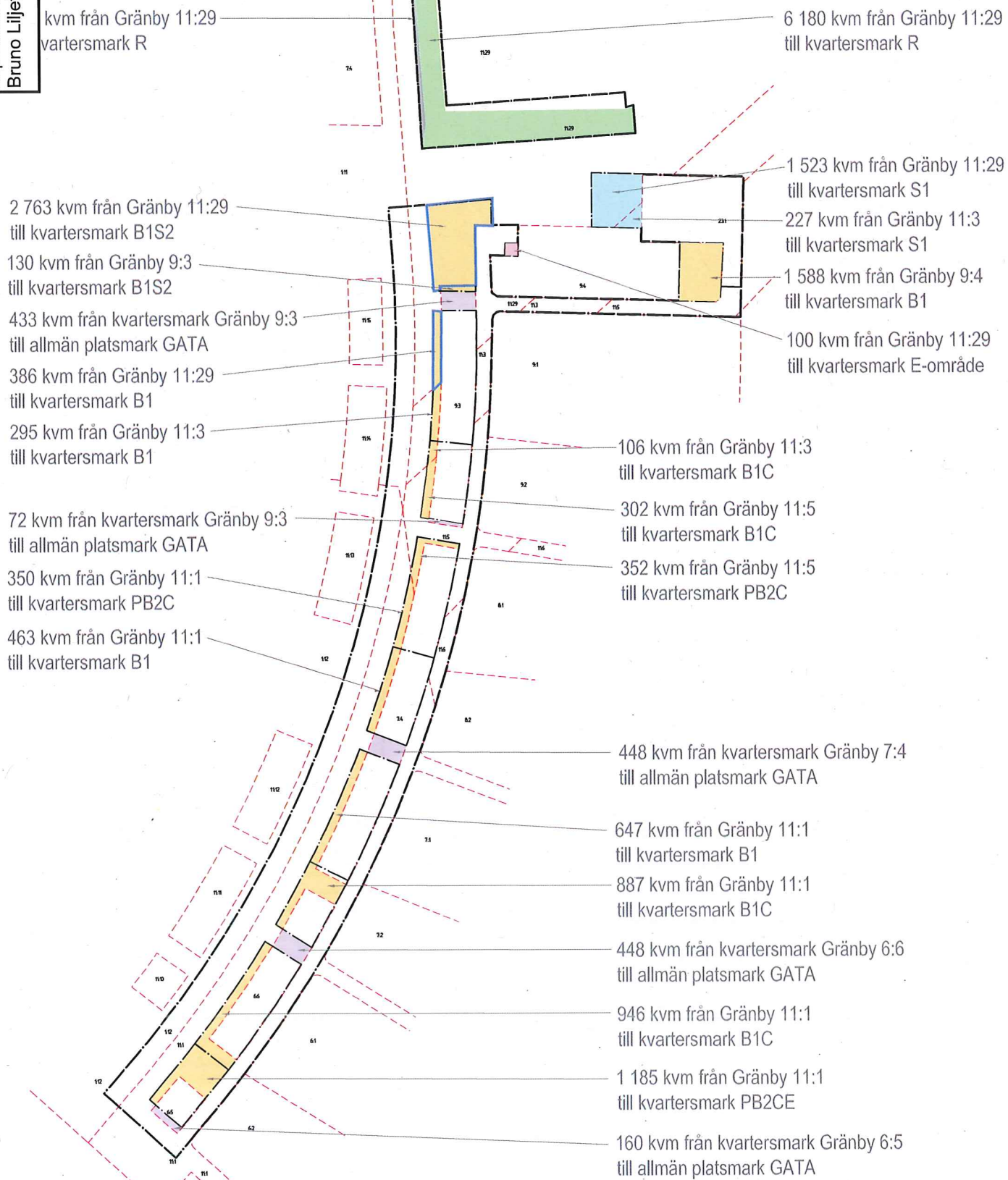
Sofie Andersson Rosell Planarkitekt

diarienum: 2012/2009

Bestyrelse
Samråd 2013-03-29 PBN
Granskning 2014-03-13 PBN
Antagande PBN
Laga kraft

Till planen hör:
Plankarta
Planbestämmelser

diarienum: 2012/2009

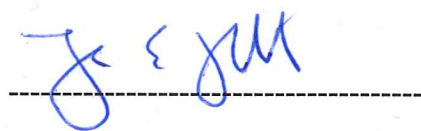


FULLMAKT

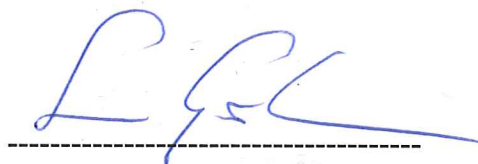
Härmed befullmäktigas Ilija Batljan och Carl Conradi, i förening, att gentemot Uppsala kommun företräda Rikshem Uppsala KB vid undertecknande av Köpeavtal för Exploatering, Bruno Liljeforsgatan, avseende ca 3150 kvm av Uppsala Gränby 11:29.

Stockholm den 26 juni 2014

RIKSHEM UPPSALA KB



Jan-Erik Höljvall



SVEN-GÖRAN SVENSSON