

## § 15

### Försäljning av Danmarks-Kumla 8:31

### KSN-2020-00040

#### Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och Industrihuset Danmarks-K dotter AB (org. Nr. 559229-5751) beträffande försäljning av fastigheten Danmarks-Kumla 8:31.

#### Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller förvaltningens förslag.

#### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 7 mars 2018 § 38 att anta en modell för prissättning för försäljningar i Östra Fyrislund. På fastigheten Danmarks-Kumla 8:31 finns en känd förorening som omfattar hela fastigheten. Därför föreslås kommunstyrelsen att avvika från den tidigare beslutade prissättningsmodellen och godkänna bifogat köpeavtal för exploatering.

#### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 7 februari 2020
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen**

Datum:  
2020-02-07

Diarienummer:  
KSN-2020-00040

Handläggare:  
Henrik Hammas

## Försäljning av Danmarks-Kumla 8:31

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och Industrihuset Danmarks-K dotter AB (org. Nr. 559229-5751) beträffande försäljning av fastigheten Danmarks-Kumla 8:31.

### Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2018-03-07 (KSN-2018-0367) att anta en modell för prissättning för försäljningar i Östra Fyrislund. På fastigheten Danmarks-Kumla 8:31 finns en känd förorening som omfattar hela fastigheten. Därför föreslås kommunstyrelsen att avvika från den tidigare beslutade prissättningsmodellen och godkänna bifogat köpeavtal för exploatering, **bilaga 1**. Den för köpet aktuella fastigheten framgår av **bilaga 2**.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Förslaget innebär positiva effekter för näringslivet. Barn- och jämställdhetsperspektivet bedöms inte vara relevant för detta ärende.

### Föredragning

Sedan mars 2018 har alla genomförda försäljningar i Östra Fyrislund skett till ett pris som kommunstyrelsen fastställt genom en prissättningsmodell (KSN-2018-0367). Denna prissättningsmodell omfattar även fastigheten Danmarks-Kumla 8:31. Danmarks-Kumla 8:31 är 19 762 kvm och belägen i Östra Fyrislund. På fastigheten finns deponin Kumla Gropen II som kommunen brukade fram till 1980 och behöver saneras före fastigheten kan bebyggas.

I de fall fastigheter utan kända föreningar försäljs tillämpas beslutad prissättningsmodell. Om föreningar upptäcks på dessa fastigheter ersätts köparen med ett belopp som motsvarar alla merkostnader som uppkommer till en följd av saneringen, dock som mest halva köpeskillingen. Denna modell har inte bedömts lämplig att tillämpa på den nu aktuella fastigheten där det finns en känd förening.

Företaget Industrihuset Danmarks-K dotter AB vill förvärva Danmarks-Kumla 8:31. I samband med att bolaget visade intresse för fastigheten togs två förslag gällande prissättningen fram. Alternativ ett innebär att bolaget förvärvar fastigheten sanerad och då till fullt pris enligt beslutad prissättningsmodell. Alternativ två innebär att bolaget köper fastigheten till ett reducerat pris och själva står för saneringen.

Kommunen och bolaget har gemensamt kommit fram till att det bästa alternativet är att bolaget själva sanerar fastigheten och att priset reduceras med 5 miljoner (avrundat) kronor.

Prisreduktionen om 5 miljoner kronor baseras följderna av den uppskattade saneringskostnaden. För att säkerställa att bolaget faktiskt bekostar saneringen erlägger bolaget ett pantbrev på 5 miljoner kronor som säkerhet till kommunen. Kommunen garanteras genom detta att inte behöva ta några ytterligare saneringskostnader för den sanering som miljöförvaltningen i dagsläget förväntas besluta om.

## Ekonomiska konsekvenser

En försäljning av fastigheten enligt beslutad prismodell skulle medföra en initial intäkt på 24 miljoner kronor. Kostnaden för den sanering som behöver göras har uppskattats till mellan 3 och 10 miljoner kronor. Nettointäkten för kommunen skulle med den beslutade prismodellen uppgå till mellan 14 och 21 miljoner kronor.

I och med detta förslag till beslut ges kommunen en säker nettointäkt på drygt 19 mnkr genom försäljningen. Konsekvensen av beslutet blir därför att kommunen ges en fast intäkt som jämfört med beslutad prissättningsmodell avviker med - 2 till + 5 miljoner kronor.

Kommunen undviker genom beslutet den omfattande administration som det skulle innebära att fastställa ett ersättningsbelopp i samband med den sanering som ska genomföras av köparen. Genom beslutet undviker kommunen också risken att behöva ta högre kostnader för saneringen än vad som beaktats genom prisreduktionen om 5 miljoner kronor.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2020-02-07
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Mats Norrbom  
Stadsbyggnadsdirektör

# KÖPEKONTRAKT FÖR EXPLOATERING AV VERKSAMHETSMARK

*Östra Fyrislund*

**Säljare** Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-3005),  
753 75 Uppsala, nedan kallad **Kommunen**

**Köpare** Industrihuset Danmarks- K dotter AB, 559229-5751, Biskopsvägen 7,  
115 21 Stockholm, nedan kallad **Bolaget**

## BAKGRUND

Detaljplan för Östra Fyrislund del 2 (2012/20100-1), nedan kallad Detaljplanen, antogs 2013-06-13 av plan- och byggnadsnämnden. Detaljplanen vann sedan laga kraft 2016-07-06. På grund av att de flesta fastigheterna inom planområdet ägs av Uppsala kommun beslutade Kommunstyrelsens Mark- och Exploateringsutskott 2016-11-28 att anta en prissättningsmodell. Kommunstyrelsen beslutade 2018-03-07 om att uppdatera prissättningsmodellen.

Efter att Bolaget har visat intresse för att förvärva mark inom Östra Fyrislund har parterna enats om detta köpekontrakt för exploatering av verksamhetsmark.

## -----Marköverlåtelse mm-----

### § 1 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget fastigheten Danmarks-Kumla 8:31, nedan **Fastigheten**.

### § 2 KÖPESKILLING

Bolaget ska till Kommunen erlägga köpeskillning om 6 297 000 (SEXMILJONERTVÅ-HUNDRANITIOSJUTUSEN) KRONOR.

### § 3 TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheten ska ske på Tillträdesdagen vilken infaller den 13 april 2020.

### § 4 KÖPESKILLINGENSERLÄGGANDE

Köpeskillingen ska erläggas och vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens **bankgiro 829-1460** med referensen "**projektnummer 8940084 och ansvar 70002**". Om erläggandet sker därefter utgår ränta enligt 6 § räntelagen från Tillträdesdagen tills erläggande sker.

Om Bolaget inte erlagt köpeskillingen senast 20 bankdagar efter Tillträdesdagen har Kommunen rätt att påkalla köpets återgång.

## § 5 KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen och ersättning för genomförande av allmän plats till fullo erlagts utfärdar och överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska omgående ansöka om och bekosta lagfart efter köpebrevets utfärdande.

## § 6 INSKRIVNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheten endast belastas av de inskrivna rättigheter och inteckningar som framgår i fastighetsregistret. Med undantag för ev. inteckning som behövs för säkerhet enligt §10.

## § 7 KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

## § 8 SANERING

Inom fastigheten är den före detta deponin Kumla Gropen II, Uppsala Ekeby delvis belägen. Den del av deponin som är belägen inom fastigheten innehåller föroreningar som eventuellt behöver saneras för att fastigheten ska kunna bebyggas i enlighet med detaljplanen. Bolaget ska stå för hela saneringskostnaden samt för eventuella följdkostnader av den del av deponin som är belägen inom Fastigheten. Bolaget har även ansvar för att ombesörja att Fastigheten saneras i enlighet med föreläggande/förelägganden från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Detta gäller oavsett vilken av parterna som Miljö- och hälsoskyddsnämnden riktar sitt föreläggande/förelägganden mot.

Det åligger även Bolaget att genomföra nödvändiga åtgärder för att säkerställa att eventuella jordmassor som lämnas kvar inom fastigheten inte överskrider förelagda gränsvärden.

Har inte Bolaget fullgjort sina åtaganden, enligt första och andra stycket, senast ett år efter tillträdesdagen har kommunen på Bolagets bekostnad rätt att utföra/färdigställa saneringen. Om Kommunen avser att nyttja sin rätt att sanera fastigheten/färdigställa saneringen av fastigheten ska Kommunen meddela Bolaget detta och Bolaget ska bereda Kommunen tillträde till fastigheten så att detta kan genomföras.

## § 9 SÄKERHET

För rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget på tillträdesdagen ställa säkerhet till ett värde av **5 000 000 (FEMMILJONER) kronor** i form av bankgaranti eller pantbrev med bästa rätt i Fastigheten. Säkerheten ska kvarstå till dess att Miljöförvaltningen godkänt saneringen.

Efter att Miljöförvaltningen godkänt genomförd sanering ska Kommunen återlämna säkerheten till Bolaget.

## § 10 FASTIGHETENS SKICK

Bolaget förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister eller andra belastningar i Fastigheten. Detta gäller dock inte inskrivningar och arkeologi enligt vad som följer av § 7 och § 12 i detta avtal.

## § 11 ARKEOLOGI

Fastigheten innehåller inga kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå skulle upptäckas inom Fastigheten ansvarar Kommunen för kostnader avseende eventuell arkeologisk utredning, förundersökning och slutundersökning i sådan omfattning att Bolaget kan bebygga Fastigheten i enlighet med beviljat bygglov och Detaljplan.

Kommunen ersätter inte Bolaget för direkta eller indirekta kostnader som kan uppkomma till följd av arkeologisk utredning, förundersökning eller slutundersökning, exempelvis stilleståndskostnader.

## § 12 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN

Fastigheten får ej inom två år från Tillträdesdagen överlåtas till annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

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

## § 13 ERSÄTTNING FÖR GENOMFÖRANDE AV ALLMÄN PLATS

Bolaget ska för genomförande av allmän plats till Kommunen erlägga en engångsersättning om 12 867 000 kronor.

## § 14 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Ersättning för genomförande av allmän plats ska erläggas och vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens **bankgiro 829-1460** med referensen ”**projektnummer 9900928 och ansvar 70002**”. Om erläggandet sker därefter utgår ränta enligt 6 § räntelagen från Tillträdesdagen tills erläggande sker.

Om Bolaget inte erlagt ersättning för genomförande av allmän plats senast 20 bankdagar efter Tillträdesdagen, har Kommunen rätt att påkalla köpets återgång, dock senast inom två år från kontraktsdagen.

## § 15 GATUKOSTNADERSÄTTNING

Genom erläggande av ersättningen enligt 14 § 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.



## **§ 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. Bolaget ska stå för alla kostnader gällande anslutning till el-, fjärrvärme-, fibernät etc.

## **§ 17 LEDNINGAR**

Bolaget ska i samråd med ledningsdragande bolag och verk samt berörda kommunala förvaltningar svara för erforderlig samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringen genomförande. Ev. befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare.

## **§ 18 VEGETATION OCH PARK**

Bolaget ansvarar för att träd och vegetation på park- och naturmark samt allmän platsmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska på erforderligt sätt skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet. Bolaget ansvarar även för att företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar mark som ska skyddas utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska Bolaget utge skadestånd. För träd där stammens diameter > 10 cm mätt 1m ovan mark är skadeståndsbeloppet per träd för ek 200 000 kronor, ädellöv och tall 150 000 kronor, övrig solitär 100 000 kronor och övriga träd i naturmark 50 000 kronor. För träd i naturmark där stammens diameter < 10 cm mätt 1 m ovan mark utgår skadeståndsbeloppet per träd om 25 000 kronor. För det fall kommunen lider skada genom att annan slags vegetation skadas under exploateringen svara Bolaget även för detta.

## **§ 19 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE**

Bolaget förbinder sig att inom 30 månader efter Tillträdesdagen ha färdigställt grundläggningen fram till färdig grund på Fastigheten. Grundläggningen ska avse verksamhetens huvudbyggnad/byggnader enligt beviljat bygglov.

Det är Bolagets ansvar att ansöka om bygglov och övriga tillstånd från berörda myndigheter.

Om Bolaget eller eventuell ny ägare av Fastigheten inte fullgjort byggnadsskyldighet enligt ovan, skall Bolaget till Kommunen erlägga ett vite motsvarande 30 % av Köpeskillingen.

## **§ 20 DAGVATTEN**

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



## § 21 SKADESTÅNDSANSVAR

Om Bolaget eller av Bolaget anlitat företag inte följer sina åligganden enligt detta kontrakt och Kommunen därigenom åsamkas skada (antingen direkt eller indirekt) är Bolaget ersättningsskyldig gentemot Kommunen.

Bolaget ska ersätta Kommunen för skador och merkostnader som följer av att köpet går åter enligt 4 § eller 14 §.


## § 22 AVTALETS GILLTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

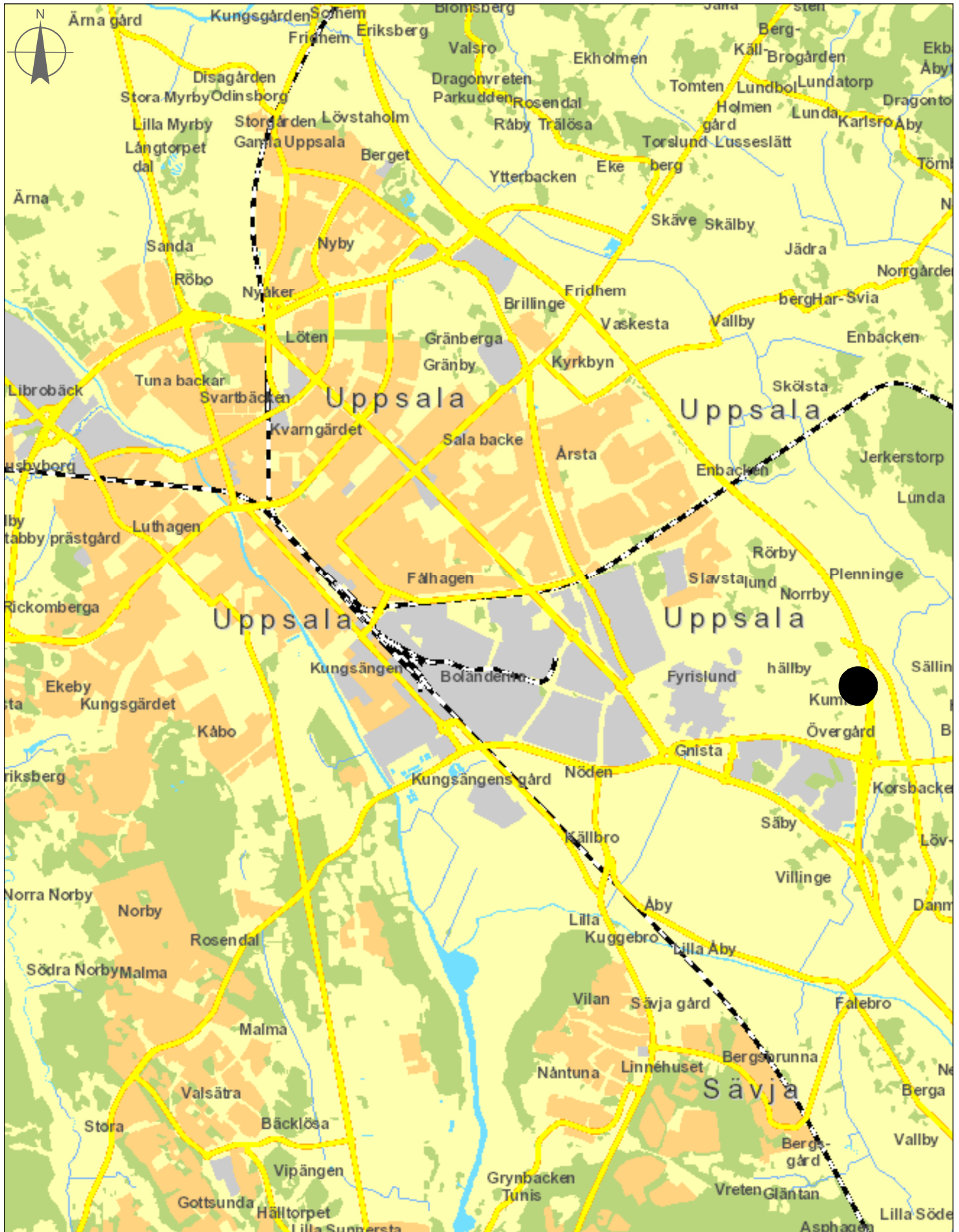
att kommunstyrelsen och kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner detsamma senast 2020-03-11 genom beslut som senare vinner laga kraft

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

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

Uppsala den / 2020	Uppsala den 28/1 2020
För Uppsala Kommun	För Industrihuset Danmarks- K dotter AB
..... Avdelningschef Mark och Exploatering	 ..... CHRISTIAN CARLSSON
.....	.....
Säljarens namnteckning bevittnas:	
.....	
.....	





0,5 0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4 [km]

1:45 000

