

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-04-28

§ 28

Köpeavtal för exploatering med Startplattan 191542 AB avseende Vaksala-Norrby 8:2 i Östra Fyrislund KSN-2021-01009

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Startplattan 191542 AB beträffande försäljning av fastigheten Vaksala-Norrby 8:2 enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 7 mars 2018, § 38, att anta en modell för prissättning för försäljningar i Östra Fyrislund. Under 2020 har en ny värdering av mark i Östra Fyrislund genomförts.

I januari 2021 anmälde företaget Kynningsrud Fastighet AB sitt intresse för verksamhetsmark i Östra Fyrislund. Kynningsrud Fastighet AB avser förvärva marken genom dotterbolaget Startplattan 191542 AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår försäljning av fastigheten Vaksala-Norrby 8:2. Det för försäljningen aktuella området framgår av **bilaga 2**.

På grund av att priset för fastigheten Vaksala-Norrby 8:2 avviker från beslutad prissättningsmodell behöver köpeavtalet godkännas av kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 14 april 2021
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-04-28

Beslutsgång

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

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-04-14

Diarienummer:
KSN-2021-01009

Handläggare:
Henrik Hammas

Köpeavtal för exploatering med Startplattan 191542 AB avseende Vaksala-Norrby 8:2 i Östra Fyrislund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Startplattan 191542 AB beträffande försäljning av fastigheten Vaksala-Norrby 8:2 enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 7 mars 2018, § 38, att anta en modell för prissättning för försäljningar i Östra Fyrislund. Under 2020 har en ny värdering av mark i Östra Fyrislund genomförts.

I januari 2021 anmälde företaget Kynningsrud Fastighet AB sitt intresse för verksamhetsmark i Östra Fyrislund. Kynningsrud Fastighet AB avser förvärva marken genom dotterbolaget Startplattan 191542 AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår försäljning av fastigheten Vaksala-Norrby 8:2. Det för försäljningen aktuella området framgår av **bilaga 2**.

På grund av att priset för fastigheten Vaksala-Norrby 8:2 avviker från beslutad prissättningsmodell behöver köpeavtalet godkännas av kommunstyrelsen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen med stöd av kommunledningskontoret. Näringslivsperspektivet har beaktats i ärendet genom att markförsäljningen möjliggör för Renta AB:s expansion i Uppsala.

Ärendet har inga konsekvenser sett ur barn- eller jämställdhetsperspektiven.

Föredragning

I januari 2021 anmälde företaget Kynningsrud Fastighet AB sitt intresse för verksamhetsmark i Östra Fyrislund. Bolaget har efter detta utvecklat sin intresseanmälan genom att beskriva tänkt verksamhet på fastigheten. Bolaget har för avsikt att bebygga fastigheten med industri/kontorsbyggnad för att sedan hyra ut byggnadens lokaler till företaget Renta AB.

Kynningsrud Fastighet AB har uppskattat att verksamheten på fastigheten totalt kommer att sysselsätta cirka 10 personer.

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att tänkt verksamhet är förenlig med gällande detaljplan. Stadsbyggnadsförvaltningen har även bedömt att företaget är trovärdigt i sin beskrivning av verksamheten. Vid en sammanvägd bedömning av bolagets beskrivning av verksamheten och annan information bolaget har lämnat till stadsbyggnadsförvaltningen, bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att bolaget skapar förutsättningar och värden som är bra för Uppsala kommuns näringsliv och positiva för Östra Fyrislund som ett attraktivt verksamhetsområde.

Den 7 mars 2018, §38, beslutade kommunstyrelsen att anta en modell för prissättning för försäljningar i Östra Fyrislund. Då markpriserna förändras med tiden, genomfördes en ny värdering under 2020. Värderingen anger att markvärdet i Östra Fyrislund har ökat med 300 kronor per kvadratmeter sedan prissättningsmodellen antogs. Denna nya värdering ligger till grund för markpriset i detta köpeavtal eftersom förhandlingarna med Kynningsrud Fastighets AB inleddes efter att värderingen gjordes.

Kynningsrud Fastighet AB avser förvärva marken genom dotterbolaget Startplattan 191542 AB.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen inbringar cirka 8,1 miljoner kronor till kommunstyrelsen.

Försäljningsintäkten ligger i linje med det senaste budgetbeslutet för projektet Östra Fyrislund.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 14 april 2021
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

KÖPEAVTAL MED VILLKOR FÖR EXPLOATERING

Östra Fyrislund/Vaksala-Norrby 8:2

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

Köpare Startplattan 191542 AB unä. till Kynningsrud Uppsala AB
(org.nr. 559303-5701)

BAKGRUND

Detaljplan Östra Fyrislund del 2 (2012/20100-1) (dnr 2012/20100-1) (**Detaljplanen**) antogs 2013-06-13 av plan- och byggnadsnämnden och vann laga kraft 2016-07-06.

Efter att Startplattan 191542 AB (**Bolaget**) har visat intresse att förvärva mark tillhörande Uppsala kommun (**Kommunen**) inom Östra Fyrislund har Bolaget och Kommunen (**Parterna**) enats om att ingå detta köpekontrakt med villkor för exploatering.

§ 1. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget fastigheten Vaksala-Norrby 8:2 (**Fastigheten**) Bilaga 1.

§ 2. TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheten ska ske 2021-05-10 (**Tillträdesdagen**).

§ 3. KÖPESKILLING

Bolaget ska till Kommunen på Tillträdesdagen erlägga köpeskilling om ÅTTAMILJONER-ETTHUNDRATUSENÅTTAHUNDRA (**8 100 800**) KRONOR.

§ 4. KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen ska erläggas och vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankgiro 829-1460 med referensen "Östra Fyrislund, Vaksala-Norrby 8:2 och 70002." Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen från Tillträdesdagen till dess full betalning sker.

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



§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen enligt § 3 har erlagts enligt § 4 ska Kommunen utfärda och överlämna kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska därefter omgående ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. INSKRIVNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheten endast belastas av de rättigheter och inteckningar som framgår av fastighetsregistret.

§ 7. KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

Kommunen fakturerar Bolaget på Tillträdesdagen för sådana kostnader som kommunen redan har erlagt men som belöper på tiden efter Tillträdesdagen. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

§ 8. FASTIGHETENS SKICK

9.1. Allmänt om besiktning och anspråk

Bolaget har givits möjlighet att besiktiga Fastigheten och förklarar sig härmed godta dess skick. Bolaget avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten, med undantag från vad som avtalas nedan gällande markföroreningar, arkeologi och ledningar.

Kommunens ansvar för åtgärder enligt §§ 9.2-9.4 är begränsat till ett totalbelopp om 50% av köpeskillingen.

9.2. Markföroreningar

Markområdet innehåller inga kända föroreningar.

Inom Fastigheten bekostar Bolaget de utredningar och åtgärder som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras.

Kommunen ersätter upp till 50 % av Bolagets merkostnader för sådana nödvändiga utredningar och åtgärder såsom exempelvis schaktning, fyllning, transport och deponi som följer av hantering av markföroreningar inom Fastigheten som var okända för Parterna vid detta avtals ingående.

Kommunens kostnadsansvar begränsas till de åtgärder som miljö- och hälsoskyddsnämnden kräver för att marken ska kunna bebyggas enligt beviljat bygglov. Kommunen ersätter enbart kostnader som kan verifieras av Bolaget.

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande markföroreningar upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av huvudbyggnad på Fastigheten.

Kommunens åtagande avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets tillträde till marken.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Bolaget eller dennes avtalsparter till följd av markföroreningar.

Arbetsprocess

Om en markförorening påträffas, ska Bolaget omgående kontakta Kommunen. Bolaget förbinder sig att omedelbart vidta erforderliga åtgärder för att minimera Kommunens kostnader för utredning och eventuell efterbehandling av markföroreningen.

Bolaget ska i första hand ge Kommunen möjlighet att beställa och utföra egna provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av åtgärder.

I det fall Bolaget själv genomfört provtagningar och utredningar ska Bolaget, för att säkerställa en kostnadseffektiv sanering, bjuda in Kommunen till samråd och genomgång av förutsättningarna.

Kommunen bekostar inga utredningar och åtgärder beställda av Bolaget, som inte i förväg medgivits skriftligt av Kommunen.

9.3. Arkeologi

Fastigheten innehåller inga kända fornlämningar. Skulle en fornlämning ändå upptäckas inom Fastigheten svarar Kommunen för upp till 100 % av kostnaderna avseende eventuell arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning i sådan omfattning att Bolaget kan bebygga Fastigheten enligt beviljat bygglov.

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av huvudbyggnad på Fastigheten.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Bolaget eller dennes avtalsparter till följd av arkeologiska utredningar eller fynd.

9.4. Ledningar

Parterna är överens om att erforderlig ledningsinventering har utförts inom Fastigheten. Inga ledningar har påträffats inom Fastigheten.

Bolaget svarar för flytt av tidigare okända ledningar. Kommunen ersätter Bolaget med upp till 50 % för merkostnader för av flytt av dessa ledningar.

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande ledningar inom Fastigheten upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av huvudbyggnad på Fastigheten.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Bolaget eller dennes avtalsparter till följd av ledningsflytt.

Kommunen samordnar ledningsflyttar enligt ovan i samråd med ledningsdragande bolag.

§ 9. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

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

Ekonomiska åtaganden för genomförande av allmän plats

§ 10. EXPLOATERINGERSÄTTNING FÖR ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATS

Utanför Fastigheten finns allmänna anläggningar som har utföras, utökas eller på annat sätt justeras på grund av Bolagets exploatering inom Fastigheten. Dessa anläggningar ligger inom Detaljplanen, Bilaga 2.

I och med Bolagets erläggande av Köpeskillingen enligt § 3 ovan har Bolaget även ersatt Kommunen för sin del av Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Bolagets del i kostnad för utbyggnad av allmänna anläggningarna uppgår till TVÅMILJONERÅTTAHUNDRAFEMTIOFEMTUSEN (2 855 000) KRONOR.

§ 11. GATUKOSTNADERSÄTTNING

Genom erläggande köpeskillning enligt § 3 anses Bolaget och kommande ägare till Fastigheten ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringsarbeten, föranledda av ny eller ändrad detaljplan, som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats.

Genomförande av exploatering

§ 12. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSANSVAR

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget utför och bekostar därtill projektering, utbyggnad och återställande i fråga om alla erforderliga anpassningar i Fastighetens gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark och annan omgivande mark. Bolaget är skyldig att samråda med Kommunen i fråga om anpassning och anslutning till allmän platsmark.

Bolaget bekostar samtliga erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur till Fastigheten såväl under byggtiden som vid färdigställande.

Eventuella kostnader för ändring av Kommunens bygghandlingar för allmän plats och ändring av Kommunens utförande av allmän plats föranledda av Bolagets önskemål bekostas av Bolaget.

§ 14. BYGGETABLERING, AVSTÄNGNINGAR, BYGGTRAFIK M.M.

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetableringar och under hur lång tid dessa behövs.

Polistillstånd behövs för upplåtelse av offentlig plats och debiteras enligt taxa beslutad av Kommunfullmäktige.

För nyttjande av Kommunens mark som inte är offentlig plats ska ett särskilt arrendeavtal tecknas mellan Parterna. Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för byggetableringsytorna. Bolaget ansvarar även för att företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utan nödvändiga tillstånd.

Bolaget ska på erforderligt sätt avgränsa Fastighetens byggetableringsytor med staket. Avgränsningen ska finnas på plats, vara besiktad och godkänd av Uppsala kommun innan entreprenaden sätts igång. Parterna ska gemensamt förbesiktiga omgivande vägnät innan byggstart och sedan byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget att kalla Kommunens byggleddare till sådan för- och slutbesiktning.

Bolaget ska söka grävtillstånd för alla arbeten som sker i allmän plats. Uppsala kommuns föreskrifter för grävning i allmän platsmark ska följas. Arbetet får inte påbörjas innan Kommunen har lämnat tillstånd. Det åligger Bolaget att kalla till för- och slutbesiktning.

Bolaget ska bekosta den extra gaturenhållning som är nödvändig under byggskedet.

Bolaget ska ansöka om och bekosta återställande av raserade stomnätspunkter.

§ 15. VEGETATION OCH PARK

Bolaget ansvarar för att inte skada träd och annan vegetation inom allmän plats och på övrig kommunägd mark i samband med exploateringen av Fastigheten. Bolaget ska på erforderligt sätt skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet.

Vid överträdelse som innebär att träd skadas, avlägsnas eller dör under byggtiden eller inom två år efter färdigställd byggnation ska Bolaget utge vite till Kommunen. För träd ska vitesbelopp beräknas enligt *Ekonomisk värdering av återanskaffningskostnaden för träd - Alnarpsmodellen 2.2* (ISBN 978-91-576-8914-6). Vitesbelopp beräknas för varje skadat träd. Om flera träd skadas utgörs vitesbeloppet av summan för alla skadade träd.

Om Bolaget skadar annan vegetation under exploateringen ska Bolaget ersätta Kommunen även för denna skada.

§ 16. DAGVATTEN

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



Övriga villkor

§ 17. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET ELLER FASTIGHETEN

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Om Bolaget överlåter Fastigheten eller del därav till annat bolag, kvarstår Bolagets åtaganden gentemot Kommunen enligt detta avtal i de delar som köparbolaget ännu inte har ingått motsvarande avtal med Kommunen.

§ 18. BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE

Bolaget förbinder sig att inom 30 månader efter Tillträdesdagen ha färdigställt grundläggning fram till färdig grund på Fastigheten. Grundläggningen ska avse verksamhetens huvudbyggnad 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 byggnadsskyldigheten enligt ovan, skall Bolaget till Kommunen erlægga ett vite motsvarande 50 % av Köpeskillingen.

§ 19. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i Uppsala kommun godkänner avtalet senast (2021-05-10) genom beslut som senare vinner laga kraft

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



§ 20. SKADESTÅNDSANSVAR

Om Bolaget eller av Bolaget anlitat företag inte följer sina åtaganden enligt detta avtal 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.

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

Uppsala den / - 2021

Uddervalla den 8 / 4 - 2021

För Kommunen

För Bolaget

()

Pål Kyrning

(PÅL KYNNINGSRUD)

()

.....
()

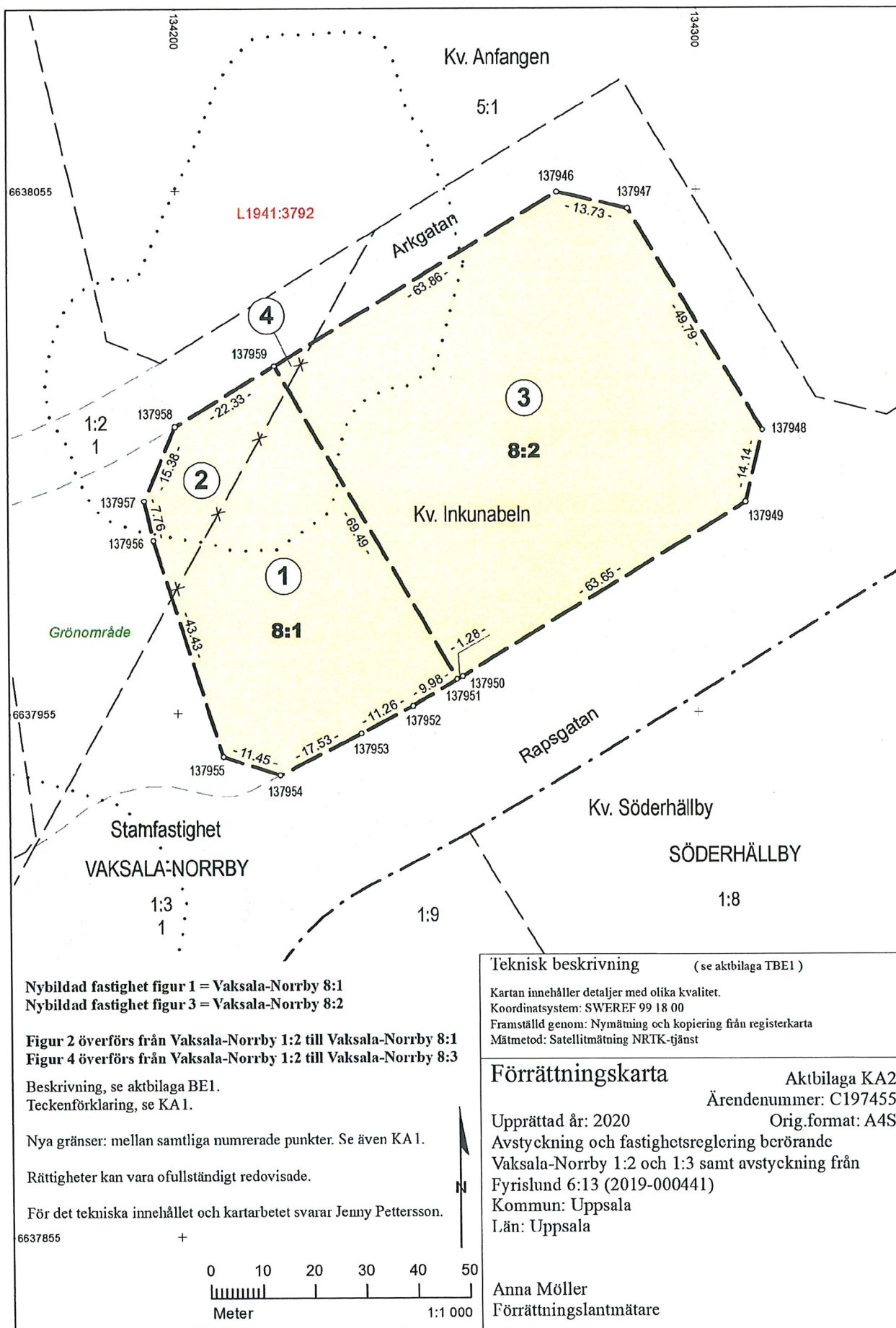
Säljarens namnteckning bevittnas:

()

()

BILAGOR

1. Karta över Fastigheten
2. Detaljplanekarta



PM

Bilaga 2, Karta

