

## § 11

### Köpeavtal för exploatering med JM AB Public avseende Kåbo 64:3

### KSN-2019-1961

#### Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och JM AB Public (556045-2103) beträffande försäljning av fastigheten Kåbo 64:3 enligt ärendets **bilaga 1**.

#### Sammanfattning

Kommunen tecknade i november 2019 markanvisningsavtal med JM AB Public inom Rosendal, etapp 2. Markanvisningsavtalet avser ett förslag inom fastigheten Kåbo 64:3.

Markanvisningsavtalet löpte ut den 11 november 2020. Då bolaget redan i oktober lämnade in en ansökan om bygglov och då förhandlingen kring köpeavtalet inletts behöver markanvisningsavtalet inte förlängas för att ett köp ska vara möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten säljs till JM AB Public enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**. Köpeavtalet har utarbetats parallellt med bygglovsprocessen.

#### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 18 januari 2021
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

#### Beslutsgång

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

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsens mark- och  
exploateringsutskott**

Datum:  
2021-02-08

Diarienummer:  
KSN-2019-1961

Handläggare:  
Sofie Rosell

## Köpeavtal för exploatering med JM AB Public avseende Kåbo 64:3

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1. att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och JM AB Public (556045-2103) beträffande försäljning av fastigheten Kåbo 64:3 enligt ärendets **bilaga 1**.

### Ärendet

Kommunen tecknade i november 2019 markanvisningsavtal med JM AB Public inom Rosendal, etapp 2. Markanvisningsavtalet avser ett förslag inom fastigheten Kåbo 64:3.

Markanvisningsavtalet löpte ut den 11 november 2020. Då bolaget redan i oktober lämnade in en ansökan om bygglov och då förhandlingen kring köpeavtalet inletts behöver markanvisningsavtalet inte förlängas för att ett köp ska vara möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten säljs till JM AB Public enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**. Köpeavtalet har utarbetats parallellt med bygglovsprocessen.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Den föreslagna byggnationen överensstämmer med detaljplan för Rosendalsfältet och ligger i linje med detaljplanens intentioner ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Vidare bidrar principen om parkeringsfriköp till en begränsning av biltrafik inne i stadsdelen vilket leder till en säkrare miljö för barn att vistas i. Köpeavtalet förverkligar

detaljplanens intentioner genom den kvalitets- och hållbarhetschecklista som bolaget har åtagit sig att följa vid genomförandet av projektet.

Näringslivsperspektivet har beaktats då JM fått förvärva en fastighet i direkt anslutning till tidigare projekt, så att de kan använda samma entreprenad för den fortsatta utbyggnaden.

### **Föredragning**

JM AB Public har ett optionsavtal med Uppsala kommun med anledning av ett markbyte i Industristaden (Varpen och Spolen). Som en del av denna option fick JM AB ett markanvisningsavtal för bostadsrätter gällande fastigheten Kåbo 64:3. Optionsavtalet omfattar 30 000 kvadratmeter/bruttoarea, varav minst 10 000 kvadratmeter/bruttoarea ska utgöras av hyresrätter. I och med detta köpeavtal har 17 000 kvadratmeter/bruttoarea för bostadsrätter sålts till JM AB.

JM AB Public efterträdde en annan aktör som fått en markanvisning för bostadsrätter på fastigheten Kåbo 64:3. JM:s markanvisningsavtal gick ut den 11 november 2020. Markpriset är 5 000 kronor/kvadratmeter bruttoarea ovan mark för bostäder samt 1 500 kronor per kvadratmeter/lokalarea, vilket på grund av index är högre än vad var som överenskommet i det ursprungliga optionsavtalet gällande Varpen och Spolen.

JM AB Public avser uppföra lägenheter av blandade storlekar inom sitt koncept ”Smarta kvadrat”. Smarta kvadrat innebär att JM har gått igenom sin process för att skapa en billigare produkt för slutkunden.

Kommunens huvudprincip vid försäljning av mark för bostäder är att köpeavtal för exploatering tecknas först när bygglov beviljats. Detta för att säkerställa att markanvisningens utlovade kvaliteter genomförs. Genom det nu aktuella beslutet som är villkorat av att bygglov beviljas kortas processen jämfört med att besluta om markförsäljning först efter det att bygglovet beviljats.

En försäljning förutsätter att det beviljade bygglovet i huvudsak överensstämmer med den bygglovsansökan som förelåg den 18 januari 2021 i ärende PBN-2020-002762, som förväntas beslutas vid PBN:s sammanträde den 25 mars 2021.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Försäljningen inbringar cirka 34 miljoner kronor till kommunstyrelsen. Försäljningsintäkten ligger något högre än budgetbeslutet från kommunstyrelsen 25 november 2020.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 18 januari 2021
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

# KÖPEAVTAL MED VILLKOR FÖR EXPLOATERING

Kåbo 64:3

---

<b>Säljare</b>	Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000–3005), 753 75 Uppsala
<b>Köpare</b>	<i>JMAB Public</i> , org.nr. 556045-2103

## BAKGRUND OCH OMFATTNING

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott (**Kommunen**) har beslutat att lämna markanvisning till JM AB (org nr 556045-2103) (**Bolaget**) för att uppföra bostäder i Rosendal i Uppsala kommun. Kommunen och Bolaget, (**Parterna**) har med anledning av detta den 2019-12-03 träffat markanvisningsavtal (**Markanvisningsavtalet**) avseende Kommunens fastighet Kåbo 64:3.

En detaljplan, detaljplan för Rosendalsfältet (dnr 2012/20172) (**Detaljplanen**) omfattande bl.a. det markområde som markanvisningen avser har antagits och vunnit laga kraft. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

Detta avtal ersätter Markanvisningsavtalet i dess helhet.

## § 1. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget fastigheten Uppsala Kåbo 64:3 (**Fastigheten**), Bilaga 2.

## § 2. TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheten ska ske den vardag som infaller närmast 20 dagar efter det att samtliga villkor i punkt 23 uppfyllts. (**Tillträdesdagen**). Parterna kan dock överenskomma om annan tillträdesdag dock efter det att villkoren uppfyllts.

## § 3. KÖPESKILLING

Bolaget ska till Kommunen på Tillträdesdagen erlagga köpeskillning om:  
TRETTIOFYRAMILJONER SEXHUNDRASEXTIOFEMTUSEN TVÅHUNDRATIO (34 665 210) KRONOR.

## § 4. KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen ska erläggas och vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankgiro 829-1460 med referensen "Rosendal etapp 2 Kåbo 64:3 och 70005." Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen från Tillträdesdagen till dess full betalning sker.

Om Bolaget inte erlagt köpeskillingen senast 30 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. FASTIGHETSBLDNING

För överlåtelsen nödvändig fastighetsbildning har genomförts. Bolaget ska ersätta Kommunen för dennes förrättningskostnader med FEMTUSENÅTTAHUNDRATJUGOFYRA (5 824) KRONOR. Kommunen fakturerar Bolaget för förrättningskostnaderna i samband med Tillträdesdagen. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

Bolaget ansöker själv om och bekostar eventuellt ytterligare förrättningsåtgärder såsom inrättande av gemensamhetsanläggning och upplåtelse av servitut.

## § 7. INSKRIVNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheten endast belastas av de rättigheter och in-teckningar som framgår av fastighetsregistret.

## § 8. 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 i samband med 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.

## § 9. 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 markföreningar, ledningar och arkeologi.

### 9.2. *Markföreningar*

Markområdet innehåller inga kända markföreningar.

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

Kommunen ersätter Bolagets merkostnader för sådana nödvändiga utredningar samt åtgärder, såsom exempelvis schaktning, fyllning, transport och deponi, som följer av hantering av markföreningar 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 byggnad 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 kostnaderna för 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 byggnad 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. Kommunen bekostar flytt av de kända ledningar som uppmärksammas under inventeringen, vilka redovisas i Bilaga 7.

Bolaget svarar för flytt av tidigare okända ledningar som inte redovisas i Bilaga 7. Kommunen ersätter Bolaget för merkostnader för 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 byggnad 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.

#### **§ 10. SERVITUT**

Bolaget ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för belysning, skyltar för allmänna gator och vägar samt släntservitut i samband med gatuutbyggnad enligt Detaljplanen.

Rättigheterna ska säkerställas i ett separat avtal.

För sådana anläggningar som hör till Fastigheten och som inte kan förläggas inom Fastigheten ska servitutsavtal tecknas mellan Bolaget och Kommunen. Se även § 16.1.



## Ekonomiska åtaganden för genomförande av allmän plats

---

### § 11. EXPLOATERINGSERSÄTTNING FÖR ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATS

Utänför Fastigheten finns allmänna anläggningar som behöver utföras, utökas eller på annat sätt justeras på grund av Bolagets exploatering inom Fastigheten. Dessa anläggningar ligger inom Detaljplanen, bilaga 1.

I och med Bolagets erläggande av Köpeskillingen enligt § 3 ovan har Bolaget även ersatt Kommunen för sin del av Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa allmänna anläggningar. Bolagets del i kostnad för utbyggnad av allmänna anläggningarna uppgår till: ARTONMILJONER SEXHUNDRAFEMTIOFEMTUSEN (18 655 000) KRONOR.

#### 11.1. Tillfälliga åtgärder

Om Kommunen inte kan färdigställa allmän plats inom Detaljplanen på grund av Bolagets pågående exploatering har Kommunen rätt att tillgodose de boendes behov av tillgång till gator, kommunikationer och annan allmän plats genom tillfälliga åtgärder som bekostas av Bolaget. Kommunen ska löpande meddela Bolaget om sådana åtgärder. Eventuella tillfälliga åtgärder faktureras separat. Tillfälliga åtgärder innebär till exempel att tillgängliggöra entréer för att säkerställa bolagets slutbesked.

### § 12. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Genom erläggande av 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

---

### § 13. BEBYGGELSE INOM FASTIGHETEN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen inom Fastigheten i enlighet med beviljat bygglov, dnr PBN-2020-002762. Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

#### 13.1. Redovisning av kvalitets- och hållbarhetskrav

Bolaget förbinder sig vidare att bebyggelsen, växtlighet, anläggningar och funktioner inom Fastigheten, efter genomförd exploatering, i allt väsentligt ska uppfylla de kvaliteter med avseende på sociala värden, vegetation, dagvattenhantering samt utformning av gårds- och förgårdsmark som redovisas i bilaga 3.

Bolaget förbinder sig att uppfylla de utfästelser avseende kvalitets- och hållbarhetsåtaganden som sammanfattats i bilaga 4.

#### **§ 14. SAMORDNING OCH TIDPLAN**

Bolaget ska kontinuerligt samordna sin tidplan för exploatering av Fastigheten med Kommunens tidplan för utbyggnad av allmän plats.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga exploatörer och ledningsdragande bolag inom Detaljplanen.

För att inflyttning ska kunna ske i enlighet med § 16 ska Bolaget senast 5 månader innan inflyttning lämna skriftligt besked till Kommunens bygglidare om definitivt inflyttningsdatum.

#### **§ 15. PLANAVGIFT**

Bolaget ska erlägga en planavgift till Kommunen. Planavgiften avser att täcka Kommunens kostnader för att ta fram Detaljplanen. Planavgiften baseras i huvudsak på gällande kommunal taxa och fördelas utifrån Bolagets andel av de totala bygggrätterna inom Detaljplanen. Avgiften uppgår till SJUTTIOSJUTUSEN TVÅHUNDRAFEMTIOSJU (77 257) KRONOR. Kommunen fakturerar Bolaget. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

#### **§ 16. 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.

Fastigheten är belägen inom vattenskyddsområde. Bolaget och Bolagets entreprenörer förutsätts följa de särskilda regler som gäller inom vattenskyddsområdet.

Kommunen, så som huvudman för allmän plats, ansvarar för projektering samt byggande av anläggningarna inom allmän plats enligt § 11. Allmän plats byggs ut i två skeden, först en huvudsaklig utbyggnad i skede 1 omfattande byggväg inklusive ledningsinfrastruktur och sedan finplanering i skede 2. Med finplanering avses i huvudsak arbeten med slitlager, kantstöd, planteringsytor, planteringar, vägmärken och annat som behövs på en bruksfärdig yta. För att nå en rationell utbyggnad av allmän plats sker finplaneringen i så stora etapper som möjligt. Finplanering kan inte ske under perioden 1 december – 31 mars.

Parternas målsättning är att gator ska vara helt färdigställda (finplanerade) vid inflyttning framför de delar av byggnaden där inflyttning sker. Bolaget ska vid inflyttning ha färdigställt den yttre miljön inom Fastigheten så att de boende får en acceptabel kontakt med gatan.

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.

Ansvar för samordning och tidplan för ovan angivet framgår i § 14

### 16.1 Enskilda ledningar

Dagvatten- och dräneringsledningar får enligt överenskommelse mellan Kommunen och Bolaget förläggas i allmän plats om de placeras som längst 0,5 meter från fastighetsgräns och på minst 1,5 meters djup. Rättigheten ska säkerställas i separat servitutsavtal. Andra ledningar får inte förläggas i allmän plats.

Innan ledningsanslutningar får vidtas ska godkännande ha lämnats av Kommunens bygglédare samt ägaren till den ledning som Bolaget avser att ansluta till. Uppgifter om ledningens placering ska levereras till Kommunen i digitalt format.

## § 17. BYGGLOGISTIKCENTER

Ett bygglogistikcenter, BLC, har etablerats i Uppsala med huvudsakligt syfte att skapa hållbara och resurseffektiva leveranser till byggprojekten. Beslut om inrättande av BLC har fattats i ärende med diarienummer KSN-2017-0053.

Bolaget har ingått avtal med kommunen om anslutning och deltagande i BLC, se bilaga 5.

## § 18. 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 i anspråkstagen 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 Kommunen innan entreprenaden sätts igång. Parterna ska gemensamt förbesiktiga omgivande vägnät innan byggstart och sedan byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget att kalla Kommunens bygglédare till sådan för- och slutbesiktning.

Bolaget ska söka grävstillstånd för alla arbeten som sker i allmän plats. Kommunens 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 genom skyltar på Fastigheten kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Bolaget får inte sätta upp egna skyltar och vepor på kommunens skalskydd.

Kommunen tillhandahåller en byggskylt intill Dag Hammarskjölds väg i norra Rosendal som informerar allmänheten om Rosendalsprojektet och byggarbetena på platsen. Om Bolaget önskar synas med logga på denna sker det till en kostnad av 4 000 kr. Bolaget levererar en layout till Kommunen. Kommunen fakturerar Bolaget, med 30 dagars förfallotid, vid tillträdet till Fastigheten.

Bolaget ska bekosta sin andel av den extra gatuhållning som är nödvändig under byggskedet. Bolaget svarar för en kostnadsandel (1/x där x motsvarar antalet pågående

byggnationer med startbesked) av de totala kostnader som uppkommer när Kommunen utför ”gemensamma arbeten” inom etappen. Exempel på gemensamma arbeten är:

- dammbindning
- vinterväghållning
- sopning av gator
- skyltning för trafikstyrning av byggtrafik
- städning av skräp och byggmaterial som inte går att härleda till någon enskild byggaktör

Bolagets kostnadsansvar för ”gemensamma arbeten” upphör den dag Bolaget erhåller slutbesked för hela sin exploatering. Bolagets totala del för de gemensamma arbetena faktureras när Bolaget erhållit slutbesked.

Bolaget ska ansöka om och bekosta återställande av raserade stomnätpunkter.

Fastigheten är ett av flera bostadsbyggnadsprojekt inom samma etapp. Kommunen tar i samråd med Bolaget och etappens andra byggaktörer, fram en etableringsplan för etappen vilken innefattar byggaktörernas möjliga etableringsytor, lossningsplatser, parkeringsplatser samt transportvägar inom etappen inklusive skedestider.

Bolaget eller Bolagets entreprenör är arbetsmiljöansvarig inom sitt arbetsområde. Kommunen ansvarar endast för att samordning av arbetsmiljöfrågor sker mellan de byggherrar inom etappen som berör varandras arbetsområden eller Kommunens arbetsområde. Bolaget eller Bolagets entreprenör ska delta vid de samordningsmöten som Kommunens samordningsansvarige kallar till.

## § 19. 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.

## § 20. DAGVATTEN

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

## § 21. KONST

Bolaget känner till Kommunens riktlinjer för offentlig konst samt att ett konstprogram finns för stadsdelen. I det fall Bolaget avser arbeta med egen konstnärlig gestaltning ska Bolaget initiera samverkan med kommunens kulturnämnd.

## Övriga villkor

---

### § 22. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

*att* kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i Uppsala kommun godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft senast 31 mars 2021.

*att* bygglov med diarienummer PBN 2020-002762 beviljas senast den 30 april 2021.

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

### § 23. SKADESTÅNDSANSVAR

Om Bolaget eller av Bolaget anlitat företag inte följer sina åtaganden enligt detta avtal och Kommunen därigenom åsamkas skada (direkt eller indirekt) är Bolaget ersättningsskyldigt gentemot Kommunen.

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

### § 24. VITE

Bolaget förbinder sig att inom arton månader efter Tillträdesdagen ha färdigställt grundläggningen fram till färdig grund på Fastigheten. Grundläggningen avser byggnad/-er enligt beviljat bygglov enligt § 13.

Om Bolaget eller eventuell ny ägare av Fastigheten inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan ska Bolaget till Kommunen erlägga ett vite motsvarande 50 % av Köpeskillingen.

Tidsförlängning kan medges om kommunen bedömer att godtagbara skäl finns. I de fall köparen inte ser det möjligt att inom 18 månader påbörja byggnationen ska skriftlig ansökan om förlängning av byggstart framföras som Kommunen ska ta ställning till.

### § 25. 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.

Uppsala den / 2021

För Kommunen

Stockholm den 11 / 2 2021

JM AB (publ)

.....  
Lars-Olof Höglund

.....  
Johan Skoglund

Säljarens namnteckning bevitnas:

.....  
Bilagor

Bilaga 1: Detaljplanekarta

Bilaga 2: Karta med fastighet markerad

Bilaga 3: Grönytefaktorberäkning med plan

Bilaga 4: Sammanställning över kvalitets- och hållbarhetsåtaganden

Bilaga 5: Avtal med bygglogistikcenter

Bilaga 6: Avtal gällande friköp av parkeringsplatser

Bilaga 7: Ledningssammanställning

CS  
M

