

Handläggare
Ingelstam Karl

Datum
2012-10-26

Diarienummer
KSN-2012-0202

KS Mex-utskott

Försäljning av del av fastigheten Kåbo 1:18 på Rosendalsfältet till Uppsalahem AB för ungdomsbostäder.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås besluta

att föreslå Kommunstyrelsen att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering inom del av Rosendalsfältet mellan kommunen och Uppsalahem AB.

Sammanfattning

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade i maj 2011 att anvisa mark på Rosendalsfältet till Uppsalahem AB för student- eller ungdomslägenheter med hyresrätt. Inom anvisat område norr om Rosendalsvägen har Uppsalahem därefter i samråd med kontoret för samhällsutveckling tagit fram ett förslag till bebyggelse i två kvarter om sammanlagt cirka 250 ungdomsbostäder. Köpeavtal för exploatering är upprättat, enligt vilket marken föreslås försäljas till Uppsalahem för 21.787.500 kronor.

Ärendet

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade i maj 2011 att anvisa mark på Rosendalsfältet till Uppsalahem AB för student- eller ungdomslägenheter med hyresrätt. Inom anvisat område norr om Rosendalsvägen har Uppsalahem därefter i samråd med kontoret för samhällsutveckling tagit fram ett förslag till bebyggelse i två kvarter om sammanlagt cirka 250 ungdomsbostäder.

Föredragning

Kontoret har låtit upprätta förslag till köpeavtal för exploatering i enlighet med bilaga 1. Avtalet innehåller sedvanliga villkor för försäljning samt villkor för genomförande av exploateringen. Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås besluta föreslå kommunstyrelsen att godkänna avtalet.

Ekonomi

Intäkten från markförsäljningen, 21.787.500 kronor, är en del i de försäljningsintäkter som följer av stadsutvecklingen i Rosendal. De större intäkterna från markförsäljningar i Rosendal

kommer i samband med senare utbyggnader av området. Kommunens åtgärder inom allmän plats i södra Rosendal håller på att genomföras till följd av den påbörjade utbyggnaden kring tennishallen. Försäljningen till Uppsalahem medför inte några större tillägg till dessa i form av utgifter av kommunens exploateringsmedel.

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt
Stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
Mark- och exploateringschef

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING inom del av Rosendalsfältet

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Uppsalahem AB (org.nr.556137-3589), nedan kallad **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 2011-05-11 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra student- och ungdomsbostäder i inom del av fastigheten Kåbo 1:18 på Rosendalsfältet i Uppsala kommun. Detta avtal fullföljer markanvisningen inom ramen för detaljplan dp 2000/20084, nedan kallad **Detaljplanen**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget två markområden om sammanlagt ca 8208 m² av fastigheten Kåbo 1:18. Områdena har markerats med beteckningarna A och B på bilaga 1 och benämns nedan gemensamt **Fastigheterna**.

Bolaget ska till Kommunen på tillträdesdagen erlagga köpeskilling om tjugoenmiljoner sjuhundraåttiosjutusen femhundra (21.787.500) kronor.

§ 3. FASTIGHETSILDNING

Kommunen har ansökt om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för områdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheterna sker den 1 december 2012.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget. Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924 609 463-6 med referensen "Köpeskilling för del av Kåbo 1:18 Rosendalsfältet". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för köpeskillingsens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal 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.

§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETERNAS SKICK

Bolaget, som har besiktigt Fastigheterna, förklarar sig härmed godta deras skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheterna, med undantag från vad som avtalas i § 11 nedan om markföreningar.

§ 11. MARKFÖRENINGAR

Bolaget har genomfört provtagning för markföreningar inom Fastigheterna. Om föreningar påträffas tar Bolaget i samråd med Kommunen fram en åtgärdsstrategi med beräkning av massor, åtgärder och kostnader för hantering av markföreningar inom Fastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Bolaget svarar för kostnader för normal schaktning, fyllning, transport samt all hantering och avsättning av massor med halter minder än MKM som påkallas av exploateringen inom Fastigheterna.

Kommunen ersätter Bolaget för de markkostnader för schakt, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder för massor med halter högre än MKM. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

§ 12. MARKOMRÅDE FÖR ANGÖRING

Bolaget har från och med tillträdesdagen enligt § 4 ovan för Fastigheternas angöring rätt att nyttja det markområde om ca 877 m² av fastigheten Kåbo 1:18 som markerats med beteckningen C i bilaga 1. Parterna ska teckna ett separat nyttjanderättsavtal för upplåtelsen.

Området för nyttjanderätten kan vid senare utbyggnader inom Rosedalsfältet komma att planläggas som till allmän gata alternativt inrättas som gemensamhetsanläggning för angöring

till fastigheter i området. Om så inte sker är parterna överens om att Bolaget ska förvärva markområdet till en köpeskillning om 1000 kronor.

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

§ 13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen, och detta avtal, enligt en av Bolaget i samråd med Kommunen upprättad huvudtidplan. Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med andra byggherrar inom Planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag och verk ifall dessa entreprenader pågår samtidigt.

§ 14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 250 student- eller ungdomslägenheter. Bolaget ska upplåta bostäderna för student- och ungdomsboende med hyresrätt.

§ 15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

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

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

§ 16. 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 exploaterings genomförande. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 17. VEGETATION OCH PARK

Bolaget ansvarar för att träd och vegetation på kommunens mark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska på erforderligt sätt skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet. Avgränsningen ska finnas på plats, vara besiktad och godkänd av kommunen före igångsättning av entreprenaden. Det åligger Bolaget att kalla till sådan syn samt till slutbesiktning. 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 1 m 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. Vid skada på annan vegetation svarar Bolaget efter Kommunens anvisningar för skadan.

§ 18. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa Fastigheterna och byggetableringsytor. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita d ä n t r e n n ö r , h å l l e r s i g i n o m Fastigheterna och de byggetableringsytor som upplåts.

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

Det åligger Bolaget att bekosta den extra gatuhållning som föranleds av arbeten i samband med att Fastigheterna bebyggs. Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stomnätspunkter bekostas av Bolaget.

§ 19. DAGVATTEN

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

-----Övriga villkor-----

§ 20. SKADESTÅNDSANSVAR

Om Bolaget eller av Bolaget anlita d e t t a f ö r e t a g i n t e f ö l j e r s i n a å l i g g a n d e n e n l i g t d e t t a a v t a l o c h Kommunen därigenom åsamkas skada (både direkt och indirekt) är Bolaget ersättningsskyldig gentemot Kommunen.

§ 21. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Om Bolaget överlåter fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av sju miljoner trehundra tusen (7.300.000) kronor i penningvärde 2012-10-01 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten 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 / 2012

För Uppsala kommun

För Uppsalahem AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

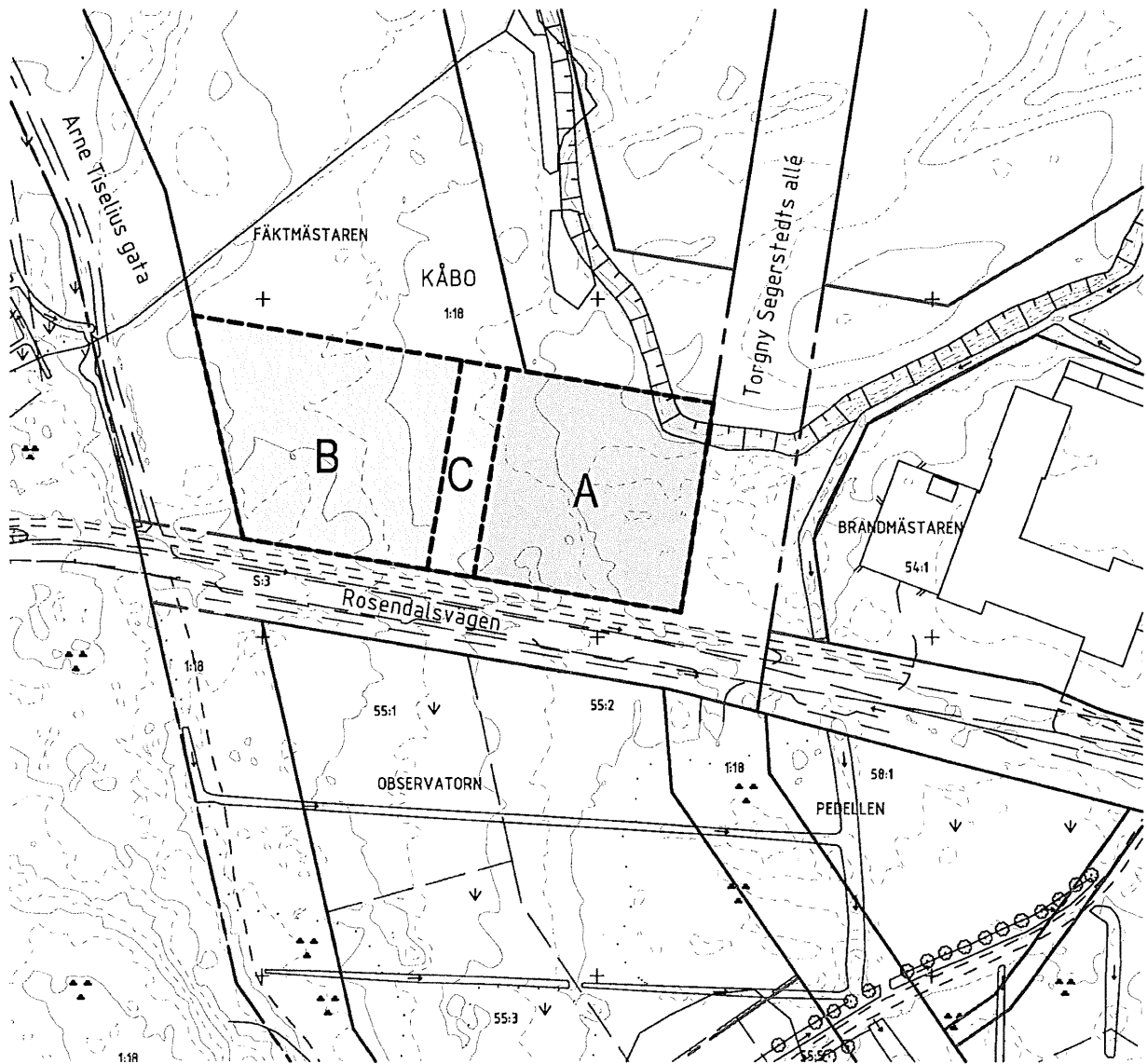
Bevittnas:

.....

.....

.....

.....



- A 3918 kvm
- B 4290 kvm
- C 877 kvm