

Handläggare  
Åström Susanna

Datum  
2013-12-19

Diarienummer  
KSN-2013-0760

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal för Norra Kvarngärdet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och Stena Fastigheter Uppsala AB avseende genomförande av detaljplan för Norra Kvarngärdet, samt

**att** godkänna exploateringsutgifter om 15 miljoner kronor vid genomförande av exploatering i Norra Kvarngärdet.

### Sammanfattning

Innan plan- och byggnadsnämnden antar detaljplanen för Norra Kvarngärdet ska exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och exploatören. Upprättat avtalsförslag reglerar dels ansvarsfördelning i genomförandet av detaljplanen och exploateringsavgift, dels marköverlåtelse. Exploatören betalar en avgift på 9,6 miljoner kronor till kommunen för iordningställande av allmän plats. Kommunen säljer kvartersmark för 26,3 miljoner kronor till exploatören och bekostar samtidigt exploateringsåtgärder på 15 miljoner kronor.

### Ärendet

Detaljplanen för Norra Kvarngärdet möjliggör byggandet av ca 400 bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna. Lokaler för förskola ska finnas i bottenvåningen i ett av husen. För översiktskarta, se **bilaga 1**.

Ett antagande av detaljplanen för Norra Kvarngärdet i plan- och byggnadsnämnden förutsätter att ett exploateringsavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen. Det avtalsförslag som har upprättats, **bilaga 2**, reglerar ansvarsfördelningen i genomförandet av detaljplanen, marköverlåtelse och erläggande av exploateringsavgift. Avtalet reglerar överlåtelse av ca 940 m<sup>2</sup> allmän platsmark till kommunen och ca 11 600 m<sup>2</sup> kvartersmark till exploatören.

Beslut om antagande av detaljplanen kan behandlas i plan- och byggnadsnämnden den 23 januari 2014. Avtalens giltighet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Planen ger,

förutom ovan nämnda bostäder, även möjlighet till ett bostadshus på norra sidan av Råbyvägen samt utvidgning av befintlig förskolefastighet.

#### *Ekonomi*

Uppsala kommun äger idag delar av den mark som planlagts för kvartersmark. Markinnehavet motsvarar knappt 42%, knappt 14 000 m<sup>2</sup> BTA, av exploateringsprojektets totala byggrätt. Marken föreslås säljas i etapper till exploatören för totalt 26 299 000 kr och omfattar delar av tillkommande byggrätt invid Råbyvägen, tre säckgator som planläggs som kvartersmark samt parkeringsytor som idag till största del används av boende i exploatörens befintliga bostadsbestånd. Minst den byggrätt som motsvarar Kommunens andel av den totala ska upplåtas med hyresrätt.

För att byggnationen ska kunna genomföras på den mark som kommunen säljer krävs igenläggning av befintlig gång- och cykeltunnel och flytt av ett antal ledningar, däribland VA, fiber och tele. Kostnaden för dessa åtgärder är uppskattad till 6 miljoner kronor och finansieras av kommunen genom försäljningsintäkten.

Den totala kostnaden för de gatuåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen är 26,2 miljoner kr. Åtgärderna består av ombyggnad av Råbyvägen från genomfartsled till stadsgata, ombyggnad av Thunmansgatan, anläggandet av ett nytt torg vid befintligt hållplatsläge samt nya tvärgator som förbinder Thunmansgatan med Råbyvägen.

Finansieringen av merparten av gatuåtgärderna fördelas mellan Uppsala kommun och exploatören efter respektive andel av byggrätten. Kommunen föreslås dessutom bekosta 25% av kostnaden för torget vid hållplatsläget genom försäljningsintäkter för den byggrätt som är lokaliserad där. Detta innebär att kommunen bär 9 miljoner kronor och exploatören 9,6 miljoner kronor.

Den del av Råbyvägens ombyggnad som innebär igenläggning av mittremsa och justering av körfälten samt torget vid hållplatsläget finansieras till hälften av Uppsala kommun genom investeringsmedel och till hälften av exploateringsprojektet för Norra Kvarngärdet. Det innebär att resterande 7,6 miljoner kronor finansieras genom kommunal investering.

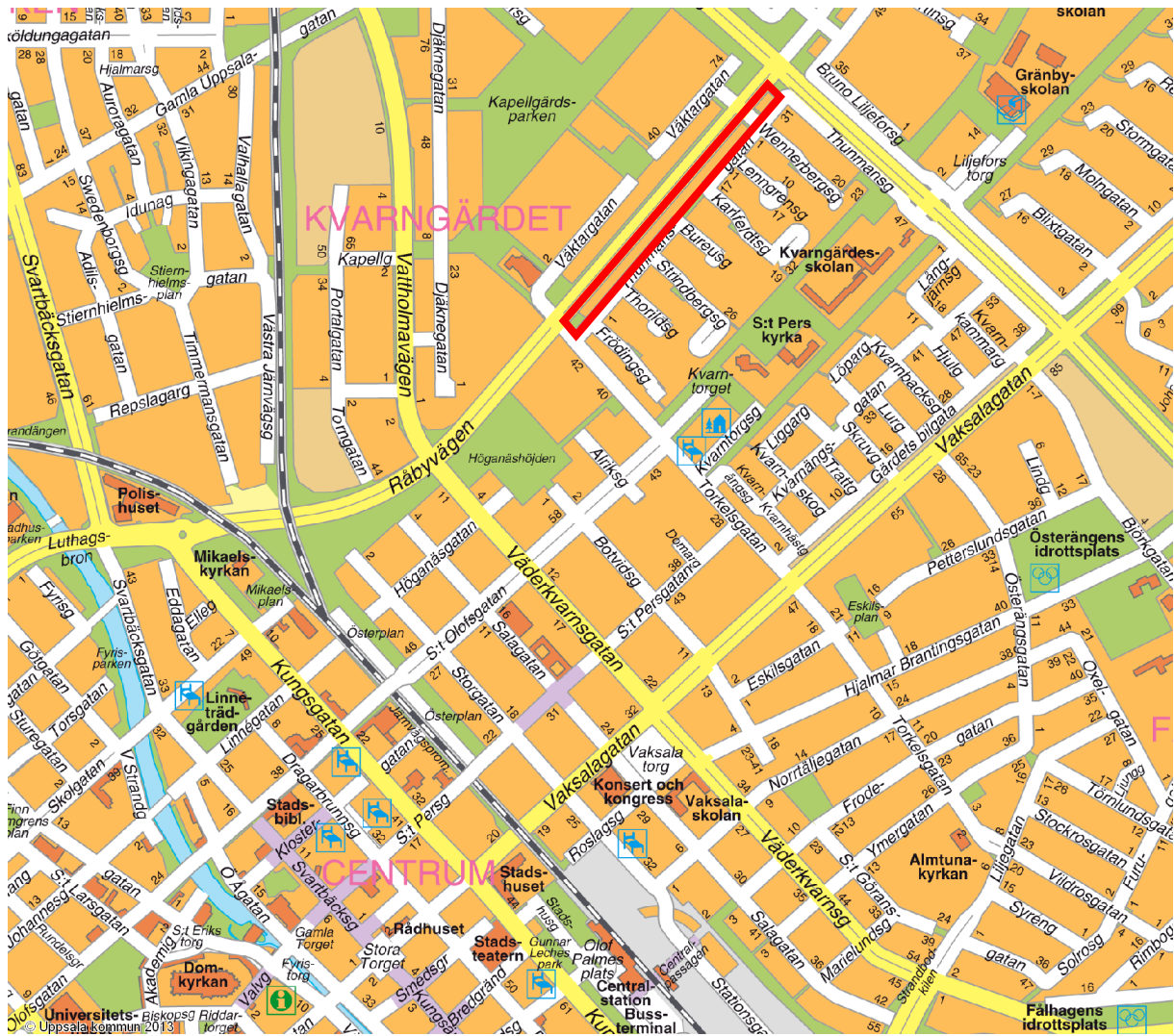
#### *Tidplan*

Råbyvägens ombyggnad har påbörjats. Byggstart för de första bostäderna kan ske tidigast under andra halvåret 2014 och de kommer därefter att byggas ut etappvis. Hela exploateringen väntas kunna vara färdigställd 2018.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk  
mark- och exploateringschef



Översikt, exploateringsområdet i rött.

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Norra Kvarngärdet

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Stena Fastigheter Uppsala AB (org.nr. 556049-5995), nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande avtal.

#### § 1. BAKGRUND

Detta exploateringsavtal fullföljer detaljplanen för Norra Kvarngärdet, dp 12/20047-1, nedan kallad detaljplanen. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 400 lägenheter samt förskola och inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1.

#### -----Marköverlåtelse mm-----

#### § 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

##### 2.1. Allmän platsmark till Kommunen

Exploatören överlåter utan ersättning ca 940 m<sup>2</sup> av fastigheterna Kvarngärdet 16:2, 17:2 och 19:2 till Kommunen. Områdena ska genom fastighetsreglering överföras till de kommunägda fastigheterna Kvarngärdet 1:22 och 1:25. Områdena ska utgöra allmän plats och har markerats i bilaga 1 med röd kantfärg.

##### 2.2. Kvartersmark till Exploatören

Kommunen överlåter till Exploatören ca 11 600 m<sup>2</sup> av fastigheterna Kvarngärdet 1:25 och 1:22. Områdena ska i första hand genom fastighetsreglering överföras till Exploatörens fastigheter Kvarngärdet 16:2, 17:2 och 19:2. Områdena ska utgöra kvartersmark och har markerats i bilaga 1 med blå kantfärg.

För etapp 1, markerad med blå fyllningsfärg i bilaga 1, ska Exploatören på tillträdesdagen erlägga köpeskillning om **nio miljoner fyrahundraåttiosju tusen (9 487 000) kronor**, baserat på ett markpris om 1 900 kr per m<sup>2</sup> BTA ovan jord och markens andel av exploateringsprojektets totala bygg rätt.

För etapp 2, markerad med rosa fyllningsfärg i bilaga 1, ska Exploatören på tillträdesdagen erlägga köpeskillning om **åtta miljoner trehundraåttioåtta tusen (8 338 000) kronor**, baserat på ett markpris om 1 900 kr per m<sup>2</sup> BTA ovan jord och markens andel av exploateringsprojektets totala bygg rätt.

För etapp 3, markerad med mörkgul fyllningsfärg i bilaga 1, ska Exploatören på tillträdesdagen erlägga köpeskillning om **åtta miljoner fyrahundrasjuttiofyra tusen (8 474 000) kronor**, baserat på ett markpris om 1 900 kr per m<sup>2</sup> BTA ovan jord och markens andel av exploateringsprojektets totala bygg rätt.

### 2.3. Tillträde

- Tillträde för område enligt § 2.1 sker sista dagen i månaden efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om annat.
- Tillträde för etapp 1, markerad med blå fyllningsfärg i bilaga 1, sker sista dagen i månaden efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om annat.
- Tillträde för etapp 2, markerad med rosa fyllningsfärg i bilaga 1, sker så snart bygglovsbeslut för det första kvarteret vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om annat.
- Tillträde för etapp 3, markerad med mörkgul fyllningsfärg i bilaga 1, sker sista dagen i månaden efter att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om annat.

### 2.4. Betalning

Ersättningen ska erläggas senast på respektive tillträdesdag genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924 609 463-6 med referensen "Norra Kvarngärdet". Exploatören ombeds samtidigt att skicka ett mail till [mark-exploatering@uppsala.se](mailto:mark-exploatering@uppsala.se) med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för ersättningens erläggande.

### 2.5. Fastighetsbildning

Exploatören i samråd med Kommunen ansöker med detta avtal som grundhandling om fastighetsbildning för områden redovisade i § 2.1-2.2. Exploatören biträder denna ansökan och bekostar fastighetsbildningen. Marköverlåtelseerna gäller med de smärre justeringar av gränser för markområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

## § 3. MARKOMRÅDENAS SKICK

Markområdena enligt § 2.1-2.2 ska vid tillträde vara fria från byggnader och ledningar så långt genomförandetidplanen enligt § 9 möjliggör detta. Markområdena överläts, med ovan nämnda undantag och med undantag från vad som avtalas i § 5 om markföreningar, i befintligt skick.

## § 4. SÄKERHET OCH ANSVAR

Exploatören kan komma att tillträda markområdet angivet i § 2.2 före fastighetsbildning genomförts enligt § 2.5. Om Exploatören tillträder markområdet innan fastighetsbildning genomförts ska Exploatören ikläda sig motsvarande det ansvar mot tredje man som Exploatören haft i egenskap av lagfaren ägare av den fastighet som omfattas av överlåtelsen enligt § 2.2.



## § 5. MARKFÖRORENINGAR

Exploatören svarar för sådana kostnader för eventuella markmiljöutredningar samt för sanering av markföroreningar inom överlåtna områden enligt § 2.1, som av myndighet åläggs Kommunen till följd av bostadsexploateringen.

Inom överlåtna markområde enligt § 2.2 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.

Sanering av övrig kvartersmark, om sådan föranleds av den planerade bebyggelsen, utförs och bekostas av Exploatören.

## § 6. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT MM

Exploatören medger Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, att utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut eller upplåtas med ledningsrätt.

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

## § 7. AVGIFT FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### 7.1. Exploateringsavgift

Utanför Exploatörens fastigheter finns anläggningar på allmän plats som måste byggas om eller justeras på grund av Exploatörens utbyggnad inom planområdet. Anläggningsarbetena gäller

- Ombyggnad av Thunmangatan
- Ombyggnad av Råbyvägen till stadsgata, inklusive torg samt ny signalanläggning
- Tvärgator mellan Thunmangatan och Råbyvägen

För kostnadsbedömning och fördelning av genomförandekostnader, se bilaga 2.

Kostnaderna för dessa anläggningsarbeten skall erläggas till Kommunen som en exploateringsavgift på **nio miljoner sexhundrafyrtiotvå tusen (9 642 000) kronor** i kostnadsläge september 2013. Exploateringsavgiften ska indexregleras från september 2013 till betalningstidpunkten med entreprenadindex (211 25%, 231 50 % och 241 25%). Vid indexreglering ska hela exploateringsavgiften (100 %) regleras enligt nämnd fördelning.

### 7.2. Avgiftens erläggande

25 % vid lagakraftvunnen detaljplan

25 % när bygglovsbeslut för det första kvarteret vunnit laga kraft



25 % vid start av finplanering (skede 2) av utbyggnadsetapp 1, markerad med grön färg i bilaga 3  
samt 25 % vid start av finplanering (skede 2) av utbyggnadsetapp 2, markerad med orange färg i bilaga 3

Kommunen fakturerar Exploatören i enlighet med ovanstående betalningsplan.

#### **§ 8. GATUKOSTNADSERSÄTTNING**

Efter betalning av de kostnader som det åligger Exploatören att betala enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha betalat gatukostnader som Kommunen annars har rätt att debitera Exploatören enligt plan- och bygglagen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

#### **§ 9. SAMORDNING OCH TIDPLAN**

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal. Exploatören och Kommunen ska upprätta 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.

#### **§ 10. UPPLÅTELSEFORM**

De bostäder som uppförs inom byggrätten vid det planerade torget, inringad i rött i bilaga 3, ska upplåtas med hyresrätt till 100%. Minst 10 400 m<sup>2</sup> BTA av övriga bostäder, motsvarande Kommunens andel av tillkommande byggrätt, ska upplåtas med hyresrätt.

Upplåts inte bostäderna enligt stycket ovan med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget eller kommande ägare till fastigheterna eller del därav erlägga vite om 10 000 kr/m<sup>2</sup> BOA till Kommunen. Skyldigheten att erlägga vite gäller 10 år räknat från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Om vite ska utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas med konsumentprisindex (basår 1980) från december 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

#### **§ 11. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER**

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

#### § 12. LEDNINGAR

Kommunen svarar i samråd med ledningsdragande bolag och Exploatören för samordning av ledningsdragning och de ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Parterna bekostar sådan ledningsomläggning på egen mark som är nödvändig till följd av exploateringen. För omläggning av de dagvattenledningar som går genom fastigheten Kvarngärdet 17:2 och Kvarngärdet 16:2 mellan Thunmansgatan och Råbyvägen står Exploatören för 53% och Kommunen för 47% av kostnaderna för omläggningen. Flytt av spillvattenledningen inom fastigheten Kvarngärdet 1:22 bekostas av Kommunen till 100%. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

#### § 13. 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.

Exploatören ska med staket på erforderligt sätt avgränsa exploateringsområdet och byggetableringsyta. Exploatören ska tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, håller sig inom exploateringsområdet 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 avvecklas. Det åligger Exploatören att bekosta samtliga skador på gator och allmänna anläggningar samt den extra gatuhållning som föranleds av Exploatörens arbeten i samband med att fastigheten bebyggs.

#### § 14. DAGVATTEN

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

### -----Övriga villkor-----

#### § 15. SÄRSKILDA BOSTÄDER

Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär att Kommunen skall tillhandahålla bostäder till personer som inte av egen kraft kan ordna bostad på ordinarie bostadsmarknad. Bostad tilldelas enligt myndighetsbeslut som grundar sig på *Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS) eller *Socialtjänstlagen* (SoL).

Exploatören förbinder sig att meddela Kommunen när start av uthyrning eller försäljning av lägenheter för respektive utbyggnadsetapp sker på öppna marknaden. Syftet med detta är att



ge Kommunen möjlighet att meddela intresse att hyra resp. förvärva lägenheter till marknadspris.

#### § 16. 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.

#### § 17. SKADESTÅNDSANSVAR

Om Exploatören eller av Exploatören anlitat företag inte följer sina åligganden enligt detta avtal och Kommunen därigenom åsamkas skada är Exploatören ersättningsskyldig gentemot Kommunen.

#### § 18. SÄKERHET

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt § 7 i detta avtal ska Exploatören vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **nio miljoner sexhundrafyrtiotvå tusen (9 642 000) kronor** i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som kommunen godtar. Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

#### § 19. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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



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

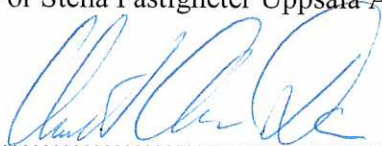
Uppsala den / 2013

Stockholm den 19/12 2013

För Uppsala kommun

För Stena Fastigheter Uppsala AB

.....  
(namn)

  
.....  
Christel Armstrong Darvik

.....  
(namn)

  
.....  
Nils Pers

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....



## Bilaga 2 Genomförandekostnader

Norra Kvarngärdet, fördelning av genomförandekostnader		
Kostnader inkl projektering, byggledning, admin och oförutsett.		
Kostnadsläge september 2013		
	<i>m2 BTA</i>	<i>Explavgift</i>
<i>Total byggrätt</i>	33 253	
<i>Exploateringskostnader allmän plats*</i>		
* åtgärder som direkt föränleds av exploateringen:		
Thunmansgatan ombyggnad		5 405 000 kr
Nya tvärgator		1 012 000 kr
GC längs Råbyvägen		6 580 000 kr
25% Råbyvägen ombyggnad inkl nytt torg		3 521 000 kr
		<b>16 518 000 kr</b>
<b>1. Stenas projekt. (58,4% av totala byggrätten)</b>		
kvm BTA	19 411	9 642 165 kr
<b>2. Kommunens exploateringsprojekt</b>		
2a) kvm BTA "tunnelbyggrätt" (10,3% av totala byggrätten)	3 438	1 707 782 kr
2b) kvm BTA tillskottsmark (31,3% av totala byggrätten)	10 404	5 168 053 kr

