

Handläggare
David Siltberg

Datum
2013-04-29

Diarienummer
KSN-2013-0670

Kommunstyrelsen

Köpeavtal för exploatering inom del av fastigheten Berthåga 11:33 i Stenhagen centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna upprättat köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB, avseende del av Berthåga 11:33 i Stenhagen centrum.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB, för genomförande av del av detaljplan för bostäder vid Stenhagen centrum, inom fastigheten Berthåga 11:33. Kommunen överlåter ca 22 295 kvm mark för en ersättning om 21 454 950 kr. Uppsalahem AB avser uppför 49 småhus och två flerbostadshus med totalt 65 lägenheter.

Ärendet

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 2003-01-28 att markanvisa del av Berthåga 11:33 till Uppsalahem AB. Plan- och byggnadsnämnden har tagit fram en detaljplan för bostäder vid Stenhagen centrum, dp 2012/20035-1, och beslutade 2012-12-13 att anta detaljplanen som också vunnit laga kraft. Totalt utgör planen ca 43 185 kvm tomtyta. Resterande del, är markanvisad till HSB Uppsala. Förhandling pågår med HSB om köpeavtal för exploatering, varefter kontoret återkommer med ett förslag till beslut.

Föredragning

Kontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal för exploatering, se bilaga 1, med Uppsalahem AB. Kommunen överlåter ca 22 295 kvm mark. Uppsalahem avser uppföra 49 småhus och två flerbostadshus med totalt 65 lägenheter, sammanlagt 114 boendeenheter byggs. Kommunen bygger allmänna vägar samt anlägger ett torg och en park. Se bilaga 2 för översiktskarta.

Ekonomi

Uppsalahem AB köper mark av kommunen för 21 454 950 kronor. Kommunens kostnader för att bygga ut vägar och torg beräknas till ca 15 000 000 kronor samt för anläggande av park till ca 3 650 000 kronor vilket ger exploateringsutgifter om totalt ca 19 miljoner kronor.

Storleken på de exploateringsintäkter projektet sammantaget väntas generera till kommunen blir klar först när all kvartersmark inom planen sålts. Kontoret kommer då att återkomma med en närmare redovisning av projektets ekonomi.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
Mark- och exploateringschef

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Område vid Stenhagens Centrum inom fgh Berthåga 11:33

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

§ 1. BAKGRUND

Fastighetsnämnden beslutade 2003-01-28 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder vid Stenhagen centrum i Uppsala kommun.

Detta köpeavtal för exploatering fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag Dp 2012/20035-1, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för bostäder vid Stenhagen centrum antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om ca 22 295 kvm av fastigheten Berthåga 11:33. Området är gult i bilaga 2 och benämns nedan Fastigheten.

Bolaget ska till Kommunen senast på tillträdesdagen erlagga köpeskillning om 21 454 950 kr.

§ 3. FASTIGHETS BILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal, undantaget förrättning enligt anläggningslagen enligt vad som anges i § 17. 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 lantmåteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten sker sista dagen i månaden efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Har inte Länsstyrelsen slutfört arbete enligt § 12, sker tillträdet så snart arbetet är slutfört, eller enligt överenskommelse.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts och erforderlig fastighetsbildning i enlighet med § 3 vunnit laga kraft utfärdar och överlämnar säljaren kvitterat köpebrev till köparen.

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 "Uppsalahem Stenhagen C" 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 köpeskillingens 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 Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från Fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

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

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt Fastighetens, förklarar sig härmed, med undantag för vad som följer av § 11, godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Parterna konstaterar att det inte finns misstanke om några markföroreningar inom Fastigheten. Om föroreningar påträffas tar Bolaget i samråd med Kommunen fram en åtgärdsstrategi och utför erforderlig hantering av markföroreningar inom Fastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i samband med nödvändig schaktning inom Fastigheten. Massor med halter under MKM (mindre känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets riktvärden, skall, efter godkännande från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, i första hand återanvändas inom Fastigheterna alternativt återanvändas inom andra objekt.

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

Kommunen ersätter Bolaget för de merkostnader för schakt, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder för massor med halter högre än MKM och för massor med halter mellan KM och MKM som Miljö- och Hälsoskyddsnämnden inte godkänner att det återanvänds. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stillestånds-kostnader dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

§ 12. FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet har Länsstyrelsen gjort en Arkeologisk utredning (UV Rapport 2011:127). I utredning har ett område inom Fastigheten identifierats för ytterligare utgrävningar. Kommunen bekostar Länsstyrelsens fortsatta arbete i enlighet med § 8.

§ 13. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT MM

Bolaget ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för slänt i samband med gatuutbyggnad.

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

§ 14. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal. Bolaget och Kommunen ska upprätta en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag och verk.

§ 15. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 114 boendeenheter. Bolaget ska upplåta 100 % av boendeenheterna med hyresrätt. Upplåts inte boendeenheterna med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget eller kommande ägare till Fastigheten eller del därav erlägga vite om 10 000 kr/m² 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 maj 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till 10 000 kr/m² BOA.

§ 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. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

§ 17. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Bolaget förbinder sig att tillsammans med berörda fastighetsägare söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för gemensamhetsanläggningar för park om minst 3 000 kvm inom det område som angivits med G på bilagda karta, bilaga 2.

§ 18. 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 exploateringsgenomförande. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 19. 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.

§ 20. 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 Fastigheten och byggetableringsyta. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och byggetableringsyta.

Bolaget 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 avvecklats. Det åligger Bolaget att bekosta den extra gaturenhållning som föranleds av arbeten i samband med att Fastigheten bebyggs.

Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stomnätpunkter bekostas av Bolaget.

§ 21. DAGVATTEN

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

-----Övriga villkor-----

§ 22. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner detsamma senast 2013-06-19 genom beslut som senare vinner laga kraft.

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

Bolaget är medvetet om

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

§ 23. SKADESTÅNDSANSVAR

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

§ 24. 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 6 400 000 kr i penningvärde maj 2013 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 / 2013

Uppsala den / 2013

För Uppsala kommun

För AB Uppsalahem

.....
Joachim Danielsson

.....
Peter Nordgren

.....
Ingrid Anderbjörk

.....
Mikael Rådegård

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.
 - - - - - Fastighetsgränser
 - - - - - Rättsgränser (Senare senit. gemenskapsavgränsning)

Gränser enligt detaljplan
 - - - - - Användningsgränser sammanfallande med fastighetsgränser
 - - - - - Användningsgränser övriga fall
 - - - - - Egenskapsgränser

Byggnader m.m.
 □ Byggnader (geometriska)

Övrigt
 - - - - - Staket
 - - - - - Sidödmur
 - - - - - Mur ytter
 - - - - - Karaktän
 - - - - - Vägkant
 - - - - - Gång- och cykelväg
 ○ Träd
 ○ Agostagsgränser
 ▲ Skogssymbol
 1000:1 Fomiljering

Höjdnödhållanden
 2 Höjdnödhållanden
 -0,0 Markhöjd

Koordinatsystem:
 Svanef 99 18 00 / R92000 (Nöj)

Underlag:
 Primärkartan
 Upprättad i februari 2012, rev. september 2012
 Kontext för samhällsutveckling

Inger Höglund
 Kartteckling

PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER
 - - - - - Detaljplanegränser
 - - - - - Användningsgränser
 - - - - - Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Allmänna platser
 LOKALGATA Lokaltrafik
 TORG Torg
 PARK Anlagd park
 NATUR Naturområde
 GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartermark
 B Bostäder
 BHC Bostäder. Handels- och verksamhetslokaler ska finnas i bottenvåningen.
 BC Bostäder, handels- och verksamhetslokaler

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 0m Breddmått i meter
 n₁ Etstation för uppflöres efter särskild prövning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
 e₁ 0000 Största byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter
 e₂ Minsta tomtstorlek är 225 kvadratmeter
 e₃ Källoringsbyggnad i en våning får uppflöres

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 ← Passage för allmän gångtrafik ska finnas lägel ej preciserat.

MARKENS ANORDNANDE
 n₂ Inom kvarteret ska finnas en samlad lek- och flyta på minst 3000 kvadratmeter.

Utfart
 ← Körbar utfart får inte anordnas. Tvåstreck med pil markerar förbudets skilt.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
 p₁ Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot torg.
 p₂ Byggnad ska placeras 2 meter från fastighetsgräns mot gata.
 p₃ Byggnad ska placeras med längsidan mot gata och i linje med inliggande bebyggelse.
 p₄ Byggnad ska ha entréer mot torg, Herzhagsvägen respektive Stenåkersvägen.
 p₅ Huvudbyggnad som inte är sammanbyggd över tomtgräns ska placeras minst 2 meter från tomtgräns. Garage och carport får placeras minst 1 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt. Angångsidan på garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata.

Utformning
 II IV VI Antal våningar. Färdigt, garage och carport får uppflöres i en våning
 v₁ Flerfamiljshus, radhus, parhus och inliggande småhus får uppflöres
 v₂ Vind får inte inredas

Slämingskydd
 m₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till tyst sida. Fasader ska dimensioneras så att rikvården inomhus inte överskrids
 m₂ Minst hälften av bostadsrummen i byggnaden närmast Herzhagsvägen ska ha tillgång till tyst sida. Fasader ska dimensioneras så att rikvården inomhus inte överskrids. Bullerplanik III en höjd av 2 meter får uppflöres i gräns mot Herzhagsvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER
 Genomförandebestämmelser är 5 år den dag planen vunnit laga kraft.
 Mindre justering av byggrätter och byggränsgränser som inte förväntas onödigt karaktär för göms.

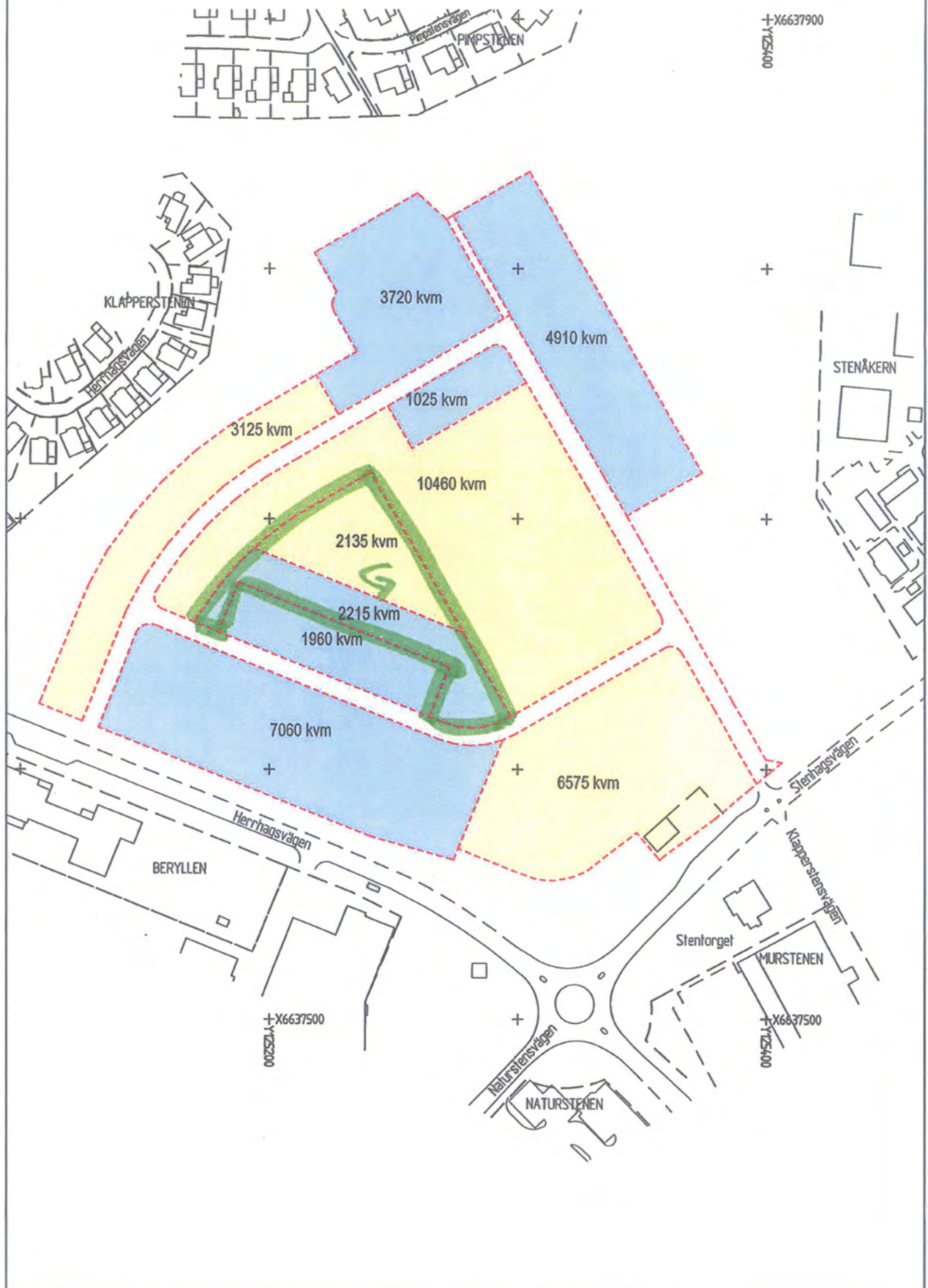
ILLUSTRATION
 - - - - - Illustrationslinje

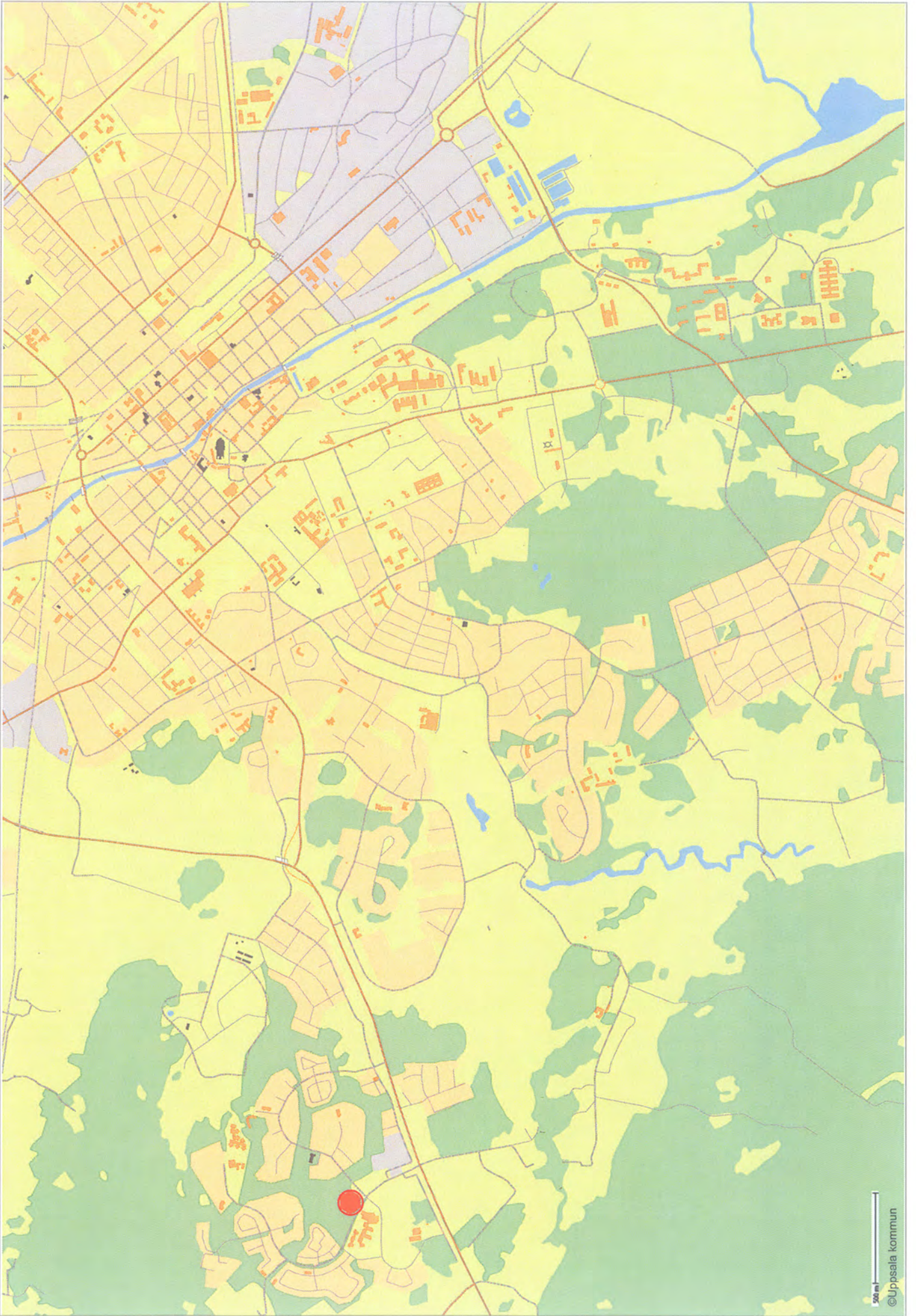


		ANTAGANDE	
Detaljplan för Bostäder vid Stenhagens centrum			
Upprättad i april 2012, reviderad september 2012 Normalt planförfarande			
Ulla-Britt Wickström Planeringschef		Des Gustafsson Planeringschef	
Beslutsdatum Samråd 2012-03-22 PSN Granskning 2012-06-20 PSN Antagande 2012-12-13 PSN Laga kraft	Till planen för: Plan- och grannförhållande- bestämning Behovsstämning	diarienum: 2012/2005-1	

0 10 20 30 40 50 100 m
 SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

Bilaga 2





SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2013-05-06

§ 52

**Köpeavtal för exploatering inom del av fastigheten Berthåga 11:33 i
Stenhagen centrum
KSN-2013-0670****Beslut**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna upprättat köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB, avseende del av Berthåga 11:33 i Stenhagen centrum.**Sammanfattning**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB, för genomförande av del av detaljplan för bostäder vid Stenhagen centrum, inom fastigheten Berthåga 11:33. Kommunen överlåter ca 22 295 kvm mark för en ersättning om 21 454 950 kr. Uppsalahem AB avser uppföra 49 småhus och två flerbostadshus med totalt 65 lägenheter

Beslutsunderlag

Kontorets skrivelse av den 29 april 2013.

Justerandes sign

E:P



Utdragsbestyrkande