

Handläggare
Monica Skoog

Datum
2018-02-27

Diarienummer
KSN-2018-0367

Kommunstyrelsen

Prissättningsmodell för försäljning av mark inom Östra Fyrislund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att anta prissättningsmodell för försäljning av mark inom Östra Fyrislund enligt ärendets **bilaga 1**,

att köpeavtal som tecknas till följd av redan överenskomna uppgörelser ska säljas enligt tidigare prissättningsmodell och optionslista enligt ärendets **bilaga 3**, som längst till och med den 30 juni 2018,

att försäljning av mark enligt rödskrafferade områden i ärendets **bilaga 2** inte ska omfattas av prissättningsmodellen ovan, utan ska säljas efter anbudsförfarande,

att mark som säljs enligt prissättningsmodell i ärendet **bilaga 1**, ska erbjudas intressenter enligt intresselista, samt

att nytt beslut om prissättning av mark inom området ska tas inom två år efter förnyad värdering.

Ärendet

Kommunstyrelsen antog 2007 ”Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund”. Dåvarande fastighetsägarnämnden tecknade planavtal avseende detaljplaneläggning av del 2 (norr om Almungevägen). Detaljplanen som vann laga kraft 2013 medger utbyggnad på cirka 700 000 kvm verksamhetsmark.

Mark- och exploateringsutskottet beslutade vid sitt sammanträde den 12 februari 2018 att föreslå kommunstyrelsen besluta i enlighet med föreliggande förslag. Protokollsutdrag ges i **bilaga 4**.

Föredragning

Kommunstyrelsens mark-och exploateringsutskott beslutade 28 november 2016 (KSN-2016-1880) om en prissättningsmodell för försäljning av mark i Östra Fyrislund. Stadsbyggnadsförvaltningen har låtit göra en ny värdering av marken som visar att priset på marken har ökat och föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar om en reviderad prissättningsmodell. Det föreslås att priset vid försäljning av mark inom Östra Fyrislund ska vara 1 000-1 500 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge i området. Grunderna för bedömning i de enskilda fallen framgår av **bilaga 1**.

För köpeavtal som tecknas till följd av redan överenskomna uppgörelser föreslås att den prissättning och optionslista som mark- och exploateringsutskottet beslutade om den 17 november 2016 ska gälla.

Sedan tidigare gäller att vissa områden enligt **bilaga 2** ska säljas efter anbudsförfarande och detta föreslås gälla även fortsättningsvis.

Det föreslås att nytt beslut om prissättning av mark i området fattas inom två år från tidpunkten för kommunstyrelsens beslut, efter förnyad extern värdering. Förvaltningens bedömning är att projektet kommer att vara färdigt till år 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen bedöms efter avräkning av investeringar i infrastruktur ge ett överskott om 513 mnkr.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Principer för prissättning Markpriser Östra Fyrislund

Bilaga 1

- Ett baspris för mark inom området till 1 000 kr/kvm mot tidigare 900 kr/m²
- Differentiering utifrån lägesfaktor:
Lägestillägg 300 kr/kvm gäller skyltläge för Söderhällbygatan och Rapsgatan
Lägestillägg 500 kr/kvm gäller skyltläge för E4 och Almungevägen
- En reduktion av pris med 50 procent för mark som inte kan bebyggas och belägen inom skyddszon mot E4.
- Tomter överstigande 20 000 kvm rabatteras med 150 kr/kvm för den del av areal som överstiger 20 000 kvm.
- Tomter understigande 4 000 kvm läggs ett påslag om 150 kr/kvm upp till 4 000 kr/kvm
För eventuell areal därutöver gäller baspris.

Principer för prissättning Markpriser Östra Fyrislund

Bilaga 1

- Ett baspris för mark inom området till 1 000 kr/kvm mot tidigare 900 kr/m²
- Differentiering utifrån lägesfaktor:
Lägestillägg 300 kr/kvm gäller skyltläge för Söderhällbygatan och Rapsgatan
Lägestillägg 500 kr/kvm gäller skyltläge för E4 och Almungevägen
- En reduktion av pris med 50 procent för mark som inte kan bebyggas och belägen inom skyddszon mot E4.
- Tomter överstigande 20 000 kvm rabatteras med 150 kr/kvm för den del av areal som överstiger 20 000 kvm.
- Tomter understigande 4 000 kvm läggs ett påslag om 150 kr/kvm upp till 4 000 kr/kvm
För eventuell areal därutöver gäller baspris.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLSammanträdesdatum: 2016-10-25
17-28 *mu***§ 135****Prissättning av mark för verksamheter i Östra Fyrislund
KSN-2016-1880****Beslut**

Mark- och exploateringsutskottet beslutar

att fastställa pris och villkor i övrigt för försäljning av verksamhetsmark inom Östra Fyrislund del 2. Priset sätts till 900-1400 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge och i området, med undantag av två områden som kommer att säljas genom anbudsförfarande.

att mark som säljs enligt fastställt pris ska erbjudas intressenter och säljas enligt turordningslista.

att nytt beslut om prissättning av mark i området tas inom två år efter förnyad extern värdering.

Sammanfattning

Östra Fyrislund ska ge förutsättningar för lokal omflyttning och expansion och också erbjuda etableringsytor för nya verksamheter. Fastighetsnämnden beviljade under åren 2010-2012 ett 20-tal optioner som ger företagen rätt att till marknadspris köpa mark i Östra Fyrislund. Förvaltningen föreslår att anbudsförfarande tillämpas för två tomter i området. Dessa tomter bedöms vara särskilt attraktiva lägen som kan ge ett högre pris. Priset i övriga området sätts till 900-1400 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge. Exploateringen bedöms efter avräkning av investeringar i infrastruktur ge ett överskott om ca 513 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

Kontorets skrivelse av den 17 november 2016

Justerandes sign

*EA**DK*

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-11-28

Plats och tid: Bergius, Stationsgatan 12, 13:15 – 15:15

Beslutande: Erik Pelling (S), ordförande
 Fredrik Ahlstedt (M),
 2:e vice ordförande
 Mohamad Hassan (L)
 Hanna Victoria Mörck (V)

Ersättare: Ulrik Wärnsberg (S), tjug
 Stefan Hanna (C)

Övriga deltagare: Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör
 Anna Axelsson, avdelningschef mark- och exploatering

 Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende
 Monica Skoog
 Mikael Johnson
 Johanna Viring Till
 Anna Sander
 Kristina Mårtensson

Utsets att justera: Fredrik Ahlstedt (M)

Paragrafer: 128 - 141

Justeringens plats och tid: Stationsgatan 12, 5 december 2016

Underskrifter:
 Erik Pelling (S), ordförande

 Fredrik Ahlstedt (M), justerare

 Gunilla Hårdén Watz, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Mark- och exploateringsutskottet

Datum: 2016-11-28

Datum för anslags uppsättande: 2016-12-06

Sista dag för överklagande: 2016-12-27

Datum för anslags nedtagande: 2016-12-28

Protokollet finns tillgängligt på: www.uppsala.se och stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

Underskrift:
 Gunilla Hårdén Watz, sekreterare

Handläggare
Skoog Monica

Datum
2016-11-17

Diarienummer
KSN-2016-1880

Kommunstyrelsens mark- och
exploateringsutskott

Prissättning av mark för verksamheter i Östra Fyrislund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås besluta

att fastställa pris och villkor i övrigt för försäljning av verksamhetsmark inom Östra Fyrislund del 2. Priset sätts till 900-1400 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge och i området, med undantag av två områden som kommer att säljas genom anbudsförfarande.

att mark som säljs enligt fastställt pris ska erbjudas intressenter och säljas enligt turordningslista.

att nytt beslut om prissättning av mark i området tas inom två år efter förnyad extern värdering.

Sammanfattning

Östra Fyrislund ska ge förutsättningar för lokal omflyttning och expansion och också erbjuda etableringsytor för nya verksamheter. Fastighetsnämnden beviljade under åren 2010-2012 ett 20-tal optioner som ger företagen rätt att till marknadspris köpa mark i Östa Fyrislund. Förvaltningen föreslår att anbudsförfarande tillämpas för två tomter i området. Dessa tomter bedöms vara särskilt attraktiva lägen som kan ge ett högre pris. Priset i övriga området sätts till 900-1400 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge. Exploateringen bedöms efter avräkning av investeringar i infrastruktur ge ett överskott om ca 513 miljoner kronor.

Ärendet

Kommunstyrelsen antog 2007 Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund. Fastighetsnämnden tecknade planavtal avseende detaljplaneläggning av del 2 (norr om Almungevägen) 2010. Detaljplanen för området vann laga kraft 2013 och medger utbyggnad på ca 700 000 m² verksamhetsmark. Syftet är att skapa förutsättningar för lokal

omflyttning och expansion och att kunna erbjuda etableringsytor för nya verksamheter. Marken är främst avsedd för relativt ytkrävande verksamheter med behov av att ligga i ett logistiskt attraktivt läge vid E4an.

Fastighetsnämnden beviljade 21 optioner under åren 2010-2012 som ger företagen rätt att till marknadspris köpa mark i Östra Fyrislund genom direktanvisning, se **bilaga 1**.

Inom planområdet finns ett betydande antal fornlämningar vilket har påverkat möjligheterna att inleda utbyggnaden tidigare. Projektering och utbyggnad av infrastruktur pågår och försäljning av marken ska inledas. Målsättningen är att försäljningen slutförs under 2018.

Föredragning

Uppsala kommun ska i enlighet med Mål och budget 2016-2018 ha markberedskap för verksamhetsetablering Östra Fyrislund är en del av omvandlingen av staden och har planerats för att bidra till att möta kommunens behov av verksamhetsmark.

Mot bakgrund av att optioner beviljats och att Östra Fyrislund ska bidra till målsättningen om en växande befolkning och ett expanderande och breddat näringsliv genom att skapa förutsättningar för såväl lokal omflyttning av verksamheter från strategiska bostadslägen som expansion och nyetablering av verksamheter föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att direktanvisning tillämpas vid försäljningen av marken inom området. För att säkra marknadsmässiga priser har förslaget till prissättning sin grund i en extern värdering som utgått från genomförda transaktioner i jämförbara områden.

Förvaltningen föreslår att anbudsförfarande tillämpas för två tomter i området. Dessa tomter bedöms vara särskilt attraktiva lägen som kan ge ett högre pris. Se rödskrafferade områden på **bilaga 2**.

Förvaltningen föreslår att ett nytt beslut om prissättning av mark i området fattas inom två år efter förnyad extern värdering.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen bedöms efter avräkning av investeringar i infrastruktur ge ett överskott om ca 513 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör

	Optionsbeslut	Organisationsnummer och ägare	Antal m2
1	2012-04-16 KSN-2012-0599	556256-8575 Scienta Scientific AB	4 000
2	2012-04-16 KSN-2012-0600	556839-8258 Reimnor Uppsala AB	5 000
3	2011-12-15 FSN-2009-0582	232100-0024 Landstinget i Uppsala län (fd UL)	70 000
4	2012-04-16 KSN-2012-0162	556645-6215 Byggmax AB	10 000
5	2011-10-05 FSN-2012-0407	556607-9538 Biodan AB	2 000
6	2011-03-03 FSN-2011-0058	556228-1930 Lundagrossisten	10 000
7	2011-09-06 FSN-2011-0341	Lukman Ersan	2000
8	2011-09-06 FSN-2011-0271	556617-1210 MLT (Mellansvenska Logistiktransporter AB)	20 000
9	2011-06-16 FSN 2011-0237	556346-2687 S:t Olof Bil & Motor AB	6 000
10	2011-04-07 FSN-2011-0103	556787-5033 SIAAB Svenska infra och anläggningsbyggarna ab	10 000
11	2011-05-11 FSN-2011-0156	556447-3386 Årsta Tak AB	5 000
12	2011-03-03 FSN 2010-0567	556121-9089 Aspholmen Fastigheter AB	15 000
13	2011-03-03 FSN 2010-0478	556121-9089 Aspholmem Fastigheter AB	30 000
14	2011-05-11 FSN-2011-0150	556500-3760 Plåtkompaniet Norling AB	5 000
15	2011-05-11 FSN-2011-0165	556556-5776 Glasklart AB	5 000
16	2011-05-11 FSN 2010-0518	556523-4787 Avignon AB	1 500
17	2011-03-03 FSN-2010-0507	556237-5161 Peab AB	70 000
18	2011-03-03 FSN-2010-0498	556411-7793 Båths Fönsterteknik AB/Nordvind AB	5 000
19	2011-03-03 FSN-2010-0491	556774-5442 Novus Scientific AB	15 000
20	2010-06-15 FSN-2009-0850	556744-2404 Uppsala Maskin & Verktyg AB	15 000
21	2010-06-15 FSN-2010-0313	556071-2167 Sallén Elektriska AB	15 000

Lista över beviljade optioner

BILAGA 1

Handläggare
Monica Skoog

Datum
2018-01-29

Diarienummer
KSN-2018-0367

Kommunstyrelsens mark- och
exploateringsutskott

Östra Fyrislund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskotts beslut den 17 november 2016 (KSN-2016-1880) ska upphöra gälla,

att köpeavtal som tecknas till följd av redan överenskomna uppgörelser ska säljas enligt den prismodell och optionslista som gäller enligt beslut av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott av den 17 november 2016 (KSN-2016-1880), som gäller som längst till den 30 juni 2018,

att fastställa att priset vid försäljning av mark inom Östra Fyrislund ska vara 1 000-1 500 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge i området, **bilaga 1**,

att försäljning av mark enligt rödskrafferade områden i **bilaga 2** inte ska omfattas av prissättningsmodellen ovan, utan ska säljas efter anbudsförfarande,

att mark som säljs enligt ovan angivna prismodell ska erbjudas intressenter enligt intresse-lista, samt

att nytt beslut om prissättning av mark inom området ska tas inom två år efter förnyad värdering.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark-och exploateringsutskott beslutade 17 november 2016 (KSN-2016-1880) om en prissättningsmodell för försäljning av mark i Östra Fyrislund. Kommunstyrelsen antog 2007 Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund och dåvarande Fastighetsägarnämnden tecknade planavtal avseende

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-02-12

§ 4

Prissättning Östra Fyrislund
KSN-2018-0367
Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskotts beslut den 17 november 2016 (KSN-2016-1880) ska upphöra gälla,

att köpeavtal som tecknas till följd av redan överenskomna uppgörelser ska säljas enligt den prismodell och optionslista som gäller enligt beslut av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott av den 17 november 2016 (KSN-2016-1880), som gäller som längst till den 30 juni 2018,

att fastställa att priset vid försäljning av mark inom Östra Fyrislund ska vara 1 000-1 500 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge i området,

att försäljning av mark enligt rödskrafferade områden i inte ska omfattas av prissättningsmodellen ovan, utan ska säljas efter anbudsförfarande,

att mark som säljs enligt ovan angivna prismodell ska erbjudas intressenter enligt intresselista, samt

att nytt beslut om prissättning av mark inom området ska tas inom två år efter förnyad värdering.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 17 november 2016 (KSN-2016-1880) om en prissättningsmodell för försäljning av mark i Östra Fyrislund. Kommunstyrelsen antog 2007 Strategiskt program för planläggning och utbyggnad av Östra Fyrislund och dåvarande Fastighetsägarnämnden tecknade planavtal avseende detaljplanläggning av del 2 (norr om Almungevägen). Planen som vann laga kraft 2013 medger utbyggnad på cirka 700 000 kvm verksamhetsmark.

Stadsbyggnadsförvaltningen har låtit göra en ny värdering av marken som visar att priset på marken har ökat och föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar om en ny prissättningsmodell.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse 29 januari 2018
Principer för prissättning Markpriser Östra Fyrislund
Karta med rödskrafferade tomter för anbudsförfarande

Delges

Kommunstyrelsen

Justerandes sign





Utdragsbestyrkande

detaljplaneläggning av del 2 (norr om almungevägen). Planen som vann laga kraft 2013 medger utbyggnad på cirka 700 000 kvm verksamhetsmark.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har låtit göra en ny värdering av marken som visar att priset på marken har ökat och föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar om en ny prissättningsmodell. Det föreslås att priset vid försäljning av mark inom Östra Fyrislund ska vara 1 000-1 500 kronor per kvadratmeter beroende på storlek och läge i området. Grunderna för bedömning i de enskilda fallen framgår av **bilaga 1**.

För köpeavtal som tecknas till följd av redan överenskomna uppgörelser föreslås att den prissättning och optionslista som mark- och exploateringsutskottet beslutade om den 17 november 2016 ska gälla.

Sedan tidigare gäller att vissa områden enligt **bilaga 2** ska säljas efter anbudsförfarande och detta föreslås gälla även fortsättningsvis.

Det föreslås att nytt beslut om prissättning av mark i området fattas inom två år från tidpunkten för kommunstyrelsens beslut, efter förnyad extern värdering.

Ekonomi

Exploateringen bedöms efter avräkning av investeringar i infrastruktur ge ett överskott om 513 mnkr

Tidplan

Förvaltningens bedömning är att projektet kommer att vara färdigt till år 2021.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör

Principer för prissättning Markpriser Östra Fyrislund

Bilaga 1

- Ett baspris för mark inom området till 1 000 kr/kvm mot tidigare 900 kr/m²
- Differentiering utifrån lägesfaktor:
Lägestillägg 300 kr/kvm gäller skyltläge för Söderhällbygatan och Rapskatan
Lägestillägg 500 kr/kvm gäller skyltläge för E4 och Almungevägen
- En reduktion av pris med 50 procent för mark som inte kan bebyggas och belägen inom skyddszon mot E4.
- Tomter överstigande 20 000 kvm rabatteras med 150 kr/kvm för den del av areal som överstiger 20 000 kvm.
- Tomter understigande 4 000 kvm läggs ett påslag om 150 kr/kvm upp till 4 000 kr/kvm
För eventuell areal därutöver gäller baspris.

Rödskrafferade tomter avser anbudsförfarande

Bilaga 2

