

§ 85

Tomträttsavtal och genomförandeavtal med Byggemenskapen Gården i Rosendal

KSN-2020-01141

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna tomträttsavtal mellan Uppsala kommun och Byggemenskapen Gården avseende fastigheten Kåbo 83:1 enligt ärendets **bilaga 1**, samt
2. **att** godkänna genomförandeavtal med villkor för exploatering mellan Uppsala kommun och Byggemenskapen Gården avseende fastigheten Kåbo 83:1 enligt ärendets **bilaga 2**.

Yrkanden

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bifaller förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har ett uppdrag i Mål och budget 2020 att *genom att stödja arbetet med bygg- och bostadsgemenskaper möjliggöra för fler att kunna påverka och engagera sig i sitt boende tillsammans med andra*. I detta ärende föreslås en tomträttsupplåtelse till Byggemenskapen Gården i Rosendal i enlighet med markanvisningsavtal beslutat av kommunstyrelsen 12 februari 2020. Skälet till det är att finansieringen i ett tidigt skede är svår att genomföra då medlemmarna i byggemenskapen vid tillträdestillfället har sitt kapital bundet i sina nuvarande bostäder.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-09-30

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 augusti 2020
- Bilaga 1, tomträttsavtal inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, genomförandeavtal inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 3, kartbild

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-08-06

Diarienummer:
KSN-2020-01141

Handläggare:
Fanny Reuterskiöld

Tomträttsavtal och genomförandeavtal med Byggemenskapen Gården i Rosendal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna tomträttsavtal mellan Uppsala kommun och Byggemenskapen Gården avseende fastigheten Kåbo 83:1 enligt ärendets **bilaga 1**, samt
2. **att** godkänna genomförandeavtal med villkor för exploatering mellan Uppsala kommun och Byggemenskapen Gården avseende fastigheten Kåbo 83:1 enligt ärendets **bilaga 2**.

Ärendet

Kommunfullmäktige har ett uppdrag i Mål och budget 2020 att *genom att stödja arbetet med bygg- och bogemenskaper möjliggöra för fler att kunna påverka och engagera sig i sitt boende tillsammans med andra*. I detta ärende föreslås en tomträttsupplåtelse till Byggemenskapen Gården i Rosendal i enlighet med markanvisningsavtal beslutat av kommunstyrelsen 12 februari 2020. Skälet till det är att finansieringen i ett tidigt skede är svår att genomföra då medlemmarna i byggemenskapen vid tillträdestillfället har sitt kapital bundet i sina nuvarande bostäder.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Den föreslagna byggnationen inom Kåbo 83:1 överensstämmer med Detaljplan för Rosendalsfältet och ligger i linje med detaljplanens intentioner ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Principen om parkeringsfriköp bidrar till en begränsning av biltrafik inne i stadsdelen vilket bedöms bidra till bland annat en säkrare miljö för barn att vistas i. Näringslivsperspektivet är inte aktuellt i detta ärende.

Föredragning

En byggemenskap är en sammanslutning människor som tillsammans planerar, finansierar och låter bygga sitt framtida boende. Det är ett för Sverige ovanligt sätt att bedriva byggprojekt. Uppsala kommun är en av de kommuner som kommit längst i arbetet med att möjliggöra för dessa. Den aktuella byggemenskapen är det första initiativet på kommunens mark.

Byggemenskapen Gården är en bostadsrättsförening som planerar uppföra ett mindre flerbostadshus om cirka 35 lägenheter på fastigheten Kåbo 83:1, markerat med L enligt karta i bilaga 3. Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 8 maj 2017 att teckna ett optionsavtal med Gården. Avtalet ersattes 19 mars 2018 med ett markanvisningsavtal. Markanvisningen förnyades genom beslut i kommunstyrelsen 12 februari 2020, enligt vilket det framgår att fastigheten Kåbo 83:1 ska upplåtas med tomträtt till byggemenskapen.

Byggemenskapen Gården har svårt att bära höga initiala kostnader såsom markköp, eftersom deras finansiering till stor del bygger på att de först säljer sina nuvarande bostäder. Det uppstår därmed ett glapp mellan tidpunkten för tillträde till fastigheten, byggstart respektive tidpunkten för inflyttning. Förvaltningen har utrett olika alternativ för att möjliggöra igångsättning av denna typ av projekt och funnit att det enda möjliga tillvägagångssättet är en tomträttsupplåtelse. Enligt det markanvisningsavtal som beslutades av kommunstyrelsen 12 februari 2020 framgår att fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Den föreslagna tomträttsupplåtelsen innebär dock ett avsteg från kommunens riktlinjer för markanvisningar, som gör gällande att Uppsala kommun som regel inte tillämpar tomträttsupplåtelser. Mot bakgrund av ovanstående anser förvaltningen avsteget motiverat och det ska inte tillämpas med prejudicerande verkan för andra bostadsprojekt. Om det blir aktuellt med andra liknande projekt behöver en lika allomfattande prövning göras igen.

Förvaltningen har i samråd med byggemenskapen tagit fram ett förslag till tomträttsavtal respektive genomförandeavtal med villkor för exploatering. Det föreslagna tomträttsavtalet (**bilaga 1**) innehåller villkor för tomträttsupplåtelsen inklusive storlek på den årliga tomträttsavgälden. Avgälden är tänkt att möjliggöra för fastighetsägaren att tillförsäkras en del i markvärdestegringen. Avgälden är därmed att se som en ränta på markens värde och motsvarar i det här fallet 4 procent.

Parterna är överens om att avsikten är att byggemenskapen ska friköpa fastigheten så snart som möjligt. Det föreslagna genomförandeavtalet (**bilaga 2**) innehåller därför en vitesklausul som säkerställer att friköp sker inom tre år, i annat fall ska byggemenskapen erlægga ett vite motsvarande 50 procent av markvärdet. Som komplement till den bestämmelsen har parterna även överenskommit om differentierad avgäldsnivå under de första fyra åren. Det innebär att avgälden reduceras med 50 procent under de första två åren, för att sedan öka med 50 procent år tre och fyra. Detta ökar incitamentet att friköpa fastigheten redan efter två år.

Genomförandeavtalet reglerar att fastighetens totala behov av bilparkering ska lösas genom parkeringsfriköp, vilket innebär att all bilparkering ska ske i områdets mobilitetshus för vilket Uppsala Parkerings AB blir huvudman. Friköp av parkeringar hanteras i separat avtal som har ingåtts mellan byggemenskapen och Uppsala Parkerings AB.

Byggemenskapen har tecknat avtal om anslutning till kommunens bygglogistikcentrum.

Det föreslagna beslutet innebär att kommunfullmäktiges uppdrag i Mål och budget 2020 att stödja arbetet med byggemenskaper understöds.

Ekonomiska konsekvenser

Den årliga avgälden är under år ett och två 301 980 kronor och under år tre och fyra 905 940 kronor om inte friköp har genomförts.

Det finns en gemensam intention mellan parterna att fastigheten ska friköpas när inflyttning har skett. Under förutsättning att friköpet sker inom tre år ska friköpspriset vara 6 000 kronor/kvadratmeter bruttoarea plus index samt 1 500 kronor/kvadratmeter lokalarea plus index. Indexpåverkan begränsas dock till plus/minus 10 procent.

Intäkten för den kommande försäljningen av fastigheten bedöms uppgå till 15 099 000 kronor innan indexering. Intäkten tillskrivs kommunstyrelsens budget.

Prisnivån i det föreslagna avtalet ligger i linje med de antaganden som gjorts i den av kommunstyrelsen beslutade budgeten för Rosendalsprojektet. Beslutet bidrar således till att budgeten kan hållas inom ram.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 augusti 2020
- Bilaga 1, tomträttsavtal inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, genomförandeavtal inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 3, kartbild

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

TOMTRÄTTSAVTAL

Kåbo 83:1

Fastighetsägare Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-3005),
753 75 Uppsala

Tomträttshavare Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal (org.nr. 769638-7633)

BAKGRUND OCH OMFATTNING

Kommunstyrelsen, nedan kallad **Kommunen**, har beslutat att lämna markanvisning till Bygggemenskapen Gården Ekonomisk förening (org.nr. 769634-2315), nedan kallad **Föreningen**, för att uppföra bostäder i stadsdelen Rosendal i Uppsala kommun. Kommunen och Föreningen har med anledning av detta den 2020-02-12 träffat markanvisningsavtal, nedan kallat **Markanvisningsavtalet**, avseende Kommunens fastighet Kåbo 83:1.

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

Medlemmarna ur Föreningen har bildat Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal (org.nr. 769638-7633), nedan kallad **Tomträttshavaren**. Kommunen och Tomträttshavaren, nedan tillsammans kallade **Parterna**, ingår detta avtal, samt genomförandeavtal med villkor för exploatering (KSN-2020-01141), i syfte att ersätta Markanvisningsavtalet i dess helhet.

§ 1. UPPLÅTELSE

Kommunen upplåter från och med upplåtelsedagen enligt § 2, nedan kallad **Upplåtelsedagen**, till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Kåbo 83:1, nedan kallad **Fastigheten**, markerat med "L" på bifogad karta (Bilaga 2). Tomträttshavaren, som besiktigat Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten, med undantag från vad som avtalas nedan gällande markföreningar, ledningar och arkeologi.

Kommunens ansvar för åtgärder enligt §§ 1.1-1.3 är begränsat till ett totalbelopp om (1 208 000) kronor.

1.1. Markföreningar

Markområdet innehåller inga kända markföreningar.

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

Kommunen ersätter upp till 100 % av Tomträttshavarens merkostnader för sådana nödvändiga utredningar samt åtgärder, såsom exempelvis schaktning, fyllning, transport och deponi, som följer av markföreningar inom Fastigheten som var okända för Parterna vid detta avtals ingående. Naturliga höga halter av tungmetaller, exempelvis kobolt, ersätts inte.

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 Tomträttshavaren.

Tomträttshavarens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande markföroreningar upphör ett år efter att Tomträttshavaren har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på Fastigheten.

Kommunens åtagande avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Tomträttshavarens tillträde till marken.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Tomträttshavaren eller dennes avtalsparter till följd av markföroreningar.

Arbetsprocess

Om en markförorening påträffas, ska Tomträttshavaren omgående kontakta kommunens mark- och exploateringsavdelning. Tomträttshavaren förbinder sig att omedelbart vidta erforderliga åtgärder för att minimera Kommunens kostnader för utredning och eventuell efterbehandling av markföroreningen.

Tomträttshavaren ska i första hand ge Kommunen möjlighet att beställa och utföra egna provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av åtgärder.

I det fall Tomträttshavaren själv genomfört provtagningar och utredningar ska Tomträttshavaren, för att säkerställa en kostnadseffektiv sanering, bjuda in Kommunen till samråd och genomgång av förutsättningarna.

Kommunen bekostar inga utredningar och åtgärder beställda av Tomträttshavaren, som inte i förväg medgivits skriftligt av Kommunen.

1.2. 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 Tomträttshavaren kan bebygga Fastigheten enligt beviljat bygglov.

Tomträttshavarens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning upphör ett år efter att Tomträttshavaren har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på Fastigheten.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Tomträttshavaren eller dennes avtalsparter till följd av arkeologiska utredningar eller fynd.

1.3. Ledningar

Parterna är överens om att erforderlig ledningsinventering har utförts inom Fastigheten, där inga kända ledningar har uppmärksammats.

Tomträttshavaren svarar för flytt av tidigare okända ledningar. Kommunen ersätter Tomträttshavaren med upp till 50 % för merkostnader för flytt av dessa ledningar.

Tomträttshavarens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande ledningar inom Fastigheten upphör ett år efter att Tomträttshavaren har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på Fastigheten.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Tomträttshavaren eller dennes avtalsparter till följd av ledningsflytt.

Kommunen samordnar ledningsflyttar enligt ovan i samråd med ledningsdragande bolag.

§ 2. UPPLÅTELSEDAG

Tillträde till Fastigheten ska ske på Upplåtelsedagen, vilken infaller 5 bankdagar efter det att kommunstyrelsen i Uppsala kommun beslutat om att godkänna detta avtal.

§ 3. AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, SEXHUNDRATRETUSENNIOHUNDRASEXTIO (603 960) KRONOR.

Tomträttsavgälden ska betalas årsvis i förskott genom insättning på Kommunens bankgiro 829-1460 med referensen ”Tomträttsavgäld, Rosendal etapp 3, Kåbo 83:1, ref. 70018”

Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen från betalningsdagen till dess full betalning sker.

§ 4. AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca 1380 kvadratmeter. Mindre avvikelser från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

§ 5. ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHET

Fastigheten får enbart nyttjas i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

Tomträttshavaren förbinder sig att genomföra exploateringen inom Fastigheten i enlighet med bygglov beviljat 2020-09-24, dnr PBN-2020-000590.

Tomträttshavaren förbinder sig att inom 12 månader efter Upplåtelsedagen ha färdigställt grundläggning fram till färdig grund på Fastigheten. Grundläggningen ska avse huvudbyggnad enligt beviljat bygglov. Om Tomträttshavaren inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan, har Kommunen rätt att utkräva vite om SJUMIJONERFEMHUNDRAFYRTIONIOTUSENFEMHUNDRA (7 549 500) KRONOR.

Senast tolv månader efter det att bebyggelsen på Fastigheten blivit inflyttningsklar ska obebbyggd del av Fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovsärendet lämnade föreskrifter.

§ 6. ÄNDRING AV NYTTJANDE

Ändring av det för Fastigheten bestämda nyttjandet får inte ske utan Kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker ska Tomträttshavaren, om Kommunen så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med Kommunen angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla vid det ändrade nyttjandet.

§ 7. BYGGLOV

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov ska av Tomträtthavaren särskilt anmälas till kommunens mark- och exploateringsavdelning i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan Kommunens medgivande rivas.

§ 8. UNDERHÅLL

Byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till Fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska av Tomträtthavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de återuppbyggas eller repareras inom av Kommunen bestämd skälig tid, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan Kommunen och Tomträtthavaren.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i ett vårdat skick.

§ 9. KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträtthavaren skyldig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 10. UPPLÅTELSE

Tomträtthavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan Kommunens medgivande.

§ 11. ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med Upplåtelsedagen.

§ 12. UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet Jordabalken.

§ 13. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträten, ska bäras av Tomträtthavaren från och med Upplåtelsedagen.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Upplåtelsedagen ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Tomträtthavaren. Motsvarande ska gälla för intäkter från Fastigheten.

Kommunen fakturerar Tomträtthavaren i samband med Upplåtelsedagen för sådana kostnader som Kommunen redan har erlagt men som belöper på tiden efter Upplåtelsedagen. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

§ 14. LEDNINGAR M.M.

Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

§ 15. ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

Tomträttshavaren bekostar samtliga erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur till Fastigheten såväl under byggtiden som vid färdigställande.

§ 16. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att överta Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen ska översändas till Kommunen inom en vecka från dagen för överlåtelse.

§ 17. INSKRIVNING

Kommunen ska söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av Tomträttshavaren.

Övriga villkor

§ 18. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner avtalet senast 2020-10-21 genom beslut som senare vinner laga kraft

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

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

Uppsala den / - 2020

..... den / - 2020

För Kommunen

För Tomträttshavaren

.....

.....

.....

.....

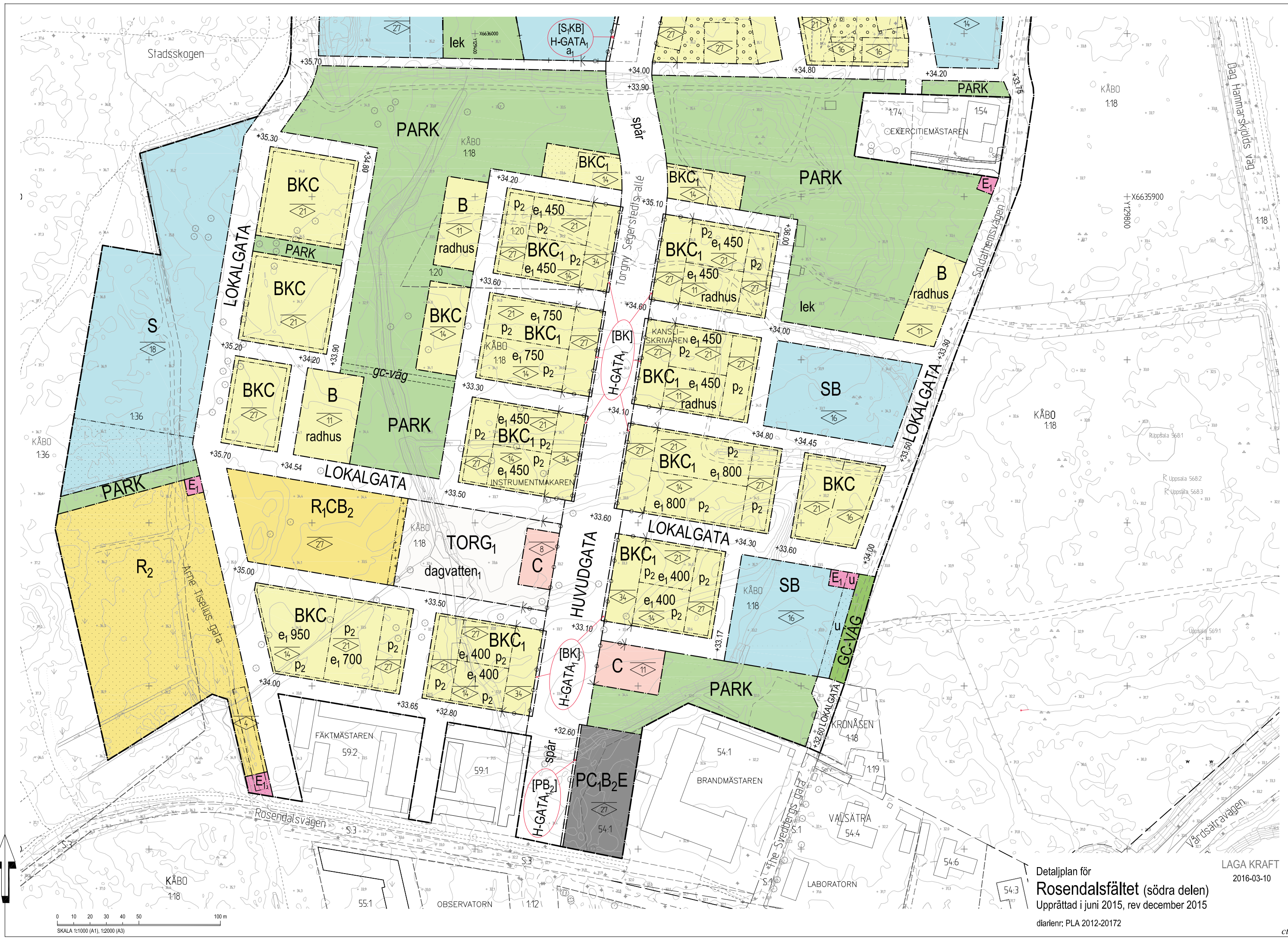
Fastighetsägarens namnteckning bevittnas:

.....

.....

BILAGOR

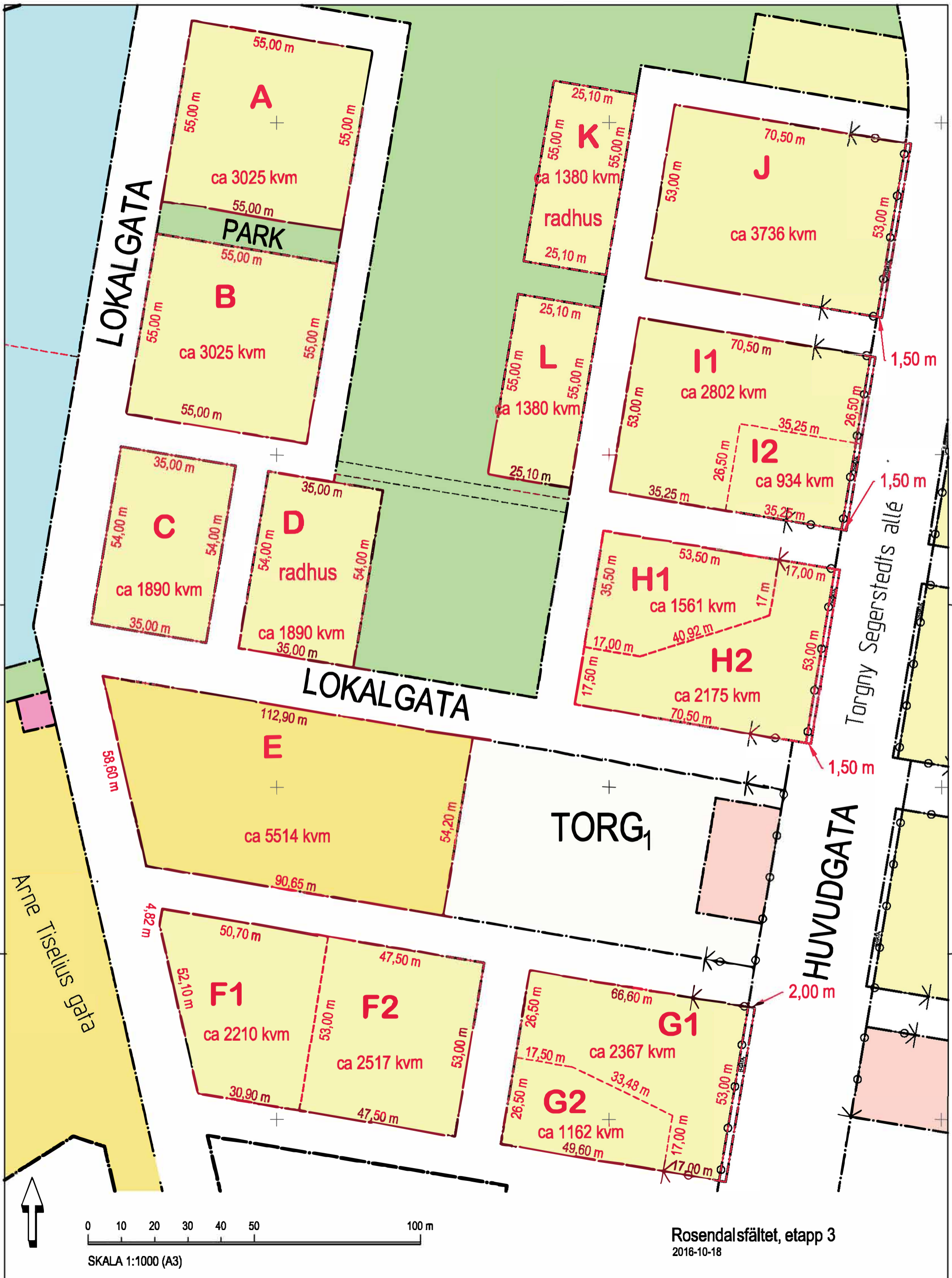
1. Detaljplanekarta
2. Karta över Fastigheten



Detaljplan för
Rosendalsfältet (södra delen)
 Upprättad i juni 2015, rev december 2015
 diarienum: PLA 2012-20172

LAGA KRAFT
 2016-03-10

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



GENOMFÖRANDEAVTAL MED VILLKOR FÖR EXPLOATERING

Kåbo 83:1

Fastighetsägare Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-3005),
753 75 Uppsala

Tomträttshavare Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal (org.nr. 769638-7633)

BAKGRUND OCH OMFATTNING

Kommunstyrelsen, nedan kallad **Kommunen**, har beslutat att lämna markanvisning till Byggemenskapen Gården Ekonomisk förening (org.nr. 769634-2315), nedan kallad **Föreningen**, för att uppföra bostäder i stadsdelen Rosendal i Uppsala kommun. Kommunen och Föreningen har med anledning av detta den 2020-02-12 träffat markanvisningsavtal, nedan kallat **Markanvisningsavtalet**, avseende Kommunens fastighet Kåbo 83:1.

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

Medlemmarna ur Föreningen har bildat Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal (org.nr. 769638-7633), nedan kallad **Tomträttshavaren**. Kommunen och Tomträttshavaren, nedan tillsammans kallade **Parterna**, ingår detta avtal, samt tomträttsavtal för Kåbo 83:1 (KSN-2020-01141), i syfte att ersätta Markanvisningsavtalet i dess helhet.

Tomträttsupplåtelse

Mellan Kommunen och Tomträttshavaren har samtidigt med detta avtal ingåtts ett avtal, nedan kallat **Tomträttsavtalet**, om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Kåbo 83:1, nedan kallad **Fastigheten**, i Uppsala kommun.

Tillträde till Fastigheten ska ske på upplåtelsedagen, nedan kallad **Upplåtelsedagen**, vilken infaller 5 bankdagar efter det att kommunstyrelsen i Uppsala kommun beslutat om att godkänna detta avtal.

§ 1. FRIKÖP

Tomträttshavaren förbinder sig att friköpa Fastigheten. Under förutsättning att friköp sker inom tre (3) år räknat från Upplåtelsedagen är den överenskomna köpeskillingen FEMTONMILJONERNITTIONIOTUSEN (15 099 000) KRONOR.

Markpriset ska indexeras från värdetidpunkten (oktober 2020) till överlåtelsepunkten enligt formeln nedan. Indexpåverkan begränsas dock genom att markpriset som lägst kan bli 10 % lägre och som högst 10 % högre.

$$A=B+25 \%*(C-D)$$

A=pris vid överlåtelsepunkten

B=pris enligt detta avtal (värdetidpunkt)

C=senaste fastställda månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea i Uppsala kommun som vid överlåtelsepunkten kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D=månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Uppsala kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Med månatligt genomsnittspris för term C och term D avses det tremånaders glidande medelvärde som presenteras av Mäklarstatistik. På så vis tas hänsyn till de två omgivande månadernas medelvärden. För term C är parterna överens om att senast fastställda tremånaders medelvärde ska användas.

Om ovan angiven formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor äger Kommunen rätt att tillämpa annan likvärdig metod för att beräkna värdetförändringen mellan värdetidpunkten och överlåtelsepunkten. Reglering av köpeskillingen ska då ske utifrån den vid överlåtelsepunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

§ 2. VITE

Tomträttshavaren förbinder sig att friköpa Fastigheten inom tre (3) år räknat från Upplåtelsedagen. Om Tomträttsinnehavaren inte friköpt Fastigheten inom ovan angivna tidsrymd ska Tomträttshavaren till Kommunen erlägga ett vite om SJUMILJONERFEMHUNDRAFYRTIONIOTUSENFEMHUNDRA (7 549 500) KRONOR.

§ 3. ÖVERENSKOMMELSE OM TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgälden ska enligt Tomträttsavtalet uppgå till SEXHUNDRATRETUSENNIOHUNDRASEXTIO (603 960) KRONOR.

Genom detta avtal medger Kommunen Tomträttshavaren en nedsättning av tomträttsavgälden med 50 % under två (2) år räknat från Upplåtelsedagen. Tomträttsavgälden ska under ovan angivna tidsrymd uppgå till TREHUNDRAENTUSENNIOHUNDRAÅTTIO (301 980) KRONOR.

På motsvarande sätt ska tomträttsavgälden öka under nästkommande två (2) år med 50 %. Tomträttsavgälden ska således under år 3 och 4 uppgå till NIOHUNDRAFEMTUSENNIOHUNDRAFYRTIO (905 940) KRONOR

§ 4. INSKRIVNING

Detta avtal får inte inskrivas.

Ekonomiska åtaganden för genomförande av allmän plats

§ 5. PLAN- OCH FASTIGHETSBIKDNINGSKOSTNADER

Tomträttshavaren har erlagt planavgift.

Tomträttshavaren ska betala FYRATUSENETTHUNDRANITTON (4 119) kronor till Kommunen för nedlagda fastighetsbildningskostnader. Beloppet utgör Fastighetens andel av nedlagda fastighetsbildningskostnader.

Kommunen fakturerar Tomträttshavaren, med 30 dagars förfallotid, vid tillträdet till Fastigheten.

§ 6. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Kommunen ansvarar för projektering och byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark enligt Detaljplanen.

Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av nödvändiga återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Tomträttshavarens bygg- och anläggningsarbeten.

Tomträttshavaren ansvarar för kostnader gällande anslutning av teknisk infrastruktur till Fastigheten.

Kostnader för ändring av Kommunens bygghandlingar för allmän plats och ändring av Kommunens utförande av allmän plats, föranledda av Tomträttshavarens önskemål bekostas av Tomträttshavaren.

Det åligger Tomträttshavaren att bekosta den extra gatuhållning som föranleds av arbeten i samband med att Fastigheten bebyggs. Tomträttshavaren svarar vidare för en kostnadsandel ($1/x$ där x motsvarar antalet pågående byggnationer med startbesked) när Kommunen åtar sig utföra ”gemensamma arbeten” inom etappen under utbyggnadstiden så som:

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

Tomträttshavarens kostnadsansvar för ”gemensamma arbeten” upphör den dag bygglovet enligt § 7 erhållit slutbesked. Summan för de gemensamma arbetena faktureras när slutbesked erhålls.

6.1. Tillfälliga åtgärder

Tomträttshavaren bekostar tillfälliga åtgärder inom allmän plats invid Fastigheten, som krävs för att tillgodose tillgänglighet till allmän plats för boende i intilliggande projekt i det fall Kommunen inte kan färdigställa allmän plats med anledning av exempelvis tidplaneförändringar i Tomträttshavarens projekt. Kommunen ska löpande meddela Tomträttshavaren om sådana åtgärder. Eventuella tillfälliga åtgärder faktureras separat.

Genomförande av exploatering

§ 7. BOSTADSBEBYGGELSE M.M.

Tomträttshavaren förbinder sig att genomföra exploateringen inom Fastigheten i enlighet med bygglov beviljat 2020-09-24, dnr PBN-2020-000590.

Tomträttshavaren 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 2. Tomträttshavaren förbinder sig att uppfylla de utfästelser avseende kvalitets- och hållbarhetsåtaganden som sammanfattats i Bilaga 3.

Bil- och cykelpool

Tomträttshavaren avser etablera en egen bil- och cykelpool för sitt projekt i enlighet med åtagande i **bilaga 4**. En skötselplan som bland annat beskriver hur bil- och cykelpoolen ska ordnas och förvaltas ska vara Kommunen till handa senast innan slutbesked ges.

Tomträttshavaren kan, istället för att etablera en egen bil- och cykelpool, välja att teckna avtal med en bil- och cykelleverantör som omfattar medlemskap för samtliga lägenheter i projektet under 5 år från första inflyttning. I så fall ska Tomträttshavaren för Kommunen uppvisa ett undertecknat avtal enligt ovanstående senast innan första inflyttning har skett.

Om Tomträttshavaren inte uppvisar ovanstående skötselplan eller undertecknat avtal med bil- och cykeloolsleverantör vid den tidpunkt som bestämts ska Tomträttshavaren erlægga vite om TVÅMILJONERETTHUNDRATUSEN (2 100 000) KRONOR.

Vattenskyddsområde

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

§ 8. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Utbyggnaden ska av Tomträttshavaren och Kommunen förberedas på sådant sätt att exploateringen kan påbörjas direkt efter att Tomträttshavaren fått tillträde till Fastigheten. Tomträttshavaren och Kommunen ska upprätta en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden.

Tomträttshavaren är skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggaktörer inom planområdet, med Kommunens entreprenörer och med ledningsdragande bolag.

Kommunen svarar i samråd med ledningsdragande bolag för erforderlig samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande.

8.1. *Slutförande av exploatering - Finplanering*

Med finplanering menas i huvudsak arbeten med slitlager, kantstöd, planteringsytor, planteringar, vägmärken och annat som behövs för en bruksfärdig yta.

Parternas målsättning är att vid inflyttning ska gator vara färdigställda (finplanering) framför de delar av byggnaden där inflyttning sker. Tomträttshavaren ska vid inflyttning ha färdigställt den yttre miljön så att de boende får en acceptabel kontakt med gata.

Parterna ska verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas och hålla en nära dialog kring planeringen och samordningen av arbetena. Tomträttshavaren ska senast 5 månader före inflyttning lämna skriftligt besked till Kommunens bygglidare om definitivt inflyttningsdatum.

Kommunen ansvarar för att utföra finplaneringen. För att nå en rationell utbyggnad av allmän plats så ska finplaneringen ske i så stora etapper som möjligt. Genomförande av finplanering kan ej ske under perioden 1 december – 31 mars.

§ 9. BYGGLOGISTIKCENTER

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

Tomträttshavaren har ingått avtal med Kommunen om anslutning och deltagande i BLC, se Bilaga 4.

§ 10. BYGGETABLERING, AVSTÄNGNINGAR, BYGGTRAFIK M.M.

Tomträttshavaren 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.

Tomträttshavaren ska söka grävstillstånd för alla arbeten som tillfälligt sker utanför fastighetsgräns. Kommunens föreskrifter för grävning i allmän platsmark ska följas. Godkänt tillstånd ska erhållas innan arbetet får startas. Observera att det åligger beställaren att kalla till för- och slutbesiktning.

Tomträttshavaren ska med staket på erforderligt sätt avgränsa Fastigheten och byggetableringsytor. Avgränsningen ska finnas på plats, vara besiktad och godkänd av Kommunen före igångsättning av entreprenaden. Gemensam besiktning av omgivande vägnät ska göras före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Tomträttshavaren att kalla Kommunens bygglidare till sådan syn samt till slutbesiktning.

Bygg- och informationsskylt

Tomträttshavaren förbinder sig att inom Fastigheten utan kostnad för Kommunen med skyltar kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Tomträttshavaren får inte sätta upp egna skyltar och vepor på Kommunens skalskydd.

Kommunen tillhandahåller en byggs skylt intill Dag Hammarskjölds väg i norra Rosendal som informerar allmänheten om Rosendalsprojektet och byggarbetena på platsen. Om Tomträttshavaren önskar synas med logga på denna sker det till en kostnad av 4000 kr. Tomträttshavaren levererar en layout till Kommunen. Kommunen fakturerar Tomträttshavaren, med 30 dagars förfallotid, vid tillträdet till Fastigheten.

Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stomnätspunkter bekostas av Tomträttshavaren.

Fastigheten ingår i som ett av flera bostadsbyggnadsprojekt inom samma etapp. Kommunen kommer att i samråd med Tomträttshavaren och etappens andra byggaktörer, ta fram en etableringsplan för etappen vilken innefattar byggaktörernas möjliga etableringsytor, lossningsplatser, parkeringsplatser samt transportvägar inom etappen inklusive skedestider.

För nyttjande av Kommunens mark som inte är offentlig plats ska ett särskilt arrendeavtal tecknas. Tomträttshavaren svarar således för samtliga kostnader och tillstånd för byggetableringsytorna. Tomträttshavaren ansvarar även för att företag som Tomträttshavaren anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

10.1. Arbetsmiljö

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

§ 11. VEGETATION OCH PARK

Tomträttshavaren ansvarar för att inte skada träd och annan vegetation inom allmän plats och på övrig kommunägd mark i samband med exploateringen av Fastigheten. Tomträttshavaren 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 Tomträttshavaren att kalla till sådan syn samt till slutbesiktning. Tomträttshavaren ansvarar även för att företag som Tomträttshavaren anlitar, inte på något sätt nyttjar mark som ska skyddas utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse som innebär att träd skadas, avlägsnas eller dör under byggtiden eller inom två år efter färdigställd byggnation ska Tomträttshavaren 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 Tomträttshavaren skadar annan vegetation under exploateringen ska Tomträttshavaren ersätta Kommunen även för denna skada.

§ 12. LEDNINGAR

Samtliga ledningsanslutningar ska godkännas av ledningsägaren samt Kommunens byggledare. Filer levereras digitalt.

Enskilda ledningar och andra enskilda anläggningar får inte förläggas inom allmän platsmark. Undantag gäller för servisledningar. Vid överträdelse ska Tomträttshavaren erlägga vite om ENMILJONSEXHUNDRATUSEN (1 600 000) KRONOR i penningvärde (april 2020) till Kommunen.

Är förutsättningarna för vite uppfyllda ska Kommunen fakturera Tomträttshavaren vitesbeloppet. Vid dröjsmål med betalning utgår ränta enligt § 6 räntelagen.

§ 13. DAGVATTEN

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

§ 14. KONST

Tomträttshavaren känner till Kommunens riktlinjer för offentlig konst. I det fall Tomträttshavaren avser arbeta med egen konstnärlig gestaltning ska Tomträttshavaren initiera samverkan med Kommunen.

Övriga villkor

§ 15. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner avtalet senast 2020-10-21 genom beslut som senare vinner laga kraft

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

§ 16. SKADESTÅDSANSVAR

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

§ 17. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Vid överlåtelse av tomträten åligger det Tomträttshavaren att vid vite om SJUMIJONERÅTTAHUNDRAFYRTIOTVÅTUSEN (7 842 000) KRONOR tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att överta Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal. Förbindelsen ska översändas till Kommunen inom en vecka från dagen för överlåtelse.

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

Uppsala den / - 2020

..... den / - 2020

För Kommunen

För Tomträttshavaren

.....

.....

.....

.....

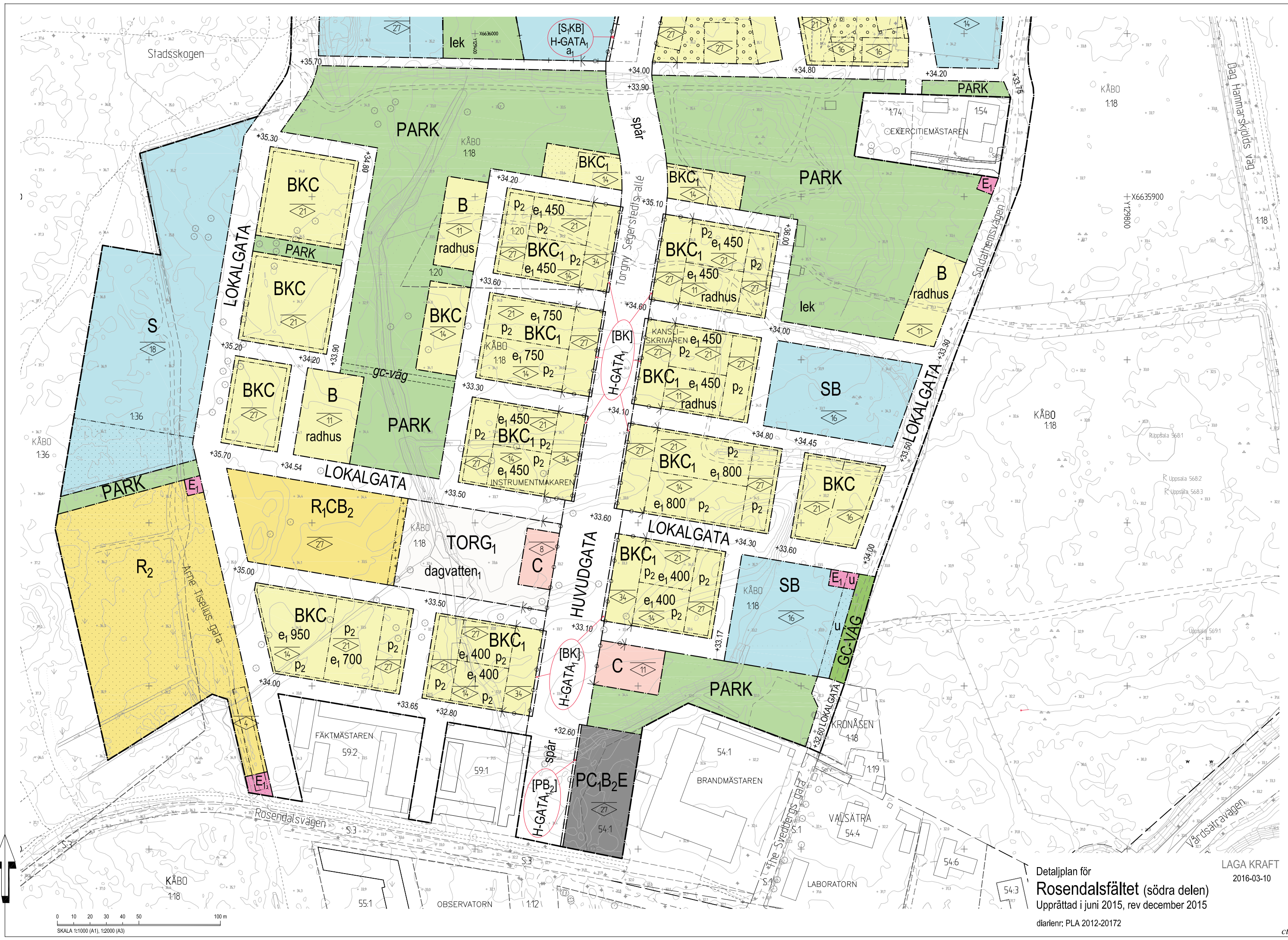
Fastighetsägarens namnteckning bevitnas:

.....

.....

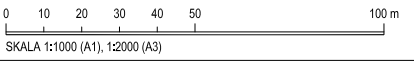
BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Grönytefaktorberäkning med plan
3. Sammanställning över kvalitets- och hållbarhetsåtaganden
4. Avtal med bygglogistikcenter
5. Avtal gällande friköp av parkeringsplatser



Detaljplan för
Rosendalsfältet (södra delen)
 Upprättad i juni 2015, rev december 2015
 diarienum: PLA 2012-20172

LAGA KRAFT
 2016-03-10



Bilaga 2 KSN-2020-01141

TECKENFORKLARING

- + — + — ARBETSOMRÅDESGRANS RITAD
1 M UTANFÖR VERKLIG GRÄNS
- — — FASTIGHETSGRÄNS
- + 0.00 BEFINTLIG NIVÅ SOM BEHÅLLS
- + (0.00) BEFINTLIG NIVÅ SOM UTGÅR
- + 0.00 PROJEKTERAD MARKNIVÅ PÅ ALLMÄN
PLATSMARK, BYGGHANDLING
- + 0.00 NY MARKNIVÅ
- + 0.00 NIVÅ, NY HORIZONTELL YTA
- FG+0.00 NIVÅ, FÄRDIGT GOLV
- 0.00 NY NIVÅKURVA
- DB DIKESANVISNING
- DB DAGVATTENBRUNN
- BM1 BETONGMARKSTEN
- G1 GRUS PÅ BIOTOPTAK
- GR1 GRÄSYTA SKÖTSELEKTENSIV, ÅNGSFROSÅDD
- PL PLANTERINGSYTA (PL1, PL2..I)
- T1 TRÄDÄCK, MINST 28 mm I TJOCKLEK
- GT1 GRÖNT TAK, SEDUM 70 MM
- GT2 GRÖNT TAK, BIOTOPTAK 200-300 MM
- KS1 (10cm) KANTSTÖD GRANIT
- S SPALJÉ
- RAMP
- TRAPPAVSATS
- STEPPING STONES I RABATT
- NY MARKSTRÅLKASTARE
EFFEKTBELYSNING UPPÅTRIKTAT
- NY POLLARE
- NY FASADBELYSNING
- VATTENPUMP FÖR FONTÄN
- VATTENYTA I FORMGIUTEN DAMM
- POLLARE
- PALLKRAGAR FÖR ODLING
- TUNNA FÖR UPPSAMLING AV
DAGVATEN
- INSEKTSHOTELL PÅ TAK
- DÖD VED PÅ TAK
- MINDRE NATURSTEN PÅ TAK
- FÖRESLAGET TRÄD
- B1 SOLITÄRBUSKE
- K1 KLÄTTERVÄXTER

FÖRESKRIFTER

Alla produkter enligt förslag eller likvärdigt.
Alla mått anges i m om inget annat anges.
Höjdsystem RH2000
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00

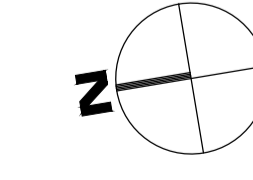
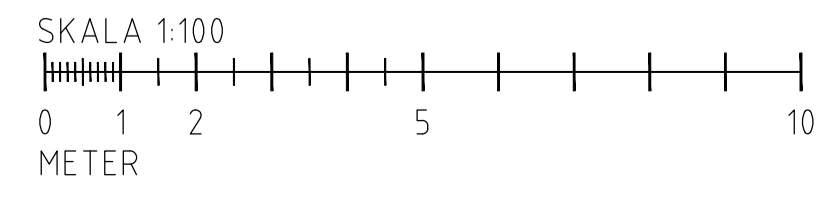
HÄNVISNINGAR

Planteringsplan, Tak, L-30-1-002
Typsektioner, L-30-2-001
Marksektioner, L-30-2-002
GYF-beräkning
A-handlingar

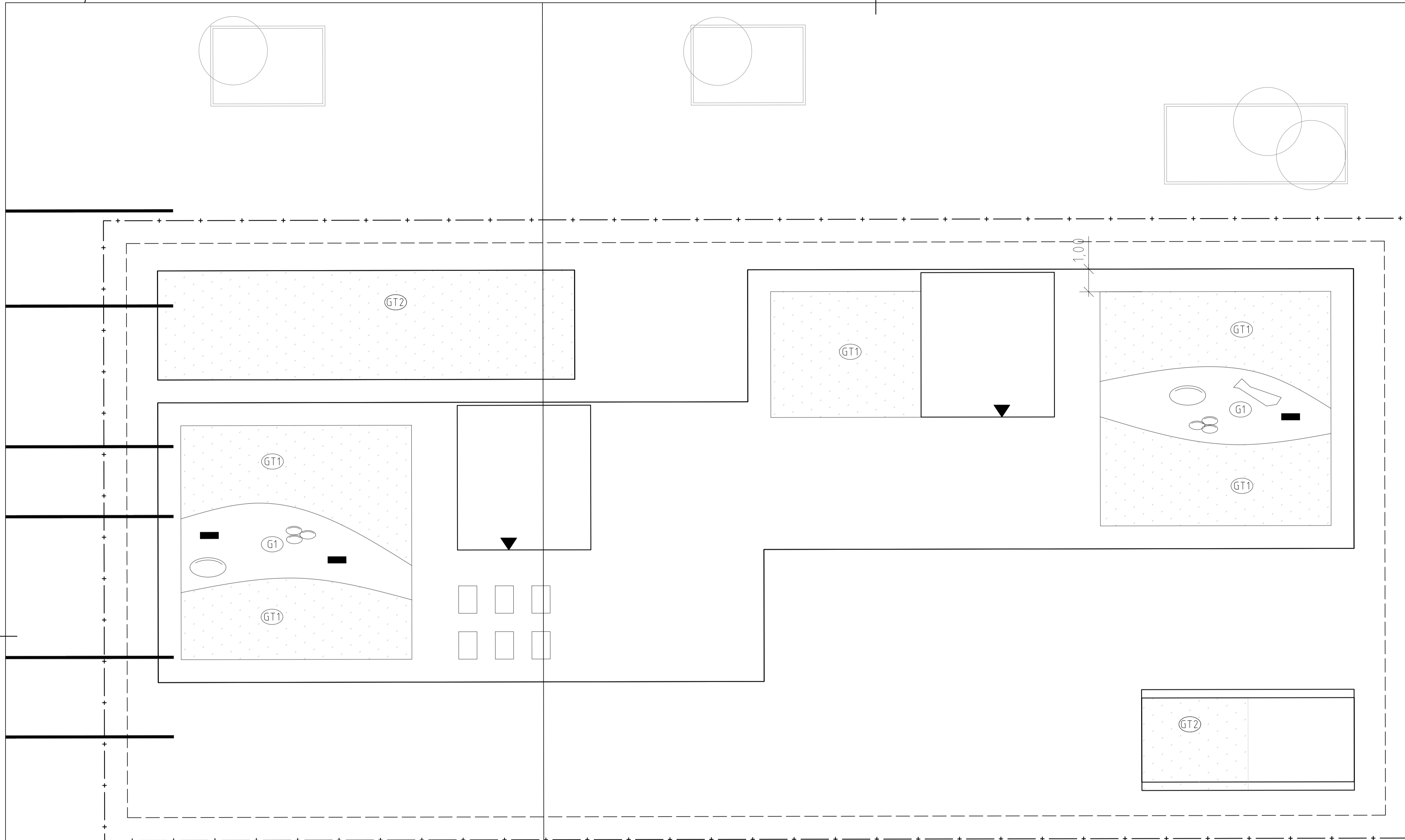
C	BL REVISION C	20-05-04	FC
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVHANDLING			
GÅRDEN			
Byggemenskap - Käbo 83:1			
WSP Sverige AB Landskapsarkitektur Arenavägen 7, 121 88 Stockholm			
www.wsp.com			
UPPDRAG NR 10299886	RITAD/KONSTRUERAD AV FC/RA	HANDLÄGGARE FC	
DATUM 20-02-24	ANSVARIG F. CARLSTÉN		
SAMMANSATT PLAN			
MARKPLANERING, HÖJDSÄTTNING			
PLANTERING, UTRUSTNING			
SKALA 1:100	A1	NUMMER L-30-1-001	BET C

VÄXTFÖRTECKNING						
Littra	Svenskt namn	Latinskt namn	c-c i cm	Antal	Kvalitet	Anmärkning
TRÄD						
T1	Näverhägg	Prunus maackii 'Honey'		1	Fist 250 - 300 cm	
T2	Sötkörsbär	Prunus avium E		1	Högstam so 20-25	
T3	Sötkörsbär	Prunus avium 'Gärdebo'		1	Högstam so 20-25	
T4	Sötkörsbär	Prunus avium 'Almore'		1	Högstam so 16-18	
T5	Äkta fläder	Sambucus nigra f. BALSTA E		2	solflist th 150 - 200 cm	
T6	Purpurapel	Malus (Purpurapel-Gruppen) 'Rubin'		1	Högstam so 16-18	
T7	Plommon 'Reine Claude d'Oullins'	Prunus domestica 'Reine Claude d'Oullins'		1	Högstam so 16-18	
T8	Plommon 'Opal'	Prunus domestica 'Opal'		1	Högstam so 16-18	
T9	Plommon 'Tunaplommon'	Prunus domestica 'Tunaplommon'		1	Högstam so 16-18	
T10	Commidia-Rönn	Sorbus commixta 'Schmidt'		1	Högstam so 20-25	
T11	Bergskörsbär	Prunus sargentii		1	Högstam so 20-25	
BUSKAR/SOLITÄRA PLANTOR						
B1	Syrenbuddleja	Buddleja davidii 'White Profusion'	Sol	2	Busk A-kval	
B2	Dvärgsyren på stam	Syringa meyeri 'Palibin'	Sol	2	A-kval	
B3	Svarta vinbär	Ribes nigrum		2	A-kval co	
B4	Röda vinbär	Ribes rubrum		2	A-kval co	
B5	Röda trädgårdshallon	Rubus 'Ottawa'		6	A-kval co	
B6	Trädgårdsbjörnbär	Rubus 'Black Satin'		6	A-kval co	Planteras mot spaljé
B7	Måbär	Ribes alpinum 'Schmidt'		25	Häck 30-50 co	
B8	Smultroscersmin	Philadelphus (Lemoinei-Gruppen) 'Mont Blanc'		100	Busk 3,5 i co	
KLÄTTERVÄXTER						
K1	Koreansk pipranka	Aristolochia manshuriensis E		11	A-kv C	Planteras mot pelare eller vägar som fästas i fasad.
K2	Humle	Humulus lupulus		22	A-kval co	Planteras mot pelare.
K3	Murgröna	Hedera Helix		3	A-kval co	Planteras mot spaljé.

PLANTERINGSYTOR PL PERENNER						Andel av yta	
För planteringsytor sätts växterna i förband. I de fall flera växter förekommer i samma planteringsyta anges fördelningen kopplat till GYF i m ² . Angivet antal gäller för samtliga planteringsytor tillsammans. PL8 är flerskökad.							
P1	Flocknäva	Geranium macrorrhizum		35	A-kval co		
P2	Hasselört	Asarum europaeum		25	A-kval co		
P3	Jätteverbena	Verbena bonariensis	1/2 m ²	100	A-kval co		
P4	Jättevädd	Cephalaria gigantea	1/2 m ²	100	A-kval co		
P5	Daggkäpa	Alchemilla mollis	1/2 m ²	40	A-kval co		
P6	Smultron	Fragaria vesca	1/2 m ²	20	A-kval co		
P7	Purpurmejram	Origanum Laevigatum-gruppen 'Herrenhausen'	1/2 m ²	25	A-kval co		
P8	Röd solhatt	Echinacea purpurea	1/2 m ²	30	A-kval co		
P9	Jättevädd	Cephalaria gigantea	1/2 m ²	100	A-kval co		
P10	Armenisk pärlhyacint	Muscari armeniacum 'Blue Spike'		40	A-kval		
P11	Åkėja	Aquilegia vulgaris 'Patriot Pink'		30	A-kval		
P12	Funkia	Hosta 'Sum and Substance'		50	A-kval co		
P13	Håsekrokus	Crocus speciosus		30	A-kval		
P15	Brudsölja	Gypsophila paniculata	1/2 m ²	80	A-kval co		
P16	Höstanemon	Anemone x hybrida	1/2 m ²	40	A-kval co		
P17	Röd matraberber	Rheum rhabarbarum 'Red Champagne'		Sol	1 A-kval co		
GRÄSYTA							
GR1	Ångsfrö	Vegtech 6703 - Torr mager kalkrik jord				Sås jämnt över gräsyta	
	Gulhvirva	Primula veris		60	A-kval	Planteras som plugglanter i norra gräsmattan	
	Rysk blåbärräna	Scilla sibirica		100	A-kval	Sprids jämnt över södra gräsmattan	
	Praktiklösa	Colchicum speciosum		60	A-kval	Sås under plöjningen och körbarstråk	
	Vitsippa	Anemone nemorosa		100		Frösås i gräsmatta	
TAKTYTA							
GT1		Vegtech sedummatte 2-12095					
GT2		Äng, örtpuggplantor					



PLOTTAD: 2020-05-05 08:18:59 AV: ANVANDARE: SEFC20508
 Fil: R:\395\2020\10299886 - Gården i Rosendal - GYF och Bygglov/L-30-1001.dwg



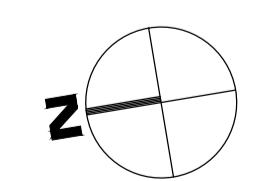
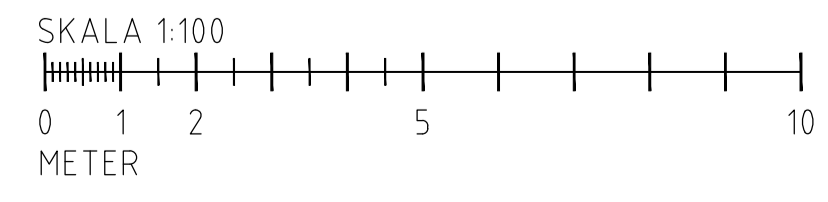
TECKENFÖRKLARING

- ARBETSOMRÅDESGRÄNS RITAD 1 M UTANFÖR VERKLIG GRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- BEFINTLIG NIVÅ SOM BEHÅLLS
- BEFINTLIG NIVÅ SOM UTGÅR
- PROJEKTERAD MÄRKNIVÅ PÅ ALLMÄN PLÅTSMARK, BYGGHANDLING
- NY MÄRKNIVÅ
- NIVÅ, NY HORIZONTELL YTA
- NIVÅ, FÄRDIGT GOLV
- NY NIVÅKURVA
- DIKESANVISNING
- DAGVATTENBRUNN
- BETONGMARKSTEN
- GRUS PÅ BIOTOPTAK
- GRÄSYTA SKÖTSELEXTENSIV, ÅNGSFROSÅDD
- PLANTERINGSYTA (PL1, PL2...)
- TRÄDACK, MINST 28 mm I TJOCKLEK
- GRÖNT TAK, SEDUM 70 MM
- GRÖNT TAK, BIOTOPTAK 200-300 MM
- KANTSTÖD GRANIT
- SPALJÉ
- RAMP
- TRAPPVAVSATS
- STEPPING STONES I RABATT
- NY MARKSTRÅLKASTARE
- EFFEKTBELYSNING UPPÅTRIKTAT
- NY POLLARE
- NY FASADBELYSNING
- VATTENPUMP FÖR FONTÄN
- VATTENYTA I FORMGJUTEN DAMM
- POLLARE
- PALLKRAGAR FÖR ODLING
- TUNNA FÖR UPPSAMLING AV DAGVATEN
- INSEKTSHOTELL PÅ TAK
- DÖD VED PÅ TAK
- MINDRE NATURSTEN PÅ TAK
- FÖRESLAGET TRÄD
- SOLITÄRBUSKE
- KLÄTTERVÄXTER

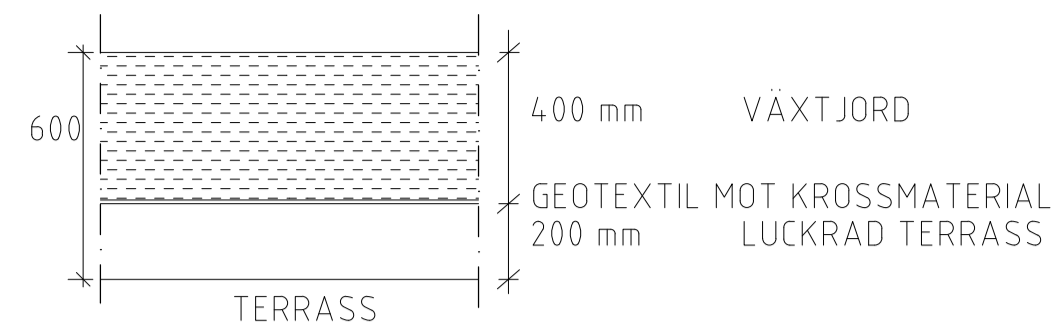
FÖRESKRIFTER
 Alla produkter enligt förslag eller likvärdigt.
 Alla mått anges i m om inget annat anges.
 Höjder anpassas på plats.
 Höjdsystem RH2000
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00

HÄNVISNINGAR
 Planteringsplan, tak, L-30-1-002
 Typsektioner, L-30-2-001
 Marksektioner, L-30-2-002

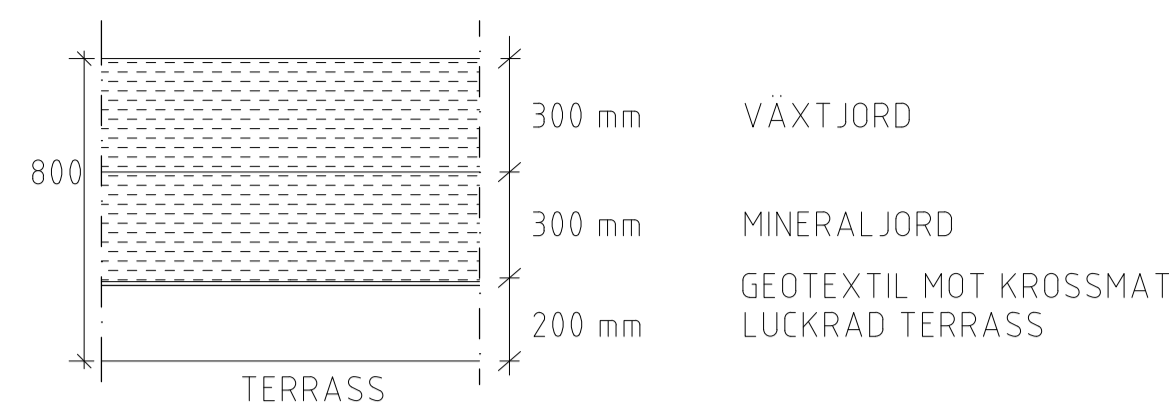
Hostanemon
 Anemone x hybrida
 1000/1000



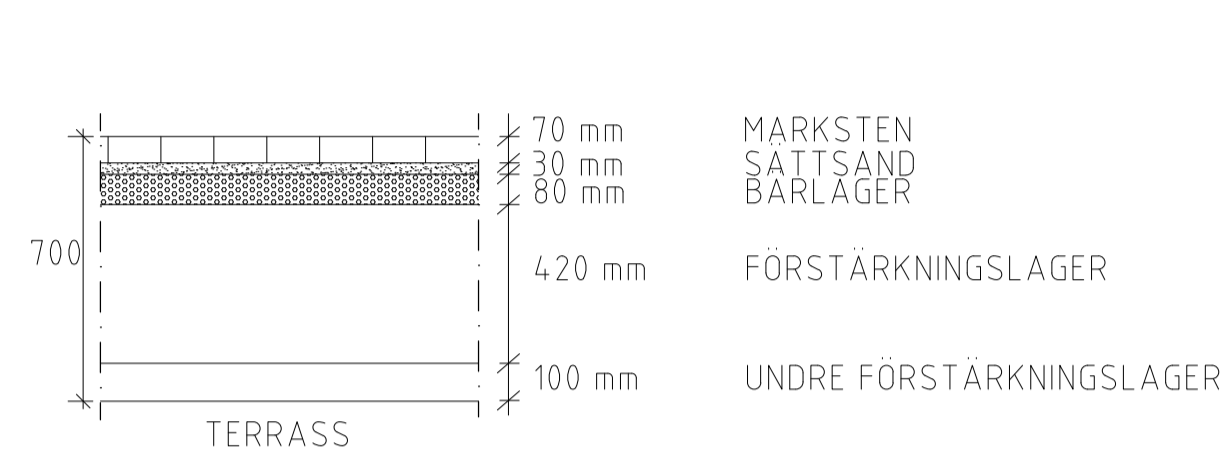
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVHANDLING			
GÅRDEN			
Byggemenskap - Käbo 83:1			
WSP Sverige AB			
www.wsp.com			
UPPDRAG NR 10299886	RITAD/KONSTRUERAD AV FC/RA	HANDLAGGARE FC	
DATUM 20-02-24	ANSVARIG F. CARLSTÉN		
PLANTERINGSPLAN, TAK			
UTRUSTNING			
SKALA 1:100	A1	NUMMER L-30-1-002	BET



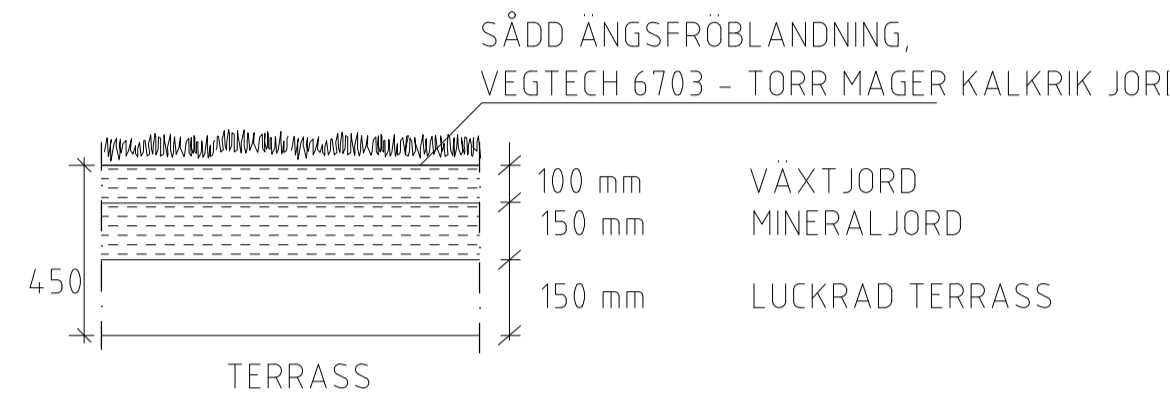
PL1-PL3, PL6, PL9
VÄXTBÄDD FÖR PERENNER
SKALA 1:20



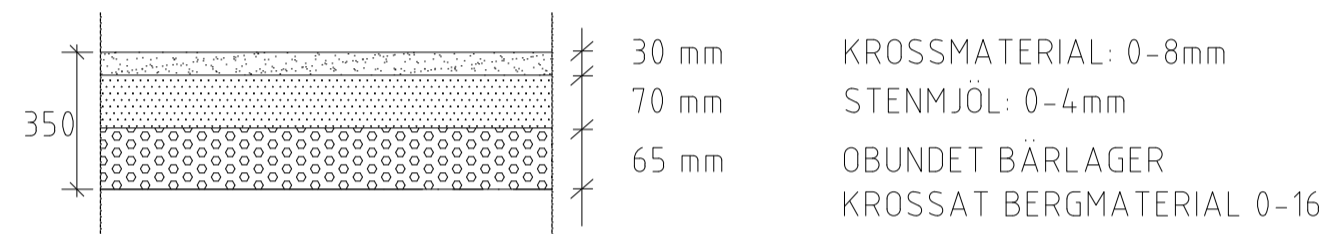
PL4-PL5, PL7-PL8, PL10-PL13
VÄXTBÄDD FÖR BUSKAR
SKALA 1:20



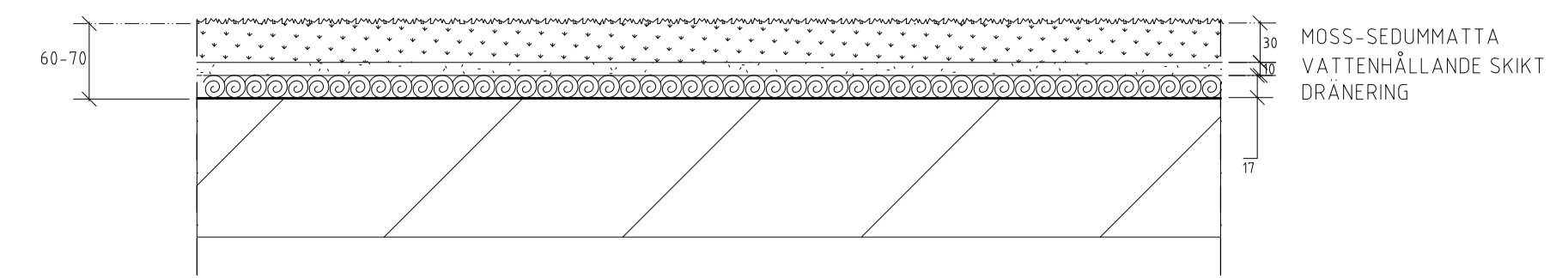
BM, BETONGMARKSTEN GÅNGYTA PÅ JORD
SCALA 280x140x70
SKALA 1:20



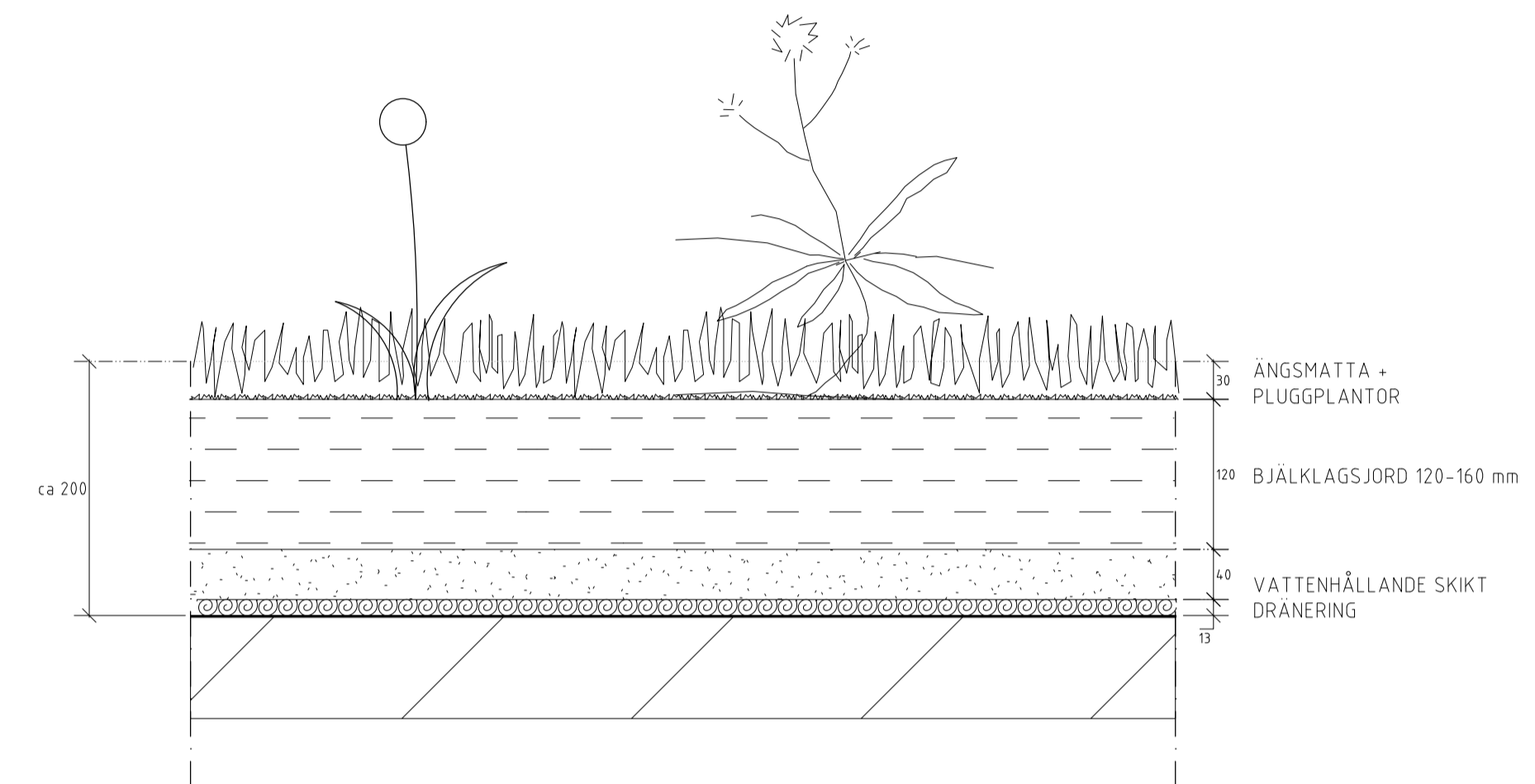
GR1, VÄXTBÄDD, GRÄSYTA, SÅDD
SKALA 1:20



G1, GRUS PÅ GRÖNT TAK
SKALA 1:20

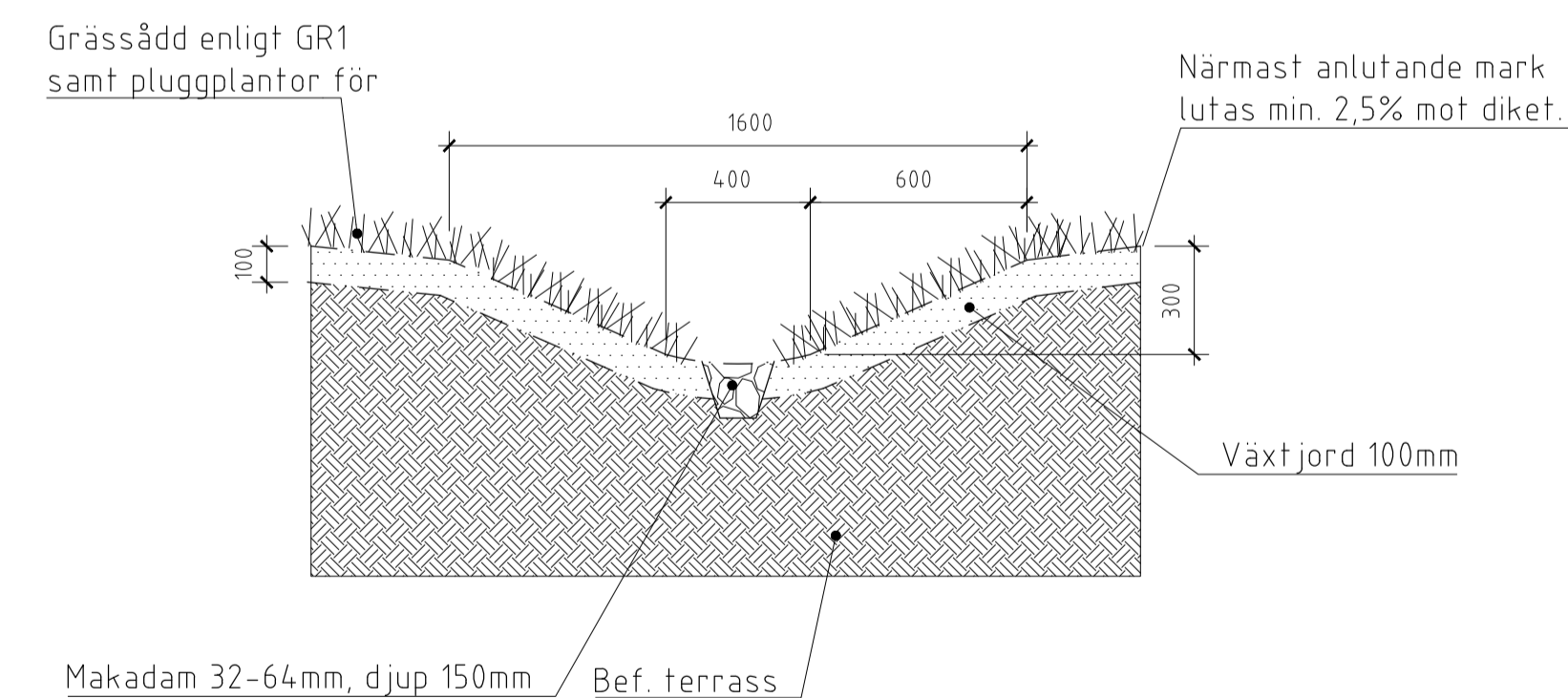


GT1, VÄXTBÄDD FÖR GRÖNT TAK,
SKALA 1:5

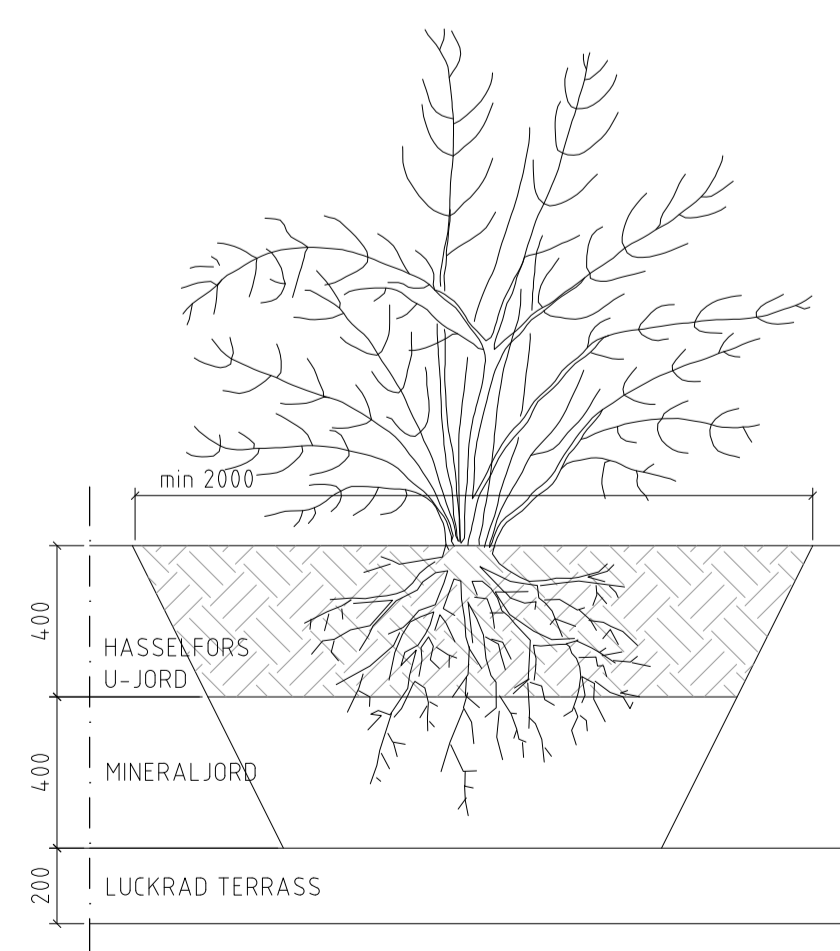
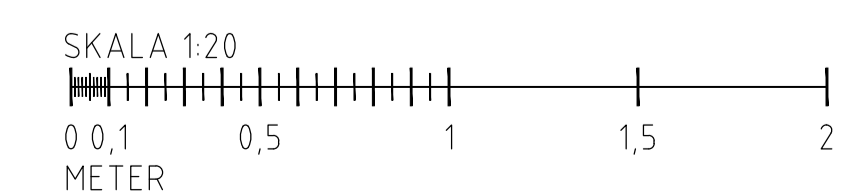
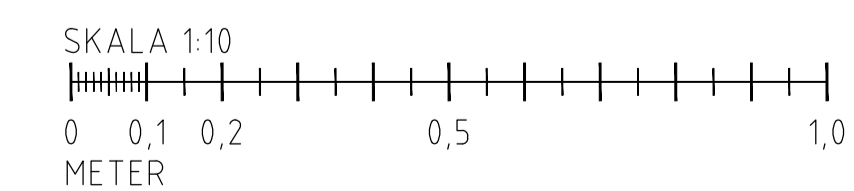


GT2, VÄXTBÄDD FÖR GRÖNT TAK
SKALA 1:5

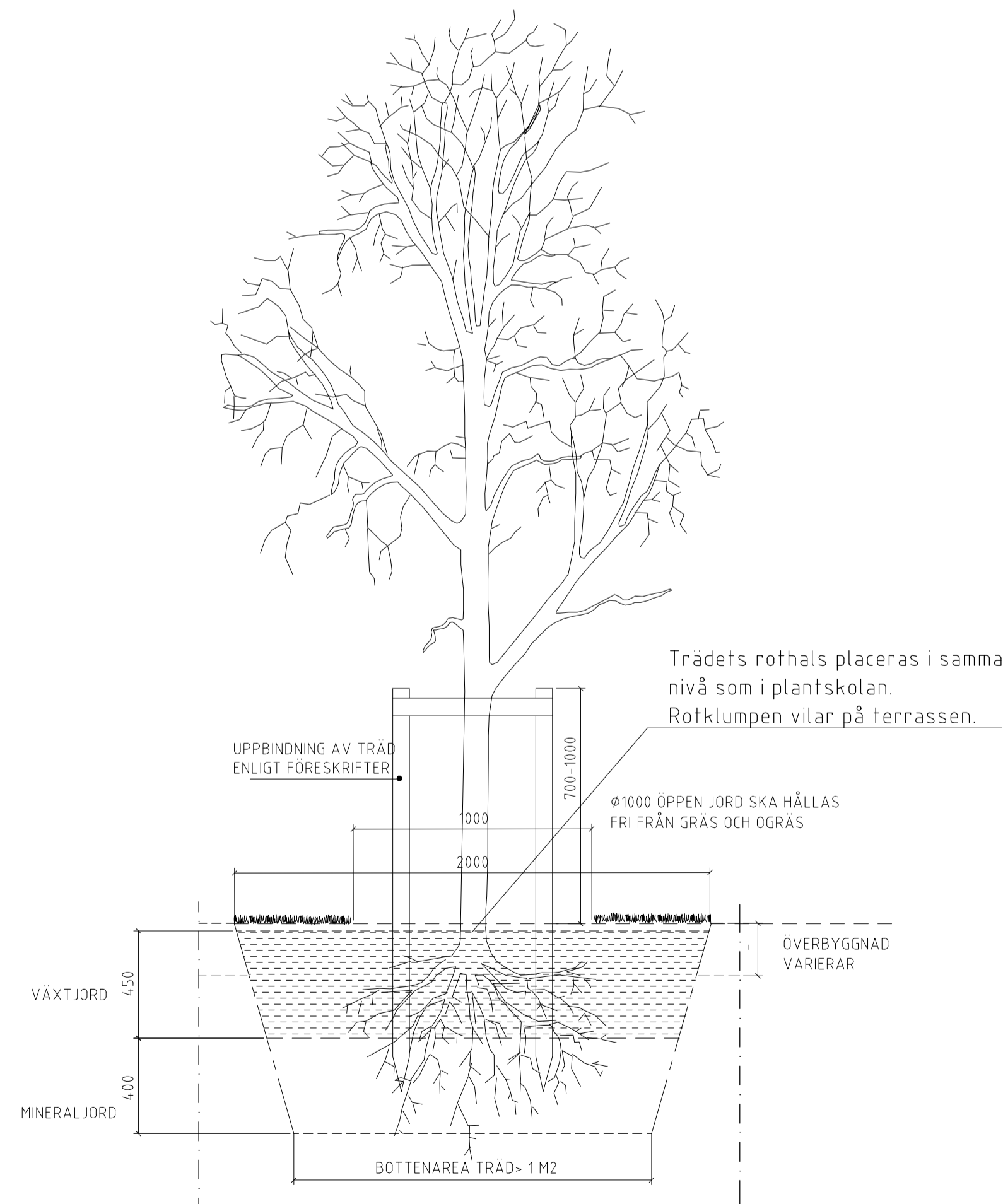
OBS! Att detta är en principsektion. Dikets faktiska utformning kan variera något pga. sträckans olika förutsättningar. Grundkrav är dock att dikets djup inte ändras mer än +/- 20 mm, samt att dikesbottens längsgående lutning inte underskrider 2%.



DIKE FÖR DAGVATTENHANTERING
MED PLANTERING
SKALA 1:20

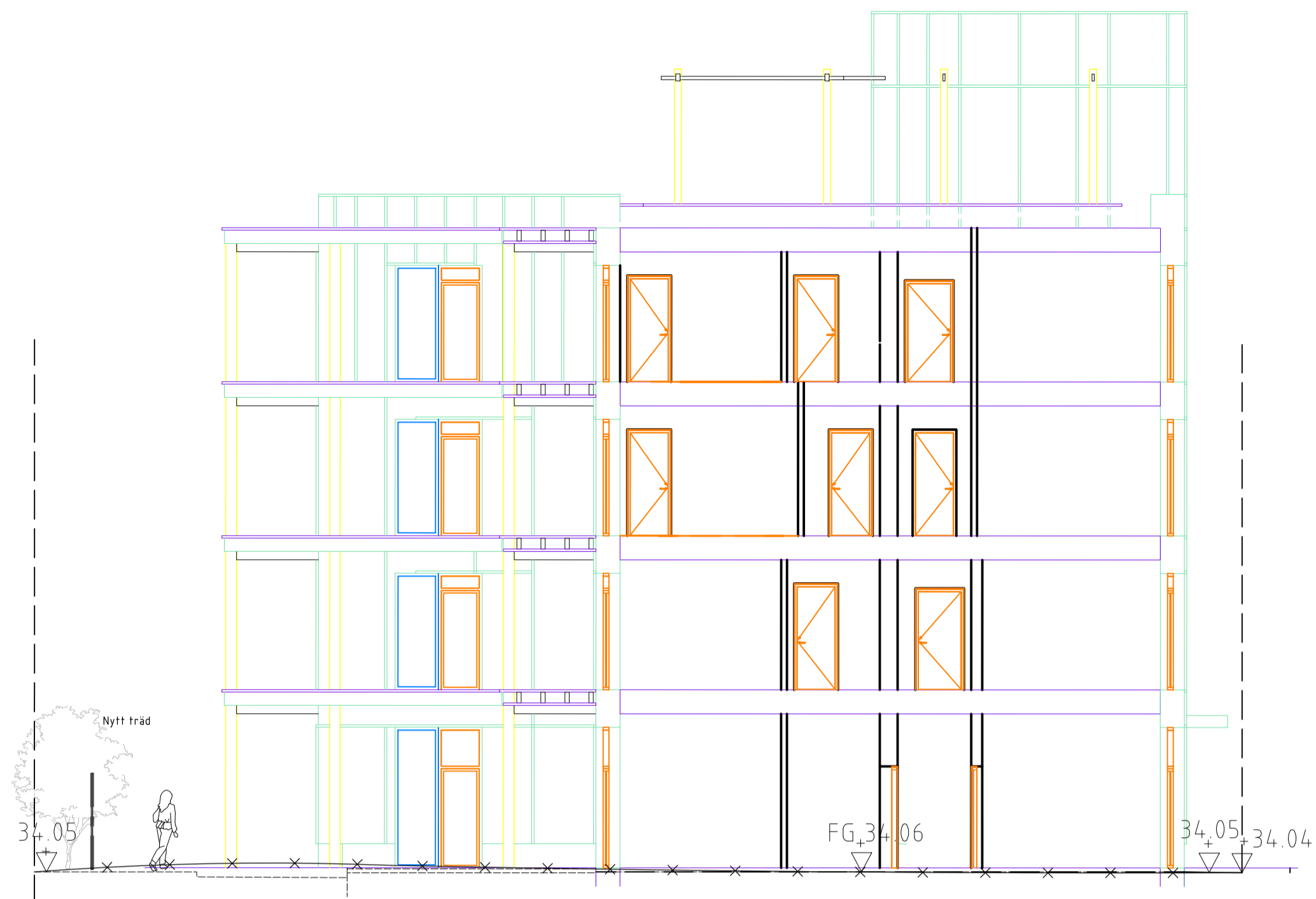


PLANTERINGSGROP FÖR SOLITÄRA BUSKAR
SKALA 1:20

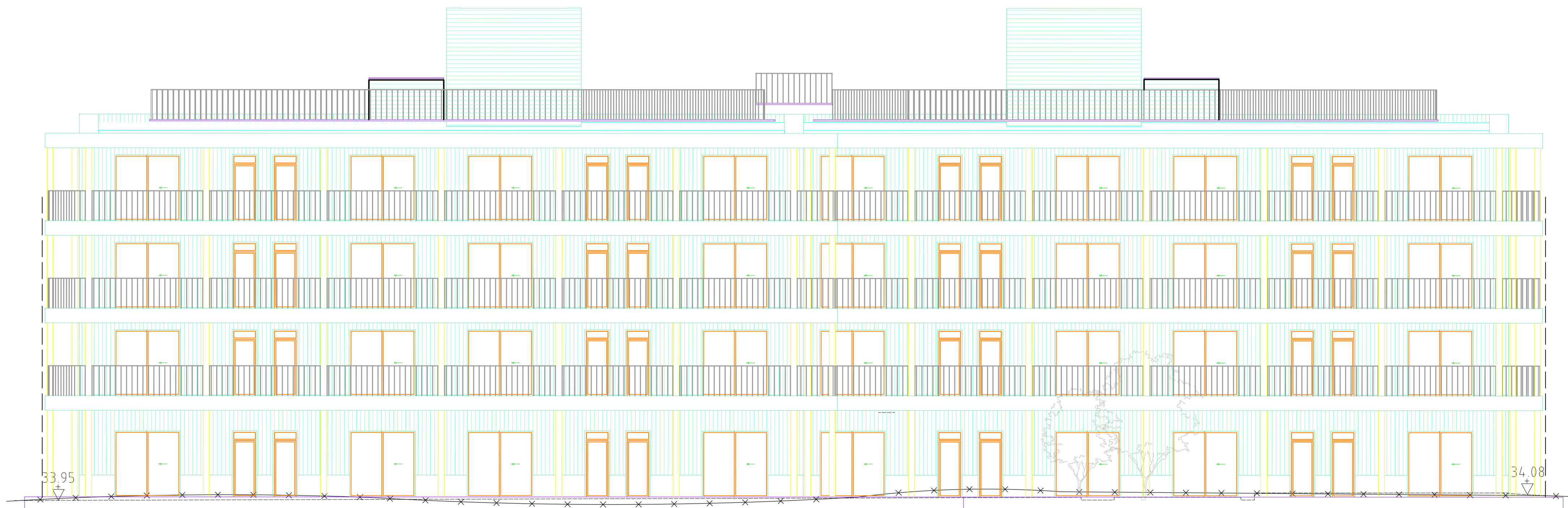


VÄXTBÄDD, TRÄD I VEGETATIONSYTA SAMT PL8
SKALA 1:20

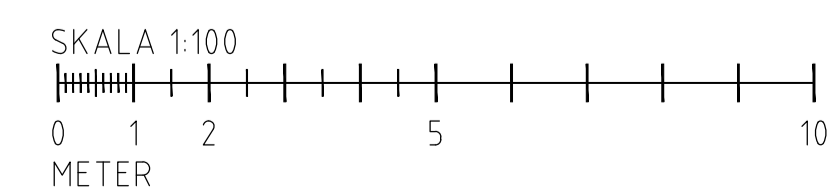
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVHANDLING			
GÅRDEN			
Byggemenskap - Kåbo 83:1			
WSP Sverige AB			
			
www.wsp.com			
UPPDRAG NR 10299886	RITAD/KONSTRUERAD AV FC/RA	HANDLAGGARE FC	
DATUM 20-02-24	ANSVARIG F. CARLSTÉN		
MARKPLANERING			
TYPSEKTIONER			
SKALA 1:10/1:20	A1	NUMMER L-30-2-001	BET I




MARKSEKTION A-A*
 Befintlig respektive ny mark.
 HÄNVISNINGAR
 Markplaneringsplan L-30-1-001



MARKSEKTION B-B*
 Befintlig respektive ny mark.
 HÄNVISNINGAR
 Markplaneringsplan L-30-1-001



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVHANDLING			
GÅRDEN			
Byggemenskap - Kåbo 83:1			
WSP Sverige AB 			
www.wsp.com			
UPPDRAG NR 10299886	RITAD/KONSTRUERAD AV FC/RA	HANDLAGGARE FC	
DATUM 20-02-24	ANSVARIG F. CARLSTÉN		
MARKPLANERING			
MARKSEKTION			
SKALA 1:100	A1	NUMMER L-30-2-002	BET

GRÖNYTEFAKTOR FÖR KVARTERSMARK - ROSENDAL ETAPP III

BERÄKNINGSMALL 2018-05-04

Beräkning justerad efter granskning: 2020-05-07

Granskning

Datum: 06-04-20

YTA				FAKTOR	ANTAL	AREA	FAKTORBERÄKN . AREA	FAKTORBERÄKN . AREA	B	S	K	B	S	K
Delfaktorer grönska														
BSK	Bevarad naturmark	4.0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BSK	Ej underbyggd markgrönska	1.1	-	59.35	65	59	65	1	1	1	1	1	1	1
	Grönska på bjälklag Växtbädd >800 mm djup	0.9	-	0	0	0	0							
	Grönska på bjälklag Växtbädd 300-799 mm djup	0.3	-	0	0	0	0							
BSK	Grönt tak med >300 mm djup växtbädd	0.3	-	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
	Grönt tak med 110-299 mm djup växtbädd	0.1	-	104	10	104	10							
	Grönt tak med 30-109 mm djup växtbädd	0.05	-	185	9	185	9							
BSK	Grönska på väggar	0.5	-	0	0			0	0	0	0	0	0	0
Tilläggsfaktorer grönska/biodiversitet														
B	Naturligt arturval	0.4	-	50	20	50	20	1				1		
B	Biotoptak	0.5	-	104	52	104	52	1				1		
B	Insektsgynnande planteringar	1.0	-	70	70	64	64	1				1		
B	Buskar generellt	0.2	-	40	8	35	7	1				1		
B	Bärande buskar	0.4	-	37	15	35	14	1				1		
B	Befintliga träd	2.4	0	0	0	0	0	0				0		
M	Nya stora träd (stam >30 cm) (sol.th >500 cm)	1.4	0	0	0	0	0	1				1		
	Nya mellanstora träd (stam 20-30 cm) (sol.th >400-500 cm)	0.7	3	75	53	75	53							
	Nya små träd (stam 16-20 cm) (sol.th 300-400 cm)	0.3	5	125	38	125	38							
B	Karaktärsträd	1.0	3	75	75	75	75	1				1		
B	Bärande träd	0.4	8	200	80	200	80	1				1		
B	Boplatser för insekter, fåglar och fladdermöss	2.0	3	15	30	15	30	1				1		
B	Kompost	2.0	1	15	30	15	30	1				1		
Tilläggsfaktorer grönska/rekreativa & sociala värden														
S	Öppna gräsytor för lek och rekreation	0.7	-	0	0	0	0		0				0	
S	Lek	3.0	0	0	0	0	0		0				0	
S	Odlingsytor på gården	0.5	-	0	0	0	0		0				0	
S	Tak, balkonger, terrasser, orangeri och växthus för odling	0.5	-	22.76	11	23	11	1					1	
S	Gemensamma takterasser	0.2	-	200	40	200	40	1					1	
S	Synliga gröna tak	0.05	-	104	5	104	5	1					1	
S	Blomsterprakt	0.2	-	70.49	14	70	14	1					1	
S	Buskar upplevelsevärden	0.1	-	20.75	2	21	2	1					1	
S	Buskar med ätliga bär och frukter	0.2	-	26.63	5	27	5	1					1	
S	Träd, upplevelsevärden	0.2	8	200	40	200	40	1					1	
S	Fruktträd	0.2	6	150	30	150	30	1					1	
S	Pergolor/bersåer och sittplatser	0.5	-	20	10	10	5	1					1	
S	Grönskande förgårdsmark	0.5	-	8.28	4	8	4	1					1	
S	Boplatser för insekter, fåglar och fladdermöss, upplevelsevärden	0.5	3	15	8	15	8	1					1	
Tilläggsfaktorer grönska och klimatanpassning														
K	Träd placerade så att de ger lövsugga på lektyta	0.4	0	0	0	0	0			0				0
K	Pergolor, lövgångar mm som ger lövsugga	0.4	-	20	8	10	4			1				1
K	Flerskiktad markgrönska, minst tre skikt	0.5	-	23.46	12	23	12	1						1
K	Gröna tak	0.05	-	289	14	289	14			1				1
Delfaktorer vatten														
BSK	Öppna vattenytor	1.0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K	Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor	0.2	-	180	36	180	36			1				1
K	Hårdgjorda ytor med fogar	0.05	-	108	5	108	5			1				1
-	Täta ytor (obs! ger inga faktor- eller balanseringspoäng)	0.0	-	0	0	0	0							
Tilläggsfaktorer vatten/biodiversitet														
B	Biologiskt tillgängliga permanenta vattenytor med växtlighet	5.0	-	0	0	0	0	0				0		
B	Regnbäddar med tillfälligt kvardröjande vatten	2.0	-	20	40	20	40	1				1		
B	Avvattning av hårdgjorda ytor till regnbäddar och skelettjordar	0.2	-	0	0	0	0	0				0		
B	Avvattning av hårdgjorda ytor till omgivande planteringsytor	0.4	-	35	14	35	14	1				1		
Tilläggsfaktorer vatten/rekreativa & sociala värden														
S	Vattenspeglar	0.5	-	3.25	2	3	2			1				1
S	Vattenmiljöer för lek och lärande	1.0	-	0	0	0	0			0				0
S	Fontäner och cirkulationsanläggningar, upplevelsevärden	0.5	1	25	13	25	13			1				1
Tilläggsfaktorer vatten/klimat - temperaturreglering														
K	Öppna vattenytor som håller vatten under torrperioder	0.5	-	3.25	2	3	2				1			1
K	Uppsamling av vatten i regnskördartunnor	2.0	6	30	60	30	60			1				1
K	Avvattning av hårdgjorda ytor till underjordiska magasin	0.05	-	0	0	0	0			0				0
K	Fontäner och cirkulationsanläggningar, klimateffekt	0.5	1	25	13	25	13			1				1
Total summa (eko-effektiv yta):							942							925
Hela tomtens yta:						1380								
Uppnådd faktor:							0.68	0.67						
Balansräkning:		Uppnått			Uppnått			Uppnått			Uppnått			
		Max antal:	antal:	Procent:	Max antal:	Uppnått antal:	Procent:	Max antal:	Uppnått antal:	Procent:	Max antal:	Uppnått antal:	Procent:	Max antal:
B	Biologisk mångfald (20)	20	14	70%	20	14	70%	20	14	70%	20	14	70%	20
S	Sociala värden (22)	22	15	68%	22	15	68%	22	15	68%	22	15	68%	22
K	Klimatanpassning (15)	15	10	67%	15	10	67%	15	10	67%	15	10	67%	15

14	15	10
----	----	----

14	15	10
----	----	----

Rosendal Etapp 3		2020-08-06											
KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSÅTAGANDEN SAMMANSTÄLLNING				Fastighet: Kåbo 83:1 Byggaktör: Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal						Bilaga 3 KSN-2020-01141			
OBLIGATORISKA ÅTAGANDEN		DOKUMENT SOM VERIFIERAR ÅTAGANDET		BYGGAKTÖRENS REDOGÖRELSE		KOMMUNENS KOMMENTARER		Redo- visning		Tidpunkt för redovisning		Åtagande som biläggs genomförandeavtal	
								Status		Inför bygglov- prövning		Inför tecknande av tomträtts- och genomförandeavtal	
												Markerade åtaganden granskas av kommunen och biläggs genomförandeavtal	
A	Friköp av parkeringsbehov 100 % av parkeringsbehovet för bil ska lokaliseras i parkeringsanläggningar utanför byggaktörens fastighet och friköps av byggaktören mot en kostnad om 175 000 kr (exkl moms) per parkeringsplats.	Byggaktören uppvisar tecknat friköpsavtal med Uppsala Parkerings AB. Avtalet ska vara tecknat innan bygglov beviljas.			Föreslagna mobilitetsåtgärder ger 20% rabatt	ok	x				x		
B	Anslutning till BLC Byggaktören tecknar avtal om anslutning till kommunens gemensamma bygglogistikcenter med huvudsyftet att samordna leveranser och avfallshantering under byggskedet.	Byggaktören uppvisar tecknat avtal med BLC. Avtalet ska vara tecknat innan tomträtts- och genomförandeavtal tecknas med kommunen.				ok		x			x		
C	Grönrytefaktor Grönrytefaktor om 0,6 enligt Rosendals GYF-modell för etapp 3 ska uppnås.	GYF-beräkning ska vara godkänd för att bygglov ska beviljas. Byggaktören redovisar GYF-beräkning genom * ifylld excelberäkning enl mall * CAD-underlag kopplat till beräkningen * ritningar i markplan för gård och förgårdsmark samt tak som förklarar beräkningarna. Om det är relevant (t ex vid fasadgrönska) redovisas även fasad markplaneringsplan (DWG) * planeringsplan inkl. växtlista*sektioner som visar jorddjup där så är aktuellt, exempelvis för planteringsyta på bjälklag och vid behov redovisning av uppbyggnad av grönt tak *Solstudie för byggnader och gårdsmiljö.				ok	x				x		
D	Medlemskap i bil- och cykelpool Byggaktören ska erbjuda sig att betala för medlemskap i bil- och cykelpool för samtliga lägenheter i projektet från första inflytt och 5 år framåt.	Byggaktören uppvisar tecknat avtal med bil- och cykelpoolsleverantör alternativt redovisar en skötselplan av den egna bil-och cykelpoolslösningen inkl. bokningssystem, drift och skötsel.	Gården avser att ha en egen mobilitetspool, som organiseras inom ramen för byggemenskapen Gårdens ideella förening, med minst tre olika typer av bilar samt cyklar av olika modell såsom elcyklar, lådcyklar och barncyklar.		Kommunen och BG Gården är överens om att tidpunkt för redovisning av skötselavtal av egen bil- och cykelpool, alternativt tecknande av bil- och cykelpool med extern part, flyttas fram till slutbesiktning/slutbesked. I det fall BG Gården ej uppfyller åtagandet ska avtal om kompletterande parkeringsköp tecknas med UPAB. Denna överenskommelse är reglerad i tilläggsavtal som tecknas mellan BG Gården och UPAB inför bygglovet beviljande. I genomförandeavtalet regleras vite om åtagandet mot kommunen ej uppfylls.	ok	Inför slut- besiktning						
E	Miljöklassning Byggaktören ska precisera vilket miljöklassningssystem som ska användas i projektet.	Byggaktören redogör här intill vilket miljöklassningssystem som avses användas. Om byggaktören åtagit sig certifiering ska kopia på inlämnad ansökan delges kommunen.	Gården kommer preliminärt att använda BASTA, men inte certifiera projektet.			pågår/ok		x					
VALBARA ÅTAGANDEN <i>Byggaktören förbinder sig till följande egna åtaganden</i>		DOKUMENT SOM VERIFIERAR ÅTAGANDET		BYGGAKTÖRENS REDOGÖRELSE		KOMMUNENS KOMMENTARER		Redo- visning		Tidpunkt för redovisning		Åtagande som biläggs köpeavtal	
								Status		Inför bygglov- prövning		Inför tecknande av tomträtts- och genomförandeavtal	
												Markerade åtaganden granskas av kommunen och biläggs genomförandeavtal	
F MOBILITET, HÅLLBARA RESOR OCH TRANSPORTER													
	Projektet innehåller parkering för last-/lådacykel motsvarande 0,1 platser per lägenhet.	Byggaktören redovisar i planritning att utrymme finns.	Se även bilaga 24 till bygglovsansökan.		Utrymme finns för tre lådcyklar inomhus.	ok	x						
	Projektet innehåller möjlighet att ladda elcykel vid parkeringsplatser i cykelrum för 20% av platserna.	Byggaktören redovisar i planritning att utrymme finns.	Se även bilaga 24 till bygglovsansökan.		Samtliga cykelplatser inomhus har eluttag.	ok	x						
	Projektet innehåller hissar anpassade för att rymma cyklar.	Byggaktören redovisar i planritning att utrymme finns.	Se även bilaga 24 till bygglovsansökan.			ok	x						
	Projektet innehåller reparationsställe för cyklar och tillgång till tryckluft för däckpumpning i anslutning till cykelparkering inomhus.	Byggaktören redovisar i planritning att utrymme finns.	Se även bilaga 24 till bygglovsansökan.		Reparationsställe samt tryckluftpump i verkstad. Cykelpump installeras inomhus, men slangen går att använda utifrån.	ok	x						
G GODA LIVSMILJÖER OCH STADSKVALITETER													
	Projektet innehåller utrymme för hushållsrelaterad odling och plantering.	Redovisas som del av bygglovinlämningen i dokumentet Lägenhetsförteckning och areasanställning.			Växthus om ca 19 kvm. 6 st odlingslådor på taket om ca 5,8 kvm totalt.	ok	x						
	Projektet bidrar till en variation av boendeformer i stadsdelen - ex trygghetsboende, kollektivboende eller byggemenskap.	Redovisas i projektbeskrivningen.			Byggaktören är en byggemenskap.	ok		x					
	Projektet innehåller en variation av lägenhetsstorlekar.	Redovisas som del av bygglovinlämningen i dokumentet Lägenhetsförteckning och areasanställning.				ok	x						
H EKOLOGISK HÅLLBARHET, RESURS- OCH ENERGIHUSHÅLLNING													
	Annan åtgärd för ekologiskt hållbarhet eller resurs- och energihushållning: träbyggnad, mindre privat yta, stora gemensamma utrymmen.	Byggaktören redovisar i fasadritning och planritning			Byggaktören bygger i trästomme. Projektet innehåller stora gemensamma utrymmen och mindre privat yta.	ok	x						

Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000–3005), nedan kallad Kommunen, och byggherren Byggemenskapen Gården Ekonomiska förening (org.nr 769634-2315) nedan kallad Bolaget, har för fastigheten Käbo 83:1 träffat följande

AVTAL AVSEENDE ANSLUTNING TILL BYGGLOGISTIKCENTER ROSENDAL ETAPP 3

1. BAKGRUND

I Uppsala är bostadsbyggandet mätt per invånare bland det högsta i landet. Ofta är flera byggföretag aktiva samtidigt på en begränsad yta eller i redan etablerad bebyggelse.

Bostadsbyggandet innebär tung trafik i och omkring staden vilket påverkar förutsättningarna att uppnå Uppsala kommuns hållbarhetsmål, t.ex. att förbättra stadens luftkvalitet, minska klimatgasutsläppen, minska buller från trafiken samt en säkrare och mer attraktiv stad.

En stor del av transporter till en byggarbetsplats utgörs av några få kollin per leverans, vilket under ett byggprojekt genererar en stor mängd transporter. Genom inrättandet av ett bygglogistikcenter som tar hand om mindre leveranser till olika byggarbetsplatser i staden kan citynära byggtransporter minska kraftigt.

2. OMFATTNING, MÅLSÄTTNING OCH SYFTE

För att nå uppsatt målsättning är anslutning till Uppsala bygglogistikcenter obligatorisk för byggherrar verksamma i Uppsala kommuns stadsutvecklingsprojekt Rosendal, Ulleråker och Östra Sala backe.

Uppsala bygglogistikcenter ska bidra till:

- en kraftig minskning av citynära byggtransporter,
- förbättrad leveransprecision, samt
- bättre arbetsmiljö och boendemiljö inom byggområdet.

Avtalet syftar till att reglera parternas mellanhavanden avseende anslutning till Uppsala bygglogistikcenter.

Uppsala bygglogistikcenter är en struktur i två delar – en leveransplaneringstjänst och en samlastningscentral.

3. DEFINITIONER

Leveransplaneringstjänst	En digital tjänst för att styra leveranser och övriga transporter till och inne på byggområdena.
Samlastningscentral	<p>En samlastningscentral där leveranser tas emot, samlastas och körs ut till byggarbetsplatser.</p> <p>Centralen har skalskydd, en kontorsbyggnad, en uppställningsyta för fordon och ett väderskyddat tätlager med möjlighet till frostfri zon.</p> <p>Samlastningscentralen placeras strategiskt i utkanten av staden för att erhålla effekt av den minskade trafikeringen genom staden.</p>
Samlastningsleverans	<p>Leverans som ska levereras till Samlastningscentralen för samlastning. Avser leveranser färre än 13 kolli alternativt mindre än 80% av max tillåten lastvikt, lastvolym eller lastyta.</p> <p>Samlastningsleverans bokas i leveransplaneringstjänsten (STC) av Bolaget för leverans till Samlastningscentralen.</p> <p>Samlastningsleverans kan utgöras av både normal- och specialkollin.</p>
Normalkolli	<p>Kolli/pall som kan hanteras av en (1) person med normala hjälpmedel – motviktstruck, palldragare eller liknande. Högsta tillåtna vikt (hela kollit inkl. lastbärare), 1100 kg.</p>
Specialkolli	Ett kolli/ pall som inte är ett normalkolli.
Direktleverans	<p>En direktleverans är antingen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Leverans som är 13 eller fler kollin alternativt 80% eller mer av max tillåten lastvikt, lastvolym eller lastyta. Direktleverans bokas i leveransplaneringstjänsten av Bolaget till Bolagets lossningsplats. <p>Eller</p>

2. Följande materialslag får levereras som direktleverans oavsett godsmängd: diffspärr, geotextil, armering, betong, bjälklag, håldäck, filigranbjälklag, skalväggar, massivväggar, prefabricerat utfackningselement, prefabricerade badrum, takstolar, lösullsisolering, träd, buskar, gräs, markbeläggning, asfalt, grus, trappor, balkonger, pelare och balkar, ställningsmaterial, stämp, farligt gods (ADR). Listan kan komma att kompletteras efter beslut av kommunen.

Följande materialslag får levereras som direktleverans efter godkännande från Wiklunds åkeri:

Färg och lim.

Leveranser efter oförutsedda händelser (ex storm).

Lossningsplats Av Bolaget arrenderat markområde alternativt avdelad yta på egen mark vilken ska användas för ändamålet last- och lossningsplats.

Kostnadsersättning Övriga logistiktjänster samt expresstillägg enligt Prislista oktober 2019:

1. Övriga logistiktjänster utgörs av hantering av Specialkoli, rapportering och hantering av transportskadat gods inte orsakat av Kommunen, hantering av obokade transporter, hantering av felmärkt gods. Tjänsten ersätts för faktiskt nedlagd tid avseende terminalarbete, eventuell extra tid för transportplanering, bokning av specialtransport och liknande. Eventuellt extra material och utrustning som krävs för utförande av tjänsten, t.ex. hyra av större truck etc. ersätts till självkostnad utan påslag.

2. Expresstillägg utgörs av expressleverans från Samlastningscentralen under ordinarie arbetstid. Godset ska levereras inom två (2) timmar från ankomst till Samlastningscentralen, förutsatt att tillgänglig lossningstid finns på Bolagets lossningsplats. Expresstillägg bokas i samband med leveransavisering i leveransplaneringstjänsten senast dagen före ankomst till Samlastningscentralen. Expressleverans utanför ordinarie arbetstid sker enligt överenskommelse mellan Bolaget och Kommunen.

4. PARTERNAS FÖRPLIKTELSER

4.1 Bolagets ansvar och skyldigheter under avtalstiden

Bolaget ansvarar för att gods för Samlastningsleverans levereras till Samlastningscentralen för samlastning samt att Direktleveranser levereras till Bolagets Lossningsplats.

Bolaget är skyldigt att tillse att samtliga leveranser är bokade i leveransplaneringstjänsten (STC). Leveranser som sker utan bokning är att likställas med olovlig inpassering.

I de fall där in- och utfart till byggområdet regleras med grindar från Uppsala bygglogistikcenter och passage genom grinden sker genom att köra in efter ett fordon när grinden redan öppnats utan att själv ha anmält sin ankomst är att likställas med olovlig inpassering.

Bolaget ska på anmodan av Kommunen visa att Direktleverans som ankommer till byggområdet uppfyller definitionen på Direktleverans. Om så inte sker betraktas leveransen som en felleverans.

Bolaget svarar för att lastning och lossning av för uppdraget överenskommet fordon kan ske obehindrat på Bolagets Lossningsplats. I det fall Bolaget hindrar framkomligheten inom byggområdet utan Kommunens tillstånd betraktas det som ett olovligt hinder. Bolaget är skyldigt att tillse att nödvändig utrustning för lossning av gods finns tillgänglig vid leveranser till Bolagets Lossningsplats. Samlastat gods som kan lossas med hjälp av palldragare lossas av Kommunen

Bolaget ansvarar för att samtliga frakthandlingar följer Byggbranschens Elektroniska Affärsstandard, BEAst.

I de fall där in- och utfart till byggområdet regleras med grindar från Uppsala bygglogistikcenter är Bolaget medvetet om att kameraövervakning kommer att ske i anslutning till in- och utfartsgrindarna. Därigenom registreras fordons registreringsnummer och fordonsdata hämtas från Transportstyrelsens fordonsregister. I de fall Bolaget överför rättigheter enligt detta avtal till annan part är Bolaget skyldigt att informera om att området kameraövervakas.

4.2 Kommunens ansvar och skyldigheter under avtalstiden

Kommunen har skyldighet att tillhandahålla en Leveransplaneringstjänst.

Kommunen har skyldighet att tillhandahålla en Samlastningscentral och ansvarar för att ta emot, samlasta och köra ut gods (Samlastningsleverans) till Bolagets lossningsplats. Kommunen ansvarar för att ledtider för Samlastningsleverans hålls, där gods som ankommer till Samlastningscentralen innan klockan 12:00 levereras till Bolagets lossningsplats senast klockan 13:00 nästföljande arbetsdag. Gods som ankommer till Samlastningscentralen efter klockan 12:00 levereras till Bolagets lossningsplats senast klockan 15:00 nästföljande arbetsdag.

Kommunen ansvarar för att lossningstid bokas i leveransplaneringstjänsten för Samlastningsleverans till Bolagets lossningsplats. Lossningstider av Samlastningsleverans

planeras i samråd med Bolaget. Ledtidskraven förutsätter tillgängliga lossningstider på Bolagets lossningsplats.

I händelse av att Kommunen hindras att leverera inom angiven tid, av anledning som står utom Kommunens påverkan relaterat till Uppsala bygglogistikcenter, har Kommunen rätt att skjuta upp leveransen till nästföljande arbetsdag eller till dess att hindret upphör.

I de fall där in- och utfart till byggområdet regleras med grindar från Uppsala bygglogistikcenter ansvarar Kommunen för att struktur för inpassagekontroll i aktuell etapp följer färdigställande och därmed möjliggör inflyttning.

Kommunen ansvarar för att kalla till ett startmöte samt utbildningstillfälle för att säkerställa korrekt nyttjande av leveransplaneringstjänsten och hur samlastningsleveranser fungerar.

5. ANSLUTNINGSAVGIFT

Anslutningsavgift beräknas för Rosendal etapp 3 enligt 170 kr/kvm för BTA ovan jord och 120 kr /kvm för BTA under jord.

Bolaget har: 2.614 kvm BTA ovan jord, 0 kvm BTA under jord.

Ersättning för anslutning till Uppsala bygglogistikcenter ska därmed erläggas till kommunen om 444 380 kr exklusive moms.

För övriga tjänster såsom övriga logistiktjänster och expresstillägg ska Bolaget betala Kommunen i enlighet med var tid gällande Prislista oktober 2019.

6. FAKTURERING

Kommunen fakturerar Bolaget för anslutningsavgift. Anslutningsavgiften fördelas på tre betalningsperioder. Första faktureringsstillfället vid tillträdet, andra faktureringsstillfället efter halva byggtiden och sista faktureringsstillfället efter slutbesked för Bolagets projekt i sin helhet.

Kommunen fakturerar Bolaget för Kostnadsersättning för övriga logistiktjänster och expresstillägg månadsvis i enlighet med var tid gällande Prislista oktober 2019.

7. VITEN

Om Bolaget brister i sitt ansvar enligt 4.1 och det påtalats av kommunen ska Bolaget omedelbart vidta rättelse. Om så ej sker har kommunen rätt att begära vite för olovlig inpassering, olovligt hinder och felleverans enligt nedan:

Olovlig inpassering

Om inpassering som Bolaget ansvarar för enligt detta avtal, sker på området utan bokning i leveransplaneringstjänsten utgår vite om 10 000 kronor per tillfälle.

I de fall där in- och utfart till byggområdet regleras med grindar från Uppsala bygglogistikcenter och passage genom grinden sker genom att köra in efter ett fordon när grinden redan öppnats utan att själv ha anmält sin ankomst utgår vite om 10 000 kronor per tillfälle.

Felleverans

Bolaget ska tillse att Bolagets leveranser sker i enlighet med Bolagets åtaganden i detta avtal. Om direktleveransen borde ha samlastats är leveransen att betrakta som en felleverans och vite utgår om 10 000 kronor per tillfälle.

Olovligt hinder

I det fall Bolaget hindrar framkomligheten inom byggområdet utan Kommunens tillstånd utgår vite om 10 000 kronor per tillfälle.

8. SKADA

Bolaget ska ersätta kommunen för skada som Bolaget av oaktsamhet eller uppsåtliga orsakar på Kommunens egendom vid in- och utfartspassagekontroll, Rosendal etapp 3 samt Uppsala bygglogistikcenters samlastningscentral.

Kommunen ska ersätta Bolaget för skada vid hantering och transport av Bolagets gods, i enlighet med Alltrans 2007 allmänna bestämmelser. Uppsala Bygglogistikcenter har tecknat en tilläggsförsäkring och försäkringsbeloppet höjs därmed från 150 kronor/kilo gods till 500 kronor/kilo gods. Alltrans 2007 finns på www.upsala.se/bygglogistikcenter.

9. OMFÖRHANDLING

Part har rätt att under löpande avtalstid begära omförhandling av villkor angående förhållanden som inträffat efter det att avtalet undertecknats och som väsentligen förändrar partens möjlighet att genomföra åtagandet enligt detta avtal.

Under tiden omförhandling sker ska parterna fortsätta att tillämpa avtalet till dess oenigheten är slutligt avgjord om inte Parterna överenskommer om annat.

10. ÄNDRING OCH TILLÄGG

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och följa respektive parts delegationsordning.

11. TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling. Är detta inte möjligt ska tvisten avgöras av allmän domstolsprövning med Uppsala tingsrätt som första instans om inte annat följer av tvingande lag.

12. FORCE MAJEURE

Om fullgörandet av parts skyldighet enligt detta avtal hindras av någon omständighet, såsom krig, uppror, allmänt upplopp, arbetskonflikt, eldsvåda, naturkatastrof, sabotage eller annan orsak som part inte kunnat förutse och vars följderna inte heller kunnat undvika eller övervinna, ska part i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra vad som åligger denna enligt detta avtal under den tid hindret består.

För att part ska ha rätt att göra gällande befrielsegrund enligt ovan ska motparten underrättas om att sådan omständighet inträffat. Underrättelse ska ske utan oskäligt uppehåll efter det att part insåg eller bort inse att omständighet som kan åberopas som befrielsegrund föreligger. Sedan befrielsegrund upphört ska motparten underrättas härom samt om möjligt även informeras om när av befrielsegrund uppskjutna åtgärder kommer att vidtas.

13. FÖRTIDA UPPSÄGNING

Kommunen ska eftersträva att upprätthålla och slutföra funktionen enligt detta avtal för påbörjade projekt med giltiga avtal.

För det fall Kommunen fattar beslut om att upphöra med Uppsala Bygglogistikcenters verksamhet har Kommunen också rätt att säga upp detta avtal med en uppsägningstid om tre månader.

I en situation där Uppsala Bygglogistikcenter tvingas säga upp en leverantör hålls inte heller byggherrar/entreprenörer till krav som relaterar till leverantörens tjänster fram till dess en ny leverantör övertagit driften.

Inbetald anslutningsavgift ska i händelse av uppsägning återbetalas enligt följande: (Inbetald anslutningsavgift/produktionstid månader) × återstående produktionstid månader. Bolaget har i övrigt ingen rätt till ersättning till följd av avtalets upphörande.

14. AVTALSTID OCH ÖVERLÅTELSE

Avtalet gäller från och med dess tecknande till och med slutbesked för Bolagets projekt i sin helhet. Vid etappvisa slutbesked, exempelvis för enskilda trappuppgångar med efterföljande inflyttning, gäller avtalet för kvarvarande delar tills hela Bolagets projekt enligt detta avtal är slutfört.

Avtalet omfattar endast Bolagets angivna fastighet. Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Uppsala den 20 maj 2020



Christian Blomberg
Avdelningschef Mark o exploatering

För Uppsala kommun

Uppsala den 20 05 11



Namn Maria Lindström Nilsson
Titel Ordförande

För Bolaget Byggemenskap Gärdens

_____ den _____

Namn
Titel

För Bolaget

AVTAL PARKERINGSKÖP

Mellan Uppsala Parkerings AB (org. nr. 556044-4498) nedan kallad **P-bolaget** och Byggemenskap Gården Ekonomisk förening (769634-2315), nedan kallad **Tomträttsinnehavaren**, träffas följande avtal.

1. Bakgrund

Tomträttsinnehavaren har ingått markanvisningsavtal med Uppsala kommun avseende fastigheten Kåbo 83:1, nedan kallad Fastigheten. **Fastigheten** ska upplåtas med tomträtt till Tomträttsinnehavaren som har för avsikt att söka bygglov inom Fastigheten för 35 lägenheter.

Tomträttsinnehavarens behov av parkeringsplatser för Fastigheten har av Uppsala kommun beräknats uppgå till 8 platser, baserat på parkeringstal för Uppsala (antagen 2016-10-27) samt markanvisningsavtal mellan Byggemenskapen Gården ekonomisk förening och Uppsala kommun.

För det fall Tomträttsinnehavaren och Uppsala kommun inte ingår tomträttsavtal samt genomförandeavtal med villkor för exploatering avseende Fastigheten är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera part.

2. Syfte

Genom detta avtal regleras parternas rättigheter och skyldigheter avseende 8 parkeringsplatser i parkeringsanläggningen Brandmästaren på fastigheten, som ägs av P-bolaget för att tillgodose behovet av parkeringsutrymme för Fastigheten.

P-bolaget ansvarar för att Tomträttsinnehavaren senast 2022-06-10 tillförsäkras ovan angivna parkeringsplatser. Om inte annat överenskommes mellan parterna. Dessa ska upplåtas direkt mellan p-bolaget och de blivande boende i Tomträttsinnehavarens hus på Fastigheten. Om anläggningen inte är färdigställd per det datum som anges ovan garanterar P-bolaget tillgång till provisoriska markparkeringar i närområdet.

Parkeringsplatserna upplåts till för varje tidpunkt gällande taxa.

Parkeringsplatserna kan samutnyttjas med andra vilket innebär att någon ensam dispositionsrätt till platserna inte föreligger.

3. Avtalstid

Avtalet gäller i 25 år från och med 2020-06-10 till och med 2045-06-05 P-bolaget är således skyldigt att under Avtalstiden hålla Parkeringsplatserna tillgängliga i parkeringsanläggningen Brandmästaren för de blivande boende i Tomträttsinnehavarens fastighet.

När Avtalstiden löper ut och om uppsägning av detta avtal sker är Tomträttsinnehavaren skyldig att ingå ett nytt avtal eller presentera en annan lösning som plan- och byggnadsnämnden godkänner.

4. Ersättning

Tomträttsinnehavaren ska för finansiering av anläggningskostnaderna erlægga ett engångsbelopp till P-bolaget om 175.000 kronor per plats exklusive moms. Ersättningen ska erläggas efter beviljat bygglov samt påskrivet tomträttsavtal för Fastigheten per 30 dagar netto efter fakturering.

5. Överflyttning

P-bolaget förbehåller sig rätt att överflytta sina skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal till annan huvudman.

6. Överlåtelse av Fastigheten

Tomträttsinnehavarens skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska följa tomträttsupplåtelsen, eller om friköp av Fastigheten har hunnit ske äganderätten, till Fastigheten och gälla såväl nuvarande som varje framtida tomträttsinnehavare eller ägare av densamma.

Varje tomträttsinnehavare eller fastighetsägare är skyldig att, vid överlåtelse av tomträttsavtal eller Fastigheten, inta bestämmelse i överlåtelseavtalet om att förvärvaren övertar överlåtarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

7. Överlåtelse av Brandmästaren

Om P-bolaget i framtiden försäljer eller på annat sätt överlåter nyttjanderätten till Brandmästaren ska P-bolaget tillse att ny ägare/nyttjanderättshavare är bunden av detta avtal rörande rätt till 8 parkeringsplatser.

8. Uppsägning

Fastighetsägaren äger rätt att säga upp detta avtal under förutsättning;

- Att Fastighetsägaren kan fullgöra sin skyldighet att lösa Fastighetens parkeringsbehov på annat sätt, som plan- och byggnadsnämnden kan godkänna, eller
- Att Fastighetsägaren kan sätta annan i sitt ställe som anläggningens huvudman kan godta.

Uppsägning ska ske minst ett år före att upplåtelseiden löper ut. Om ingen uppsägning sker förlängs avtalet med tio år i sänder med ett års uppsägningstid.

Ingen återbetalningsskyldighet av ersättningen föreligger för P-bolaget.

9. Övrigt

Tvist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

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

Ort: Uppsala

Ort: Uppsala

Datum: 2020-08-10

Datum:

20 0706

Uppsala Parkerings AB

.....


Lennart Johansson, VD


Maria Lindström Nilsson

TILLÄGGSAVTAL TILL AVTAL OM PARKERINGSKÖP

Mellan Uppsala Parkerings AB (org. nr. 556044-4498) nedan kallad **P-bolaget** och Byggemenskapen Gården ekonomisk föreningen (org. nr 769634-2315), nedan kallad **Tomträttsinnehavaren**, träffas följande avtal.

1. Bakgrund

Tomträttsinnehavarens behov av parkeringsplatser för Fastigheten Kåbo 83:1 nedan kallad **Fastigheten**, har av Uppsala kommun (plan- och byggnadsnämnden) beräknats uppgå till 8 platser, baserat på parkeringstal för Uppsala (antagen 2016-10-27) efter avdrag för Tomträttsinnehavarens angivna mobilitetsåtgärder. Dessa platser ska ordnas med parkeringsköp som regleras i separat avtal mellan P-bolaget och Tomträttsinnehavaren i *Avtal om parkeringsköp*.

Tomträttsinnehavaren har i bygglov för Fastigheten fått ett avdrag på parkeringsplatser genom att åta sig att genomföra ett mobilitetspaket i enlighet med redovisning i bygglovsansökan. Mobilitetspaketet omfattar bland annat ett åtagande för Tomträttsinnehavaren att betala medlemskap i en bil- och cykelpool för samtliga lägenheter i projektet under 5 år från första inflyttning. Detta avtal ska vara undertecknat och uppvisat för Uppsala kommun (plan- och byggnadsnämnden) för att slutbesked ska beviljas.

För det fall Tomträttsinnehavaren och Uppsala kommun (kommunstyrelsen) inte ingår tomträttsavtal samt genomförandeavtal med villkor för exploatering avseende Fastigheten är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

2. Syfte

Detta tilläggsavtal syftar till att Tomträttsinnehavaren ska fullgöra sin skyldighet att lösa Fastighetens parkeringsbehov enligt bygglov för Fastigheten.

I det fall ett avtal med bil- och cykelpoolsleverantör eller bildandet av en egen bilpool samt eventuella andra åtaganden som ingår i mobilitetspaketet för Fastigheten uteblir, ska Tomträttsinnehavaren göra ett kompletterande parkeringsköp motsvarande den rabatt som åtgärden är värd. Avtalet om kompletterande parkeringsköp ska vara tecknat för att slutbesked ska kunna beviljas. Uppsala kommun (kommunstyrelsen) äger rätt att besluta om omfattningen av det kompletterande parkeringsköpet.

3. Avtalstid

Avtalet gäller från detta avtals undertecknande till och med det datum då bilpoolsavtalet samt eventuella andra åtaganden för mobilitetspaketet är genomförda.

4. Överflyttning

P-bolaget förbehåller sig rätt att överflytta sina skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal till annan huvudman.

5. Överlåtelse av Fastigheten

Tomträtsinnehavarens skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska följa tomträtsupplåtelsen, eller om friköp av Fastigheten hunnit ske äganderätten, till Fastigheten och gälla såväl nuvarande som varje framtida tomträtsinnehavare eller ägare av densamma.

Varje tomträtsinnehavare eller fastighetsägare är skyldig att, vid överlåtelse av tomträtsavtal eller Fastigheten, inta bestämmelse i överlåtelseavtalet om att förvärvaren övertar överlåtarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

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

Ort: Uppsala

Datum: 2020-08-10

Uppsala Parkerings AB



Lennart Johansson, VD

Ort: Uppsala

Datum: 20 07 06



Maria Lindström Nilsson

