

## § 75

# Köpeavtal med Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB avseende del av Gamla Uppsala 21:20 KSN-2021-02326

### Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB (559055-7012) beträffande försäljning av fastigheten Gamla Uppsala 53:7 enligt ärendets **bilaga 1**.

### Sammanfattning

Uppsala kommun tecknade i februari 2013 ett markanvisningsavtal med Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB som förlängts i omgångar. Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 18 april 2018 att anta detaljplanen för Gamla Uppsala 21:20. Detaljplanen hade dock överklagats av sakägare och det senaste markanvisningsavtalet löpte ut i april 2020 och förnyades aldrig i väntan på att detaljplanen skulle vinna laga kraft. Kommunen ska med bolaget teckna ett köpeavtal för exploatering.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten säljs till Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 september 2021
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

### Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller förslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2021-09-24

Diarienummer:  
KSN-2021-02326

Handläggare:  
Tesad Alam

## Köpeavtal för exploatering med Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB avseende del av Gamla Uppsala 21:20

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala Kommun och Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB (559055-7012) beträffande försäljning av fastigheten Gamla Uppsala 53:7 enligt ärendets **bilaga 1**.

### Ärendet

Uppsala kommun tecknade i februari 2013 ett markanvisningsavtal med Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB som förlängts i omgångar. Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 18 april 2018 att anta detaljplanen för Gamla Uppsala 21:20. Detaljplanen hade dock överklagats av sakägare och det senaste markanvisningsavtalet löpte ut i april 2020 och förnyades aldrig i väntan på att detaljplanen skulle vinna laga kraft. Kommunen ska med bolaget teckna ett köpeavtal för exploatering.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten säljs till Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Den föreslagna byggnationen överensstämmer med detaljplan för Gamla Uppsala 21:20 och ligger i linje med detaljplanens intentioner ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Näringslivsperspektivet har beaktats i detaljplanen.

## **Föredragning**

Planområdet ligger i stadsdelen Nyby, cirka 3,5 km norr om Uppsala centrum.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i form av smålägenheter. Planen medger också centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gatorna. Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från park- till bostadsändamål. Detaljplanen vann laga kraft 2020-09-02.

Junior Living AB deltog i en markanvisningstävling under hösten 2012 för så kallade smarta smålägenheter inom fastigheten Gamla Uppsala 21:20 och bidrog med det vinnande förslaget och markanvisningsavtal ingicks mellan kommunen och bolaget i februari 2013. Bolaget har inom ramen för detaljplanearbetet och i samråd med kommunen i flera omgångar uppdaterat den förslagshandling som bolaget presenterade i samband med ansökan om markanvisning, inkommen till kommunen 7 december 2012.

Avtalet förlängdes först 2015-02-24 och senare 2016-03-01 med förändrade villkor kring bland annat pris, dels på grund av uppdaterad förslagshandling men också för att bolaget omorganiserat sin bolagsstruktur, varför avtalsparten Junior Living AB i det ursprungliga avtalet ersatts av Junior Living Holding AB till befintligt gällande markanvisningsavtal.

Parterna har efter det förlängt markanvisningsavtalet ett år i taget med oförändrade villkor då detaljplanen för området legat överklagad hos mark- och miljödomstolen samt mark- och miljööverdomstolen. Det senaste markanvisningsavtalet löpte ut 2020-04-15 och förnyades aldrig i väntan på att detaljplanen och bygglovshandlingar skulle vinna laga kraft då ambitionen var att direkt därefter teckna köpeavtal för exploatering.

Projektförslaget innefattar bostäder om cirka 264 lägenheter i form av små hyresrätter med en blandning av punkt- och lamellhus i tre till sex våningar med en uppdelning i mindre byggnadsvolymer. Huvudprincipen är att 100 procent av antalet bostäder ska upplåtas med hyresrätt, minst 80 procent av antalet lägenheter ska vara 50 kvadratmeter boarea eller mindre. Centrumverksamhet säkerställs i bottenvåningar som kan tillgodose boendefunktioner samt småskalig verksamhet. Bebyggelsen ska utformas med en rik och varierad fasad bestående av, till exempel ljus betong, träraster, puts och plåt. Syftet är att säkerställa en god utformning som kan bli ett tillskott i befintlig miljö. Markanvisningen ställer sedvanliga krav om effektiv energianvändning som klimatåtgärd.

Bolaget har inlett ett samarbetsprojekt med Fortis Fastigheter som är den långsiktiga tagaren och förvaltaren av fastigheten.

Kommunens huvudprincip vid försäljning av mark för bostäder är att köpeavtal för exploatering tecknas först när bygglov beviljats. Detta för att säkerställa att markanvisningens utlovade kvaliteter genomförs. Bygglov har nu beviljats i huvudsaklig överensstämmelse med förslagshandlingen från markanvisningsprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Köpeskillingen för försäljning av marken ligger på cirka 48 miljoner kronor och kostnaderna på cirka 13 miljoner kronor. Försäljningen inbringar drygt en nettosumma på 35 miljoner kronor till kommunstyrelsen.

Försäljningsintäkten ligger högre än budgetbeslutet från kommunstyrelsen 3 mars 2021 § 47 på grund av att projektets bruttototalarea har utökats. Markpriset är satt utifrån den nivå som beslutades i förlängningen av markanvisningsavtalet 2016-03-01 och uppgår till 3 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) ovan mark för bostäder och 1 050 kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) för lokaler.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 24 september 2021
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

# KÖPEAVTAL MED VILLKOR FÖR EXPLOATERING

## del av Gamla Uppsala 21:20

---

<b>Säljare</b>	Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-3005), 753 75 Uppsala
<b>Köpare</b>	Junior Living Gamla Uppsala 21:20 AB, (org.nr. 559055-7012)

### BAKGRUND OCH OMFATTNING

Kommunen och Bolaget, (**Parterna**) har med anledning av detta den 2019-02-14 träffat markanvisningsavtal (**Markanvisningsavtalet**) avseende del av Kommunens fastighet Gamla Uppsala 53:7.

En detaljplan, Gamla Uppsala 21:20, del av (dnr 2013/000489) (**Detaljplanen**) omfattande bl.a. det markområde som markanvisningen avser har antagits och vunnit laga kraft. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

Detta avtal ersätter Markanvisningsavtalet i dess helhet.

### § 1. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om 13 446 m<sup>2</sup> av fastigheten *Gamla Uppsala 53:7*. Området som överlåts (**Fastigheten**) är markerat med gult (kvartersmark BC<sub>1</sub> och BC<sub>2</sub>) på Bilaga 1.

### § 2. TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheten ska ske på tillträdesdagen (**Tillträdesdagen**) vilken infaller fem dagar efter att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i Uppsala kommun godkänt avtalet.

### § 3. KÖPESKILLING

Bolaget ska till Kommunen på Tillträdesdagen erlægga köpeskilling om **FYRTIOÅTTAMILJONERFYRAHUNDRATRETTIOTREUSENTVÅHUNDRANITTIO (48 433 290) KRONOR**.

Värdet på byggrätten är beräknat utifrån avtalat markpris för hyresrätter i Markanvisningsavtalet: 3000 kr/kvm BTA ovan mark exklusive den area som upptas av lokaler (LOA), för vilken markpriset är 1050 kr/kvm LOA. Vid beräkningen har areorna 14767 kvm BTA samt 142 kvm LOA använts.

Köpeskillingen ska indexuppräknas med konsumentprisindex (KPI), utifrån den indexförändring som skett från 2016-03-01 till 2021-08-31. Indexuppräknning ska endast ske under förutsättning att indexförändringen är större än 0 %.

#### **§ 4. KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE**

Köpeskillingen ska erläggas och vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankgiro 829-1460 med referensen "Gamla Uppsala 21:20, Ref Tesad Alam, ansvarsnummer:70048." Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen från Tillträdesdagen till dess full betalning sker.

Om Bolaget inte erlagt köpeskillingen senast 20 bankdagar efter Tillträdesdagen har Kommunen rätt att påkalla köpets återgång.

#### **§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART**

När köpeskillingen enligt § 3 har erlagts enligt § 4 ska Kommunen utfärda och överlämna kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska därefter omgående ansöka om och bekosta lagfart.

#### **§ 6. FASTIGHETSBLDNING**

Kommunen har ansökt om fastighetsbildning och avstyckning har skett från del av fastigheten Gamla Uppsala 21:20. Förättningen avslutades den 15 decemeber 2020 och en ny fastighet har registrerats i fastighetsregistret med fastighetsbeteckning Gamla Uppsala 53:7.

Bolaget ersätter Kommunen för samtliga förrättningskostnader.

#### **§ 7. INSKRIVNINGAR**

Kommunen garanterar att Fastigheten endast belastas av de rättigheter och inteckningar som framgår av fastighetsregistret.

#### **§ 8. KOSTNADER OCH INTÄKTER**

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

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

#### **§ 9. FASTIGHETENS SKICK**

##### *9.1. Allmänt om besiktning och anspråk*

Bolaget har givits möjlighet att besiktiga Fastigheten och förklarar sig härmed godta dess skick. Bolaget avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten, med undantag från vad som avtalas nedan gällande markföreningar, ledningar och arkeologi.

##### *9.2. Markföreningar*

Markområdet innehåller kända markföreningar. Befintlig bullervall längs Gamla Uppsalagatan har provtagits och markföreningar har påträffats. Bullervallen kommer att tas bort i samband med exploateringen. Parterna är överens om att de massor från bullervallen

som går att använda inom exploateringsområdet ska återanvändas där.

Borttagandet av bullervallen ska utföras av Bolaget. Kommunen ska dock bekosta den eventuella sanering som kan komma att behövas vid borttagande av bullervallen. Kommunen bekostar också bortforsling av de massor i bullervallen som på grund av sin beskaffenhet inte går att använda i exploateringen. Mark med lämplig exploateringsbeskaffenhet utgörs av exempelvis jord, sand, lera etc., medan skrotdelar utgör exempel på massor som inte går att använda i exploateringen.

Kommunen har som finansiär av eventuell sanering och massbortforsling ett intresse av att efterbehandlingsarbeten sker på ett miljömässigt godtagbart sätt och så kostnadseffektivt som möjligt. Nivåerna för en sanering tas fram i överenskommelse med tillsynsmyndigheten. I processen vid borttagningen av bullervallen ska Kommunen, för att säkerställa en kostnadseffektiv hantering, innan arbetet startas av Bolaget, inbjudas till samråd och genomgång av sanering och eventuell planerad massbortforsling, samt lämna godkännande för hantering och kostnaderna.

Kommunens kostnadsansvar för förorenade massor med i övrigt lämplig exploateringsbeskaffenhet enligt ovan, omfattar merkostnader för efterbehandling av förorenade massor (exempelvis mellanskillnaden mellan kostnad för deponering av förorenade massor jämfört med motsvarande mängd rena massor) samt merkostnader för transporter med anledning av sådan efterhandling. Dessutom ersätts Bolaget, i det fall det blir aktuellt, för merkostnader för schakt i samband med borttagandet av bullervallen i de fall då schaktningen tar längre tid eller på annat sätt blir fördyrade jämfört med sedvanliga schaktarbeten vid exploatering, samt för eventuell återfyllnad med rena massor. Undersökningar till följd av en konstaterad förorening ersätts också av kommunen.

Sedvanliga schaktkostnader och övriga kostnader i samband med exploatering och bebyggelse av marken, kostnader för deponering av rena massor (undantaget massor med olämplig exploateringsbeskaffenhet preciserade ovan), samt kostnad för sådan delsträcka av transport av förorenade massor som skulle ha uppstått även avseende rena massor omfattas inte av Kommunens kostnadsansvar. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader som kan uppkomma till följd av oförutsedda föroreningar.

#### *Arbetsprocess*

Om en markförorening påträffas, ska Bolaget omgående kontakta Kommunen. Bolaget förbinder sig att omedelbart vidta erforderliga åtgärder för att minimera Kommunens kostnader för utredning och eventuell efterbehandling av markföroreningen.

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

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

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

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande markföroreningar upphör ett år efter att Exploatören har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad inom utbyggnadsområdet.

### 9.3. Arkeologi

Den arkeologikutredning som gjorts i samband med Detaljplanens framtagande och fastigheten innehåller kända fornlämningar inom planområdets norra del.

Det åligger Bolaget att ansöka om de tillstånd samt ansvara för och bekosta för eventuell arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-) undersökning enligt kulturmiljölagen (KML) i sådan omfattning att Bolaget kan bebygga Fastigheten enligt beviljat bygglov. Åliggandet gäller genomförandeåtgärder inom kvartersmark och inkluderar de ledningsförändringar inom kvartersmark som beskrivs i 9.4.

Kommunen biträder bolaget genom detta avtal ansökan om tillstånd enligt KML.

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

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad inom utbyggnadsområdet.

### 9.4. Ledningar

Kommunen bekostar projektering och flytt av de kända ledningar som uppmärksammats inom planområdet. Detta omfattar fjärrvärme i norra delen av planområdet och en lågspänningskabel som korsar planområdets nordvästra del. Befintliga kablar behöver flyttas och utförs av Vattenfall samt har säkerställts med u-område enligt detaljplanen.

Kostnaden för flytt regleras i separat avtal mellan Kommunen och ledningsägare.

Bolaget bekostar flytt av tidigare okända ledningar som ingen av parterna kände till vid tecknandet av detta avtal.

Bolaget ska i samråd med ledningsdragande bolag och verk samt berörda kommunala förvaltningar svara för erforderlig samordning av ny ledningsdragning och de ledningsflyttar som krävs för exploateringens genomförande. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

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

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

## § 10. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Bolaget medger Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, att utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden som angivits med u på Bilaga 2.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut eller upplåtas med ledningsrätt.



Bolaget ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för belysning, skyltar för allmänna gator och vägar samt släntservitut i samband med gatuutbyggnad enligt Detaljplanen.

För sådana anläggningar som hör till Fastigheten och som inte kan förläggas inom Fastigheten ska servitutsavtal tecknas mellan Parterna.

### **§ 11. ÅTERGÅNGSVILLKOR**

Har Bolaget inte beviljats startbesked för byggnation och färdigställt grundläggning fram till färdig grund för byggnationen enligt § 14 senast arton månader efter detta avtals undertecknade har Kommunen rätt att påkalla köpets återgång.

Erlägger Bolaget inte köpeskillingen enligt § 3 har Kommunen rätt att påkalla köpets återgång.

Godkänns inte avtalet av de subjekt på det sätt som anges i § 25 går Fastigheten åter till Kommunen.

Vid detta avtals undertecknande pågår Covid-19 pandemin vars inverkan parterna inte råder över och inte heller kan förutse, förebygga eller undanröja. I det fall Bolaget drabbas av, eller riskerar att drabbas av, förseningar eller stillestånd direkt hänförliga till pandemin som kan påverka färdigställandet av grundläggningen inom tidsfristen enligt ovan ska Bolaget omgående underrätta Kommunen om detta och parterna ska därefter i god anda, och med beaktande av respektive parts skäligen intressen, föra diskussioner om en potentiell förlängning av angiven tidsfrist.

## Ekonomiska åtaganden för genomförande av allmän plats

---

### **§ 12. EXPLOATERINGSERSÄTTNING FÖR ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATS**

Utanför Fastigheten finns allmänna anläggningar som behöver utföras, utökas eller på annat sätt justeras på grund av Bolagets exploatering inom Fastigheten. Dessa anläggningar ligger inom Detaljplanen.

- *Anläggande av ny gång- och cykelbana (bredd 4 meter längs Gamla Uppsalagatan och 3,5 meter längs Iduns väg) med belysning utmed Gamla Uppsalagatans västra sida och utmed Iduns väg (längd cirka 470 meter) samt koppling från befintlig gång- och cykelbana söder- och norr om planområdet.*
- *Anläggande av huvudgata och utökning av gatubredd längs Gamla Uppsalagatan västerut (1 meter) i anslutning till Iduns väg med anledning av föreslagen sektion med gång- och cykelbana samt belysning.*

I och med Bolagets erläggande av Köpeskillingen enligt § 3 ovan har Bolaget även ersatt Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa allmänna anläggningar.

#### 12.1. *Tillfälliga åtgärder*

Om Kommunen inte kan färdigställa allmän plats inom Detaljplanen på grund av Bolagets pågående exploatering har Kommunen rätt att tillgodose de boendes behov av tillgång till gator, kommunikationer och annan allmän plats genom tillfälliga åtgärder som bekostas av Bolaget. Kommunen ska löpande meddela Bolaget om sådana åtgärder. Eventuella tillfälliga åtgärder faktureras separat.

### § 13. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Genom erläggande av köpeskillning enligt § 3 anses Bolaget och kommande ägare till Fastigheten ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringsarbeten, föranledda av ny eller ändrad detaljplan, som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats.

## Genomförande av exploatering

---

### § 14. BEBYGGELSE INOM FASTIGHETEN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen inom Fastigheten i enlighet med bygglov beviljat 2021-06-23, dnr PBN-2021-001704. Bolaget ska upplåta bostäderna i form av små hyresrätter.

Bolaget ska inom Fastigheten bygga cirka 264 lägenheter med en blandning av punkt- och lamellhus. Centrumverksamhet säkerställs i bottenvåningar som kan tillgodose boendefunktioner samt småskalig affärsverksamhet.

### § 15. SÄRSKILDA BOSTÄDER

Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär att Kommunen ska tillhandahålla bostäder till personer som inte av egen kraft kan ordna bostad på ordinarie bostadsmarknad. Bostäder tilldelas enligt myndighetsbeslut som grundar sig på *lag om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS) eller *socialtjänstlagen* (SoL) eller genom *lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning* (bosättningslagen).

Bolaget förbinder sig att erbjuda Kommunen förtur till att hyra minst 10 % av antalet hyresrättslägenheter som produceras inom Fastigheten innan lägenheterna erbjuds till andra hyresgäster.

Förtursmöjligheten innebär inte någon skyldighet för Kommunen att hyra lägenheterna.

Bolaget ska skriftligen genom kontakt med avdelningen för Mark och Exploatering erbjuda Kommunen att hyra lägenheterna när bostadsutformningen kommit så långt att Bolaget finner det lämpligt och hyresnivån för samtliga lägenheter är bestämd. Upplåter Bolaget

Fastighetens hyresrätter etappvis ska erbjudandet lämnas för respektive etapp vartefter hyresnivån har bestämts.

Bolaget ska i erbjudandet lämna Kommunen en tidsfrist på minst 3 månader att lämna besked. Efter tidsfristens utgång förfaller Kommunens förtur i fråga om de lägenheter som Kommunen då inte har begärt att få hyra.

Enskilda hushåll som bor i andra hand genom Kommunen ska ha möjlighet till att ta över kontraktet till ett förstahandskontrakt hos Bolaget.

#### **§ 16. SAMORDNING OCH TIDPLAN**

Bolaget ska kontinuerligt samordna sin tidplan för exploatering av Fastigheten med Kommunens tidplan för utbyggnad av allmän plats.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga exploatörer och ledningsdragande bolag inom Detaljplanen.

#### **§ 17. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSANSVAR**

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget utför och bekostar därtill projektering, utbyggnad och återställande i fråga om alla erforderliga anpassningar i Fastighetens gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark och annan omgivande mark. Bolaget är skyldig att samråda med Kommunen i fråga om anpassning och anslutning till allmän platsmark.

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

Kommunen, så som huvudman för allmän plats, ansvarar för projektering samt byggande av anläggningarna inom allmän plats enligt § 12. Allmän plats byggs ut i två skeden, först en huvudsaklig utbyggnad i skede 1 omfattande byggväg inklusive ledningsinfrastruktur och sedan finplanering i skede 2. Med finplanering avses i huvudsak arbeten med slitlager, kantstöd, planteringsytor, planteringar, vägmärken och annat som behövs på en bruksfärdig yta. För att nå en rationell utbyggnad av allmän plats sker finplaneringen i så stora etapper som möjligt. Finplanering kan inte ske under perioden 1 december – 31 mars.

Parternas målsättning är att gator ska vara helt färdigställda (finplanerade) vid inflyttning framför de delar av byggnaden där inflyttning sker. Bolaget ska vid inflyttning ha färdigställt den yttre miljön inom Fastigheten så att de boende får en acceptabel kontakt med gatan.

Eventuella kostnader för ändring av Kommunens bygghandlingar för allmän plats och ändring av Kommunens utförande av allmän plats föranledda av Bolagets önskemål bekostas av Bolaget.

Ansvar för samordning och tidplan för ovan angivet framgår i § 16.

#### **§ 21. BYGGETABLERING, AVSTÄNGNINGAR, BYGGTRAFIK M.M.**

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetableringar och under hur lång tid dessa behövs.

Polistillstånd behövs för upplåtelse av offentlig plats och debiteras enligt taxa beslutad av Kommunfullmäktige.

För nyttjande av Kommunens mark som inte är offentlig plats ska ett särskilt arrendeavtal tecknas mellan Parterna. Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för byggetableringsytorna. Bolaget ansvarar även för att företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utan nödvändiga tillstånd.

Bolaget ska på erforderligt sätt avgränsa Fastighetens byggetableringsytor med staket. Avgränsningen ska finnas på plats, vara besiktad och godkänd av Kommunen innan entreprenaden sätts igång. Parterna ska gemensamt förbesiktiga omgivande vägnät innan byggstart och sedan byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget att kalla Kommunens byggledare till sådan för- och slutbesiktning.

Bolaget ska söka grävstillstånd för alla arbeten som sker i allmän plats. Kommunens föreskrifter för grävning i allmän platsmark ska följas. Arbetet får inte påbörjas innan Kommunen har lämnat tillstånd. Det åligger Bolaget att kalla till för- och slutbesiktning.

Bolaget ska genom skyltar på Fastigheten kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

Bolaget ska bekosta den extra gatuhållning som är nödvändig under byggskedet.

Bolaget ska ansöka om och bekosta återställande av raserade stomnätspunkter.

## **§ 22. PARKERING**

Bolaget ska på eget ansvar anordna och bekosta biluppställningsplatser och cykelparkeringsplatser i samband med mobilitetsåtgärder inom kvartersmark och fastigheten enligt *Mobilitetsutredning för Gamla Uppsala 53:7, Bilaga 3*.

## **§ 23. VEGETATION OCH TRÄD**

Bolaget ansvarar för att inte skada träd och annan vegetation inom allmän plats och på övrig kommunägd mark i samband med exploateringen av Fastigheten. Bolaget ska på erforderligt sätt skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet.

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

## **§ 24. DAGVATTEN**

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

## Övriga villkor

---

### § 25. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

*att* kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner avtalet senast (2021-10-20) genom beslut som senare vinner laga kraft

*att* styrelsen för Bolaget godkänner detsamma senast (2021-10-20)

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

### § 26. SKADESTÅNDSANSVAR

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

### § 27. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET ELLER FASTIGHETEN

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

Om Bolaget överlåter Fastigheten eller del därav till annat bolag, kvarstår Bolagets åtaganden gentemot Kommunen enligt detta avtal i de delar som köparbolaget ännu inte har ingått motsvarande avtal med Kommunen.

Uppsala den / 2021

För Kommunen

..... den / 2021

För Bolaget

.....

.....

.....

.....

Säljarens namnteckning bevitnas:

.....

.....

**BILAGOR**

1. Detaljplanekarta
2. Bilaga U-område
3. Mobilitetsutredning Gamla Uppsala 53:7

## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
- Fastighetsgräns
  - Rättsgräns (Servitutt, gämgemensamhetsanläggning)
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo./mätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Stödmur
  - Kantsten
  - Väggkant
  - Gång- och cykelväg
  - Slänt
  - Trappa
  - GB-stolpe
  - Fornlämning

- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
  - Markhöjd

Koordinatsystem:  
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:  
Baskartan

Upprättad 1 februari 2016, rev. 1 juni 2017  
Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg  
Karttekniker



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

#### Allmänna platser

- GATA Huvudgata
- PARK<sub>1</sub> Parkmark
- PARK<sub>2</sub> Gång och cykelväg

#### Kvartersmark

- BC<sub>1</sub> Bostäder. Centrumverksamhet får finnas i bottenvåning. Bottenvåning ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter och en högsta höjd på 5,2 meter om den omfattar loft. Entréer ska utformas genomgående från gata eller park till gård. Lokaler ska ha entré från markplan, ej via trapphus.
- BC<sub>2</sub> Bostäder. Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning. Bottenvåning för centrumverksamhet ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter.
- E Teknisk anläggning

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 000 Största byggnadsarea för huvudbyggnad ovan mark i kvadratmeter.
- e<sub>2</sub> 000 Största byggnadsarea för komplementbyggnad ovan mark i kvadratmeter.

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Max 1,1 meter högt bullerskydd får uppföras vid behov.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning. Dessa ska placeras så att räddningstjänst kan nå alla lägenheter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade tillåts. Nedgrävda avfallsbehållare tillåts.
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

## MARKENS ANORDNANDE

### Mark och vegetation

- n<sub>1</sub> Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt innan anslutning sker till det allmänna dagvattennätet.
- gård Bostadsgård ska finnas med planteringar av buskar och träd samt plats för utevistelse. Bostadsgården ska utformas öppet och tillgängligt.
- parkering Parkering får finnas som ska ramas in av buskar/träd.

### Utfart och stängsel

- Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

### Utförande och omfattning

- Högsta nockhöjd i meter.
- v<sub>1</sub> Balkonger ska placeras minst 3 meter över mark.
- v<sub>2</sub> Skärmtak över entréer mot gata tillåts kraga ut över förgårdsmark.

### Utseende (ny bebyggelse)

- f<sub>1</sub> Huvudbyggnader ska utformas fristående med ett minsta avstånd på 8 meter. Fasader ska ges en utformning som skapar variation. Byggnader ska utformas med särskilt stor omsorg vad gäller materialbearbetning och detaljeringsgrad. Bottenvåning mot gata ska ges en öppen och inbjudande karaktär.

## SKYDD MOT STÖRNINGAR

- m<sub>1</sub> Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (friställsvärde) ska byggnaden utformas så att:
  - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fönster (friställsvärde).
  - Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (50 dBA) i nära anslutning till bostaden.
  - Balkonger förses med täta räcken.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## UPPLYSNINGAR

- Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.
- Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna.
- Plankartan har ritats av karttekniker Veronica Sjögren.

## ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR

- Illustrationslinje, ny kvartersgata, där gatan inte sammanfaller med egenskapsgräns.
- Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.

<b>LAGA KRAFT</b>	Beslutsdatum 2016-06-22 PBN Instans Samråd 2016-06-22 PBN Granskning 2017-10-26 PBN Antagande 2018-04-18 PBN Laga kraft 2020-09-02
	Till planen hör: Plankarta Planhandling
Detaljplan för <b>Gamla Uppsala 21:20,                  del av</b> Upprättad i november 2017, rev i mars 2018	Torsten Livion detaljplanechef
Marie-Louise Elfström planarkitekt	diarienumr: 2013-000489

