

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2019-05-13

## § 32

**Intentionsavtal samt förnyat markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB inom Gränby och Östra Sala backe, etapp 3  
KSN-2017-1723**
**Beslut**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

**att** godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan Uppsala kommun och Atrium Ljungberg AB, samt

**att** godkänna upprättat förslag till intentionsavtal för samnyttjande av parkeringar i Gränbyområdet mellan Uppsala kommun och Atrium Ljungberg AB.

**Sammanfattning**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås förnya anvisning av mark till Atrium Ljungberg AB inom två markområden, dels inom ett mindre område av Gränby och dels det nordligaste kvarteret inom Östra Sala backe etapp 3. Delområdet inom Östra Sala Backe etapp 3 minskas ner från ett och ett halvt kvarter till ett kvarter. Det förnyade avtalet anger också inriktning för fördelningen av olika typer av byggrätter inom kvarteret samt anger att 30% av bostäderna ska vara hyresrätter respektive bostadsrätter vid byggnation av fler än 100 bostäder. Parterna föreslås även ingå intentionsavtal för samnyttjande av parkeringar inom Gränbyområdet. Avtalet ger allmänheten möjlighet att parkera på Bolagets samlade antal parkeringsplatser vid evenemang inom Gränby Sportfält. Atrium Ljungberg AB ska även för Friskis och Sveltis räkning verka för att möjliggöra en friskvårdsanläggning inom området för Gränby stadsnod.

**Beslutsunderlag**

Förvaltningens skrivelse 2019-04-26

Förslag på markanvisningsavtal för del av fastigheterna Vaksala 1:19, Vaksala 1:24 och Brillinge 1:17

Förslag på intentionsavtal för samnyttjande av parkeringar i Gränbyområdet

Handläggare  
Viring Till Johanna

Datum  
2019-05-13

Diarienummer  
KSN-2017-1723

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal samt förnyat markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB inom Gränby och Östra Sala backe, etapp 3,**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen mark och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta

**att** godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan Uppsala kommun och Atrium Ljungberg AB.

**att** godkänna upprättat förslag till intentionsavtal för samnyttjande av parkeringar i Gränbyområdet mellan Uppsala kommun och Atrium Ljungberg AB.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta anvisning av mark till Atrium Ljungberg AB inom två markområden, dels inom ett mindre område av Gränby och dels det nordligaste kvarteret inom Östra Sala backe etapp 3. Delområdet inom Östra Sala Backe etapp 3 minskas ner från ett och ett halvt kvarter till ett kvarter. Det förnyade avtalet anger också inriktning för fördelningen av olika typer av byggrätter inom kvarteret samt anger att 30% av bostäderna ska vara hyresrätter respektive bostadsrätter vid byggnation av fler än 100 bostäder. Parterna föreslås även ingå intentionsavtal för samnyttjande av parkeringar inom Gränbyområdet. Avtalet ger allmänheten möjlighet att parkera på Bolagets samlade antal parkeringsplatser vid evenemang inom Gränby Sportfält. Atrium Ljungberg AB ska även för Friskis och Svettis räkning verka för att möjliggöra en friskvårdsanläggning inom området för Gränby stadsnod.

### **Ärendet**

Mark- och exploateringsutskottet beslutade i mars 2017 att markanvisa ett område motsvarande ett och ett halvt kvarter i Östra Sala backes etapp 3 till Atrium Ljungberg AB, som också äger och utvecklar Gränbystadens galleria på andra sidan Vaksalagatan. Sedan dess har planbesked beviljats, en volymstudie som tydligare definierar kvarteren inom etappen gjorts och kommunen fått en tydligare bild av vilket innehåll etappen kan planeras för.



*Markanvisningsområdena, i nordligaste delen av Östra Sala backe*



Alt 3.

*Markområde A inom Granby centrum och markområde B inom etapp 3 Östra Sala backe*

### *Föredragning*

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en förnyad anvisning av mark inom Gränby och Östra Sala backe etapp 3, till Atrium Ljungberg. Villkoren för anvisningen framgår i sin helhet av föreslaget markanvisningsavtal, bilaga 1. Anvisningen består av två markområden, ett markområde inom Gränby, markområde A, och ett delområde inom Östra Sala backe etapp 3, markområde B.

Markanvisningen inom Gränby, område A, omgärdas av en kollektivtrafiknod, det vill säga en omstigningsplats för lokal- och regionbussar. Området ingår i markanvisningen då Bolaget önskar utreda om utveckling här skulle vara möjligt. Genomförandet är dock inte säkerställt och området kan komma att utgå i ett senare skede.

Markanvisningen inom område B ger möjlighet att komplettera Östra Sala backe med kontor, handel, kultur, utbildning och service. Bolagets långsiktighet och närvaro i Gränby och bolagets förmåga att utveckla verksamheter med kommersiella inslag borgar för att skapa en långsiktig genomförandekraft kring nämnda funktioner. Delområdet minskas ner från tidigare ett och ett halvt kvarter till att omfatta ett kvarter. Det förnyade avtalet anger också inriktning för fördelningen av olika typer av byggrätter inom kvarteret samt anger att 30% av bostäderna ska vara hyresrätter respektive bostadsrätter vid byggnation av fler än 100 bostäder. Atrium Ljungberg ska för Friskis och Sveltis räkning verka för att möjliggöra en friskvårdsanläggning om 1 500–4 000 kvadratmeter inom Gränby stadsnod vilket ska fastslås i intentionsavtal mellan parterna.

Uppsala kommun och Atrium Ljungberg har även överenskommit om förutsättningarna för samnyttjande av parkeringar i Gränby. Föreslaget intentionsavtal, bilaga 2, förbinder bolaget att bidra till utveckling av kommunala idrottsanläggningar som vid beslutsdatum av detta avtal går under Gränby sportfält. Bidraget ska ske genom att allmänheten ges möjlighet att parkera på Bolagets samlade antal parkeringsplatser vid evenemang inom Gränby Sportfält enligt de villkor som normalt gäller för parkering.

### *Ekonomi*

Byggrättspriserna inom markområdena är i dag inte fastställda. I samband med samrådet av detaljplanen, ska byggrättspriserna fastställas i ett tilläggsavtal. Om köpeavtal för exploatering inte ingås inom 2 år från värderingsdatumet ska en ny värdering av byggrätterna genomföras.

Kostnaderna för anläggning av allmän plats beräknas i etapp 3 uppgå till 135 Mkr. Kostnader för övriga kommunala åtaganden för vatten och avlopp, förskolor och skolor är sedan tidigare inräknade i budget för Östra Sala backe, i den beräknat till cirka 400 miljoner kronor för hela programområdet. Etappen bär också sin andel, 10 Mkr, av den kraftledningsflytt som genomfördes för tio år sedan.

*Tidplan*

Tillträde till markanvisningsområdena kommer troligen att ske etappvis. Detaljplanen drivs med målsättning om antagande hösten 2020 och bygglov för en första etapp av markanvisningen bör därmed kunna beviljas något år därefter, det vill säga hösten 2021.

*Kommunledningskontoret**Stadsbyggnadsförvaltningen*

Joachim Danielsson  
stadsdirektör

Mats Norrbom  
stadsbyggnadsdirektör

**Bilagor;**

1. Markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB gällande fastigheterna Vaksala 1:24 och Brillinge 1:17
2. Intentionsavtal för samnyttjande av parkeringar i Gränbyområdet med Atrium Ljungberg

Mellan Uppsala kommun (org nr 212000-3005) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och Atrium Ljungberg AB (org nr 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, nedan tillsammans kallade **Parterna**, har nedan träffats följande

## Intentionsavtal för samnyttjande av parkeringar i Gränbyområdet

Denna överenskommelse syftar till att fastställa de övergripande principerna för samnyttjande av parkeringar i Gränbyområdet mellan Kommunen och Bolaget.

Bolaget förbinder sig att bidra till utveckling av kommunala idrottsanläggningar inom det område som vid beslutsdatumet av detta avtal går under namnet Gränby Sportfält. Bidraget ska ske genom att allmänheten ges möjlighet att parkera på Bolagets samlade antal parkeringsplatser vid evenemang inom Gränby Sportfält. För allmänhet som besöker sportevenemang ska de villkor som normalt gäller för parkering på Bolagets anläggningar också tillämpas.

Detta avtal villkoras av att markanvisningsavtalet mellan Kommunen och Bolaget för del av fastigheten Vaksala 1:19, Vaksala 1:24 och Brillinge 1:17 omvandlas till köpeavtal för exploatering.

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

Uppsala 2019- -  
För Uppsala kommun genom  
dess kommunstyrelse

2019- -  
För Atrium Ljungberg AB

.....  
Erik Pelling  
ordförande i kommunstyrelsens mark- och  
exploateringsutskott

.....  
( )

.....

.....  
( )

Mellan Uppsala kommun (org nr 212000-3005) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och Atrium Ljungberg AB (org nr 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, nedan tillsammans kallade **Parterna**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1 MARKANVISNING

Till Bolaget lämnas markanvisning för del av fastigheten Vaksala 1:19, nedan kallat **Markområde A**, och del av fastigheterna Vaksala 1:24 och Brillinge 1:17, nedan kallat **Markområde B**, gemensamt kallat **Markområdena**. Markområdenas geografiska omfattning illustreras i bilaga 1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med 2019-05-13 har en option att ensam förhandla med Kommunen om köpeavtal för exploatering inom Markområdena.

Markanvisningen medför även att marken, efter samråd med Kommunen, får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Markanvisningen medför ingen exklusiv rätt att nyttja marken. Ovanstående fråntar inte Bolaget skyldighet att inhämta eventuella erforderliga tillstånd från berörda myndigheter.

### § 2 AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Följande ska gälla inom Markområde A:

- 1 Bolaget och Kommunen ska fortsätta utreda Markområde A för kontor, handel och service. Bolaget ska med hjälp av parallella arkitektuppdrag arbeta fram en projektidé för Markområde A.
- 2 Gestaltungsprinciper ska anpassas till platsen, exploaterings storlek och innehåll för att bäst ta till vara det unika läget. Anpassning ska ske mot kommande bebyggelse inom Bolagets del av etapp 3 av Östra Sala backe, kulturlandskapet Vaksalaprästgårdsgärde, koppling mot Gränbystadens galleria och Vaksalagatans karaktär.

Följande ska gälla inom Markområde B:

- 1 Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Markområde B planeras för ny bebyggelse med 20 000 till 30 000 kvm BTA kontor eller annan verksamhet såsom kultur, utbildning m.m., ca 5000 kvm BTA handel och service samt ca 10 000 kvm BTA bostäder. Om det resulterar i mer än 100 bostäder ska, för att upprätthålla blandade upplåtelse- och boendeformer, minst 30 % av bostäderna bestå av

bostadsrätter respektive hyresrätter. Bolaget ska i samråd med Kommunen med hjälp av parallella arkitektuppdrag arbeta fram en projekttid för Markområde B.

- 2 Projekttiden ska understödja en ökad andel hållbara transporter med gång, cykel och kollektivtrafik och vid behov komplettera bussnoden vid Gränbystadens galleria.
- 3 Bolaget ska verka för att privat mark väster om Markområdet ska inkluderas i projekttiden och utvecklas i samråd med markägaren.
- 4 Fokus i fortsatt planarbete ska även läggas på samnyttjande av parkeringslösningar mellan bostäder och verksamheter. Vid byggnation av en simhall eller friskvårdsanläggning inom etapp 3 i Östra Sala backe ska Bolaget, för friskvårdsanläggningens räkning, verka för att möjliggöra samnyttjande av de parkeringsplatser som tillskapas inom det nu aktuella markanvisningsområdet i det nordligaste kvarteret.
- 5 Bolaget ska för Friskis och Svettis räkning verka för att möjliggöra en friskvårdsanläggning om 1 500–4 000 kvadratmeter inom Gränby stadsnod, vilket inkluderar Markområdet samt Bolagets övriga fastighetsbestånd i Gränbyområdet. Bolaget skall verka för att ett intentionsavtal gällande friskvårdsanläggning ska ingås mellan Friskis och Svettis och Bolaget inom 6 månader från detta avtals beslutsdatum. Intentionsavtalet skall då inges till kommunen. I det fall Friskis och Svettis inte medverkar till att ingå i ett intentionsavtal med Bolaget skall denna punkt utgå.
- 6 Bolaget förbinder sig att bidra till utvecklingen av kommunala anläggningar inom det område som vid beslutsdatumet av detta avtal går under namnet Gränby Sportfält. Bidraget ska ske genom att allmänheten ges möjlighet att parkera på Bolagets samlade antal parkeringsplatser vid evenemang inom Gränby Sportfält. För allmänhet som besöker sportevenemang ska de villkor som normalt gäller för parkering på Bolagets anläggningar också tillämpas. Bidrag kan också komma att ske genom ömsesidigt kunskapsutbyte vid framtida planläggning och utformning av Gränby Sportfält.
- 7 Gestaltning och utformning av området ska anpassas till platsen, exploaterings storlek och innehåll för att bäst ta till vara det unika läget. Anpassning ska ske mot kulturlandskapet Vaksalaprästgårdsgårde, koppling mot Gränbystadens galleria och Vaksalagatans karaktär. Bebyggelsen ska utformas som en öppen och inbjudande entré till Uppsala.

## § 3 EKONOMI

### § 3.1 Utredningskostnader, bygg- och anläggningskostnader

Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för detaljplanearbete, för att Bolaget ska erhålla bygglov för sin bebyggelse och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområden inklusive anslutning till omgivande mark.



Bolaget står för samtliga avgifter och kostnader som krävs för att Markområdena ska kunna bebyggas i enlighet med Bolagets förslag, såsom t ex bygglovavgift, fastighetsbildnings- och andra lantmäteri-förrättningskostnader, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter för VA.

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Markområdena till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Markområdena.

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt anläggande av gator och parker inom allmän platsmark.

### **3.2 Marköverlåtelse**

Kommunen ska med äganderätt överlåta Markområdena till Bolaget eller till annat helägt bolag inom samma koncern som Bolaget. Markområdena överlåts i befintligt skick.

Parterna ska träffa köpeavtal med villkor för exploatering så snart bygglov för Bolagets projekt har beviljats. Tidpunkt för köpeskillingens erläggande regleras i köpeavtal för exploatering.

I köpeavtal för exploatering kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt köpeavtalet kan kommunen utöva rätt till återköp.

Köpeskillingen beräknas utifrån den byggrätt, uttryckt i m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) som Bolaget beviljas genom bygglov.

Kommunen överlåter Markområdena till marknadsvärde. Parterna ska, i samband med samrådet av detaljplanen, gemensamt värdera byggrätterna inom Markområdena och fastställa byggrättspriserna i ett tilläggsavtal. I det fall köpeavtal om exploatering inte ingås inom 2 år från värderingsdatumet ska ny gemensam värdering av byggrätterna genomföras.

### **3.3 Exploateringsavgifter**

Kommunen kommer att ta ut exploateringsavgifter för utveckling av mark som inte ägs av Kommunen.

För den mark som kommunen själv äger och markanvisar inom Markområdena tas separat i förväg angiven köpeskilling/exploateringsavgift ut vilken regleras i kommande köpeavtal för exploatering. Köpeskillingen/exploateringsavgiften kommer att delas upp på kostnad för mark respektive ersättning för anläggningskostnader enligt en senare bestämd fördelning. Exploateringsavgift kommer att härröra från anläggningskostnader och utgör inte kostnad för mark.

Kommunen och Bolaget, som ägare till Gränbystadens galleria, ska till lika delar dela på kostnaderna för erforderliga åtgärder för att skapa en attraktiv gång- och cykelpassage mellan bebyggelsen på båda sidor om Vaksalagatan.

Bolaget ska bygga en hiss på norra sidan av Vaksalagatans gång- och cykeltunnel som förbinder gång- och cykelvägen med torget ovanför. Parterna ska upp till och med en rimlig prisnivå för hissen till lika delar dela på kostnaderna för byggnationen av densamma samt för kostnader som kan hänföras direkt till hissbyggnationen. Kostnader utöver vad som bedöms

som en rimlig kostnad ska kommunen själva stå för. Bolaget ska upphandla, bygga och äga hissen samt åtar sig att sköta drift och underhåll. Innan upphandling sker ska Bolaget tillse att parterna är överens om hissens utformning och placering.

### **3.4 Hantering av föroreningar i mark**

Markområdena ska överlåtas till Bolaget som ren mark och Kommunen tar därmed på sig ansvaret och kostnaderna för eventuella markföroreningar som uppkommit innan den dag som bolaget tillträder Markområdet. Kommunen har som finansiär av eventuell sanering 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 miljökontoret. Kommunens kostnadsansvar 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 efterbehandling. Dessutom ersätts Bolaget i det fall det blir aktuellt för merkostnader för schakt i de fall då schaktningen tar längre tid eller på annat sätt blir fördyrade jämfört med sedvanliga schaktarbeten vid exploatering, samt eventuell återfyllnad med rena massor. Undersökningar till följd av en konstaterad förorening ersätts av Kommunen.

Sedvanliga schaktkostnader och övriga kostnader i samband med exploatering och bebyggelse av marken, kostnader för deponering av rena massor, samt kostnad för sådan delsträcka av transport av förorenade massor som skulle ha uppstått även avseende rena massor omfattas inte av Kommunens kostnadsansvar. I processen vid marksaneringen ska Kommunen, för att säkerställa en kostnadseffektiv sanering, innan arbetet startas av Bolaget inbjudas till samråd och genomgång av saneringen samt lämna godkännande för hanteringen och kostnaderna. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader som kan uppkomma till följd av oförutsedda föroreningar.

### **3.5 Bygglogistikcenter**

Bolaget förbinder sig att ansluta sig till det bygglogistikcenter som Uppsala kommun tillhandahåller. Bygglogistikcentrets avgifter som föranleds av bolagets byggnation på Markområdena bekostas av Bolaget.

### **3.6 Arkeologi**

Markområdena innehåller inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar ändå upptäckas inom Markområdena, tar Kommunen på sig kostnaderna för eventuella arkeologiska utredningar, arkeologiska förundersökningar och arkeologiska slutundersökningar av dessa. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader som kan uppkomma till följd av åtgärder förknippade med arkeologi.

## **§ 4 KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSKRAV**

Bolaget ska minst uppnå de kvalitets- och hållbarhetskrav som kommer att ställas för markanvisningar inom etapp 3 av Östra Sala backe.

Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Östra Sala backe etapp 2, är utgångspunkt i det som ska utvecklas till ett nytt Kvalitets och Hållbarhetsprogram för etapp 3 av Östra Sala backe.





Alt 3.

Markområde A inom Gränby centrum och markområde B inom etapp 3 Östra Sala backe