

Handläggare
Germund Landqvist

Datum
2014-02-25

Diarienummer
KSN-2014-0067

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal, Södra Gunsta (etapp 1)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och BoKlok Housing AB avseende genomförande av detaljplan för Södra Gunsta (etapp 1).

Sammanfattning

Detaljplanen för Södra Gunsta bedöms antas under mars 2014. Ett upprättat förslag till exploateringsavtal har påtecknats av BoKlok. Detta avtalsförslag reglerar dels ansvarsfördelning i genomförandet av detaljplanen och exploateringsavgift, dels marköverlåtelser. Exploatören betalar en avgift på 38,3 mnkr.

Ärendet

Denna den första detaljplanen för utbyggnadsområdet Södra Gunsta möjliggör att cirka 300 bostäder i flerbostadshus, radhus och småhus kan byggas omedelbart söder om nuvarande Gunsta samhälle. Planen inrymmer också en förskola samt parker och gator. För översiktskarta, se [bilaga 1](#).

Ett förslag till exploateringsavtal har upprättats mellan Uppsala kommun och byggherren, BoKlok Housing AB, [bilaga 2](#). Avtalsförslaget, som har påtecknats av BoKlok, reglerar ansvarsfördelningen i genomförandet av detaljplanen, marköverlåtelser och erläggande av exploateringsavgift.

Avtalet reglerar överlåtelse av ca 61 517 m² allmän platsmark till kommunen, ca 848 m² kvartersmark till kommunen och ca 2 262 kvm kvartersmark till exploatören.

Beslut om antagande av detaljplanen bedöms kunna behandlas i plan- och byggnadsnämnden tidigast den 13 mars 2014. Avtalens giltighet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomi

Huvuddelen av planområdet ägs av byggherren. Kommunen äger en mindre del i planområdets västra del. Genomförandet av planen bedöms kosta 10 474 000 kr för åtgärder på parkmark och 34 951 915 kr för byggande av gator inom planområdet. Till detta bedöms kostnader på 8 000 200 kr tillkomma för anläggande av gator utom planområdet, men som krävs för områdets tillfart. Dessa gatuarbeten föreslås planläggas inom ramen av Dp 2012-02052, som samråddes kring sommaren 2013 och bedöms kunna antas under hösten/vintern 2014.

Delar av de anläggningar som krävs kommer dock inte till exklusivt för detta projekts skull. Även framtida närliggande exploateringar nås via den öst-västra gatan i planområdets norra del, och den anslutning till väg 282 som kommer att fungera som områdets entré, tjänar även som infart till resterande delar av Södra Gunsta, i nuläget uppskattat till totalt 1400 lägenheter. Även parkerna inom planområdet bedöms betjäna fler än bara de som kommer att bo inom planområdet. Därför har exploitörens andel av kostnaderna beräknats till en exploateringsavgift om 38 325 000 kr. Övriga kostnader täcks av kommande försäljningsintäkter och exploateringsavgifter från kommande exploateringar.

Tidplan

Projektet är uppdelat i tre genomförandeetapper, där den nordvästra delen genomförs först. De allmänna anläggningarna har en byggtid på 24 månader i den första etappen och sammanlagt 4,5 år för hela planområdet. Byggherrens utbyggnadstakt beror på försäljningen och på hur snabbt marken kan göras åtkomlig via kommunens gator och VA-nät.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
mark- och exploateringschef

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 Lokaltrafik
- GATA [PARK] Gaturereservat, dessförinnan park.
- PARK Parkområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- S Skola och förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n₁ Fördröjningsmagasin för dagvatten. Pumpanordningar för spillvatten med marköverbyggnad och enklia tillfartsvägar får anläggas och anslutas till lokalgator.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0000 Största byggnadsarea i m².
- e₂ 00 Största byggnadsarea i procent per fastighetsarea.
- e₃ 000/00 Största byggnadsarea i m² per fastighet för bostadsbyggnad respektive komplementbyggnad, garage och carport.
- e₄ 0000 Minsta tomstorlek.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- [Red cross-hatch] Byggnad får inte uppföras. Plank får inte uppföras mot gata.
- [Red dots] Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
 - P₁
 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
 - Garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 1,5 meter från annan fastighetsgräns.
 - Övriga komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från gata och 1,5 meter från annan fastighetsgräns.
 - P₂
 - Flerbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
 - Frilliggande en- och tvåbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
 - Kedjehus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata, garagedelen ska dock placeras minst 6 meter från gata (körväg).
 - Radhus ska placeras minst 6 meter från gata.
 - Garage ska placeras minst 6 meter från gata.
 - P₃ Byggnader ska huvudsakligen placeras i linje med förgårdsmark.
 - P₄ Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot och parallellt med gatan i norr.
- Utformning**
 - II Högsta antal våningar.
 - [Diamond symbol] Högsta nockhöjd i meter.
 - [Diamond symbol] Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnader, fördelat på högst en våning.
 - fril Endast frilliggande enbostadshus.
 - Utseende
 - f₁ Takfärgen ska vara tegelröd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

form Gränsbestämt förlämningsområde. Alla markarbeten kräver tillståndsprövning av länsstyrelsen.

ILLUSTRATIONER

[Dotted line] Illustrationslinje

<p>GRANSKNING</p> <p>Detaljplan för SÖDRA GUNSTA</p> <p>Upprättad i december 2013</p> <p>Ulla-Britt Wickström Planeringschef</p>	<p>Bedömdatum: 2013-05-16</p> <p>Instans: Samråd 2013-05-16 PBN</p> <p>Gransknig 2013-11-12 PBN</p> <p>Antagande: PBN</p> <p>Laga kraft:</p>
	<p>Till planen hör:</p> <p>Plankarta</p> <p>Planbeskrivning</p> <p>Genomförandebeskrivning</p> <p>diarienc: 2012/20040</p>

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättingsdel (Servituts- resp. gemenskapsanläggning)
- Ledningsrätt

OBS. Vissa fastighetgränser måste fastighetsbestämmas.

Gränser enligt detaljplan

- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Användningsgräns övriga fall
- Egenskapsgräns

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart, digitaliserat och proj.)

Övrigt

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stolpe
- Kansten
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Silint
- Dike mittlinje resp. ytterlinje
- Träd
- Ägoslagsgräns
- Aker resp. mosse
- Ängs-, hag- eller betesmark
- Barrskog resp. Lövskog
- Järnväg
- Fornlämning

Ledningar

- Kraftledning
- Övrig ledning luft

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

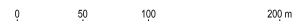
Koordinatsystem:
Sweref 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: P1:mlrkartan

Upprättad i juni 2013 rev. i nov. 2013

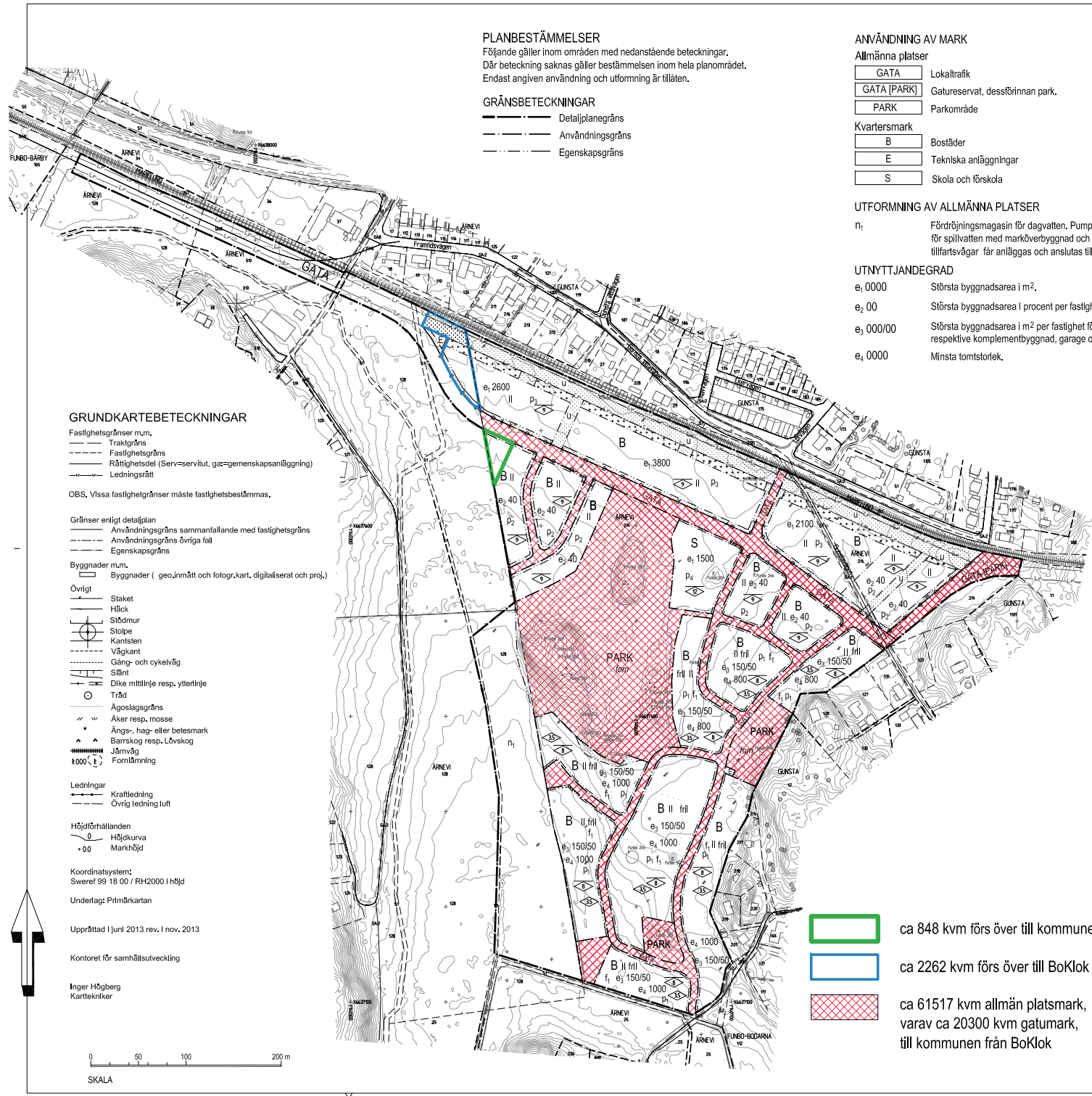
Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
Karttekniker



SKALA

- [Green outline] ca 848 kvm förs över till kommunen från BoKlok
- [Blue outline] ca 2262 kvm förs över till BoKlok från kommunen
- [Red cross-hatch] ca 61517 kvm allmän platsmark, varav ca 20300 kvm gatumark, till kommunen från BoKlok



version 2014-01-07 /Joanna Silvemarm Junemar, ksu

GUNSTA: kalkyl steg 1 - "Centrala parken"

Planteringar (alla träd, buskar och gräsytor)	1 509 000 kr
Gallring av de 3 åkerholmarnas bryn	50 000 kr
Promenadslingor i parken, stenmjöl (total längd 200 m, bredd 1,5m)	120 000 kr
Gc-väg inkl. belysning, asfalt (total längd 500 m, bredd 3 m)	1 850 000 kr
Möblering längs med gångvägar och aktiviteter	290 000 kr
Lek- och aktivitetsytor	2 695 000 kr
Effektbelysning i parken (på exempelvis karaktärsfulla träd el fornlämningar)	145 000 kr
SUMMA	6 659 000 kr
Projektering, administration, bygglledning, besiktning, projektledning, 12%	799080 kr
Diverse oförutsett, 10%	665900 kr
TOTALSUMMA	8 123 980 kr

GUNSTA: kalkyl steg 1 - "Dampparken"

Plantering kring dammar och bäcken (gräsytor och träddungar, örtpluggplantor)	1 230 925 kr
Spänger och brygga vid bäcken och dammarna	300 000 kr
Promenadslinga längs med vattnet, stenmjöl (total längd 430 m, bredd 1,5m)	260 000 kr
Möblering längs med promenadslingan	135 000 kr
SUMMA	1 925 925 kr
Projektering, administration, bygglledning, besiktning, projektledning, 12%	231111 kr
Diverse oförutsett, 10%	192592,5 kr
TOTALSUMMA	2 349 629 kr

Se tillhörande kalkylskiss, daterad 2014-01-07!

TOTALSUMMA hela parken	10 473 609 kr
-------------------------------	----------------------

"CENTRALA PARKEN"

PROMENADSLINGOR STENMJÖL
(1,5 m bred)
Total Längd 200m

BELYST GC-VÄG
(3m bred)
Total Längd 500m
(280 + 220m)

Färdig lufgräsmatta ca 1300m²

SADD GRÄSMATTA = ca 8000m²
(750+900+180+230+200+1500+300+
320+400+2500+260+400)

"DAMPARKEN"

PLANTERING
gräsodd
runt damm
ca 400 m²

TRÄDDUNNGAR
6st grupper
a 12 st träd

PLANTERING
gräsodd längs
med bäcken
ca 1500 m²

PROMENADSLINGA STENMJÖL
(1,5 m bred)
Total Längd 4,30m

PLANTERING
gräsodd
runt damm
ca 400 m²



Kalkylskiss
2014-01-07

Obs! ingen skala

Kostnads kalkyl väg, Södra Gunsta Dp 2012/20040-1

Förutsättningar
 Steg 1
 Kostnads läge Dec 2013
 Bergförekomst 0%

	sort	mängd	å-pris	sum (kr)
Måsvingegata 1+5+1 inkl stödkant	m	990	10 107	10005930
Gata med Gångbana SK 0,25 K=6m G=2m+SK 0,25 L=8,5m	m	405	14 104	5712120
Gata mot g:la Gunsta SK 0,25 K=5m G=1,75 +SK 0,25m L= 7,25 m	m	90	10177	915930
Skydd mot järnväg (flytt bommar)	st	1	800 000	800000
Huvudgata K=6m SK 0,25 pl=3,25m GC=3,5m G 1,75+SK 0,25=15 m	m	500	17550	8775000
Förlängning av Huvudgata	m	500	17 550	8775000
Cirkulation väg 282	st	1	4 359 700	5 369 900
Gångväg mot Eksjöhus B=3m inkl belysning	m	60	3 700	222000
Summa				40575880
Div oförutsätt 10%				4057588
Proj. byggledning och administration 10%				4463347
SUMMA TOTALT				49096815

Inga kostnader är upptagna för flytt av ledningar eller markföreningar

Beräkning av exploateringsavgift för Gunsta Södra Etapp 1

Beräkningen utgår ifrån olika vikt på flerbostadshus, småhus och villor.

För bebyggelse utanför Bokloks mark har antagande gjorts vad gäller fördelning av topologier för respektive område.

Viktning: Lägenheter = 1,0, småhus(kedjehus och radhus) = 1,5 och villor = 2,0

Beräkning av antal lägenheter	Antal	Vikt	Viktat antal
Boklok flerbostadshus	156	1,00	156
Boklok radhus/kedjehus	81	1,50	121,5
Boklok villor	49	2,00	98
BoKlok summa			375,5
Eksjöhus villor	16	2,00	32
Kommuns mark flerbostadshus	50	1,00	50
Kommunens mark rad-/kedjehus	50	1,50	75
Kommunens mark villor	26	2,00	52
Kommunens mark summa			177
Muhammad Bigee rad-/kedjehus	15	1,50	22,5
Totalt			607,00

Huvudgata genom Bokloks område	Antal	Andel	Kostnad kr
Boklok	375,50	0,921	8085920
Eksjöhus	32,00	0,079	689080
Totalt	407,50	1,000	8775000

Huvudgata vidare	Antal	Andel	Kostnad,kr
Boklok	375,50	0,619	5428357
Eksjöhus	32,00	0,053	462603
Kommunen	177,00	0,292	2558773
Muhammed Bigee	22,50	0,037	325268
Totalt	607,00	1,000	8775000

Parkkostnader	Antal	Andel	Kostnad,kr
Boklok	375,50	0,619	6479144
Eksjöhus	32,00	0,053	552151
Kommunen	177,00	0,292	3054084
Muhammed Bigee	22,50	0,037	388231
Totalt	607,00	1,000	10473609

Beräkning av antal lägenheter	Antal	Vikt	Viktat antal
Boklok flerbostadshus	156	1,00	156
Boklok radhus/kedjehus	81	1,50	121,5
Boklok villor	49	2,00	98
BoKlok summa			375,5
Eksjöhus villor	16	2,00	32
Kommunens mark flerbostadshus	50	1,00	50
Kommunens mark rad-/kedjehus	50	1,50	75
Kommunens mark villor	26	2,00	52
Kommunens mark summa			177
Muhammad Bigee rad-/kedjehus	15	1,50	22,5

S Gunsta etapp2, flerbostadshus	114	1,00	114
Etapp2, radhus/kedjehus	114	1,50	171
Etapp2, villor	152	2,00	304
Etapp 2 summa			589
Fortsatt etapper ,flerbostadshus	0	1,00	0
fortsatta etapper,radhus/kedjehus	300	1,50	450
Fortsatta etapper,villor	300	2,00	600
Fortsatta etapper summa			1050
Totalt			2246

Cirkulation	Antal	Andel	Kostnad, kr
Boklok	375,50	0,167	897773
Övriga området	1870,50	0,833	4472127
Totalt	2246,00		5369900

Lokalgator inom planområdet	
BoKlok (måsvingegata, gata med gångbana, gata mot g:la Gunsta, skydd mot järnväg)	17 433 980

BoKloks sammanlagda exploateringsavgift:

38 325 173

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 Lokaltrafik
 - GATA [PARK] Gatureservat, dessförinnan park.
 - PARK Parkområde
- Kvartersmark
- B Bostäder
 - E Tekniska anläggningar
 - S Skola och förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n₁ Fördröjningsmagasin för dagvatten. Pumpanordning för spillvatten med marköverbyggnad och enkla tillfartsvägar får anläggas och anslutas till lokalgator.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0000 Största byggnadsarea i m².
- e₂ 00 Största byggnadsarea i procent per fastighetsarea.
- e₃ 000/00 Största byggnadsarea i m² per fastighet för bostadsbyggnad respektive komplementbyggnad, garage och carport.
- e₄ 0000 Minsta tomtstorlek.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- [Stipplad yta] Byggnad får inte uppföras. Plank får inte uppföras mot gata.
- [Stjärnlinje] Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart [Symbol] Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering
- P₁
 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
 - Garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 1,5 meter från annan fastighetsgräns.
 - Övriga komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från gata och 1,5 meter från annan fastighetsgräns.
 - P₂
 - Flerbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
 - Friliggande en- och tvåbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
 - Kedjehus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata, garagedelen ska dock placeras minst 6 meter från gata (körväg).
 - Radhus ska placeras minst 6 meter från gata.
 - Garage ska placeras minst 6 meter från gata.
 - P₃ Byggnader ska huvudsakligen placeras i linje med förgårdsmark.
 - P₄ Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot och parallellt med gatan i norr.
- Utformning
- II Högsta antal våningar.
 - [Symbol 0.0] Högsta nockhöjd i meter.
 - [Symbol 0.0] Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnader, fördelat på högst en våning.
 - fril Endast friliggande enbostadshus.
 - Utseende
 - f₁ Takfärgen ska vara tegelröd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

- for Gränsbestämt fornlämningsområde. Alla markarbeten kräver tillståndsprövning av länsstyrelsen.

ILLUSTRATIONER

- [Stipplad linje] Illustrationslinje

GRANSKNING	Beslutsdatum _____ Instans _____ Samråd 2013-05-16 PBN Granskning 2013-11-12 PBN Anlagande PBN Laga kraft
	Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning Genomförandebeskrivning
Detaljplan för SÖDRA GUNSTA	
Upprättad i december 2013	
Ulla-Britt Wickström Planeringschef	Sara Lindh Planarkitekt
diarienumr: 2012/20040	

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.
- Traktgräns
 - - - - - Fastighetsgräns
 - · - · - · - - Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemenskapsanläggning)
 - Ledningsrätt

OBS. Vissa fastighetgränser måste fastighetsbestämmas.

- Gränser enligt detaljplan
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - - - - - Användningsgräns övriga fall
 - Egenskapsgräns

- Byggnader m.m.
- [Symbol] Byggnader (geo.Inmätt och fotogr.kart. digitaliserat och proj.)

- Övrigt
- [Symbol] Staket
 - [Symbol] Häck
 - [Symbol] Stödmur
 - [Symbol] Stolpe
 - [Symbol] Kantsten
 - [Symbol] Vägkant
 - [Symbol] Gång- och cykelväg
 - [Symbol] Slänt
 - [Symbol] Dike mittlinje resp. ytterlinje
 - [Symbol] Träd
 - [Symbol] Ägoslagsgräns
 - [Symbol] Åker resp. mosse
 - [Symbol] Ångs-, hag- eller betesmark
 - [Symbol] Barrskog resp. Lövskog
 - [Symbol] Jämväg
 - [Symbol] Fornlämning

- Ledningar
- [Symbol] Kraftledning
 - [Symbol] Övrig ledning luft

- Höjdförhållanden
- [Symbol] Höjdkurva
 - [Symbol] Markhöjd

Koordinatsystem:
Sweref 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: Primärkartan

Upprättad i juni 2013 rev. i nov. 2013

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
Karttekniker

0 50 100 200 m

SKALA 1:2000 (A1), 1:4000 (A3)

BYGGS med cir. kulor mot V 282

Etapp I

Etapp III

Etapp II

EXPLOATERINGSAVTAL för Södra Gunsta (Dp 2012/20040)

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org. Nr. 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Boklok Housing AB (org.nr. 556673-3829), nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Detta exploateringsavtal omfattar och fullföljer detaljplaneförslag Dp 2012/20040, nedan kallad Detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan Planområdet.

Exploatören är ägare till fastigheten Ärnevi 2:14 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom den del av sin fastighet som ligger inom Planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH ERSÄTTNING

2.1. Allmän platsmark till Kommunen

Exploatören överlåter utan ersättning ca 61 517 m² av fastigheten Ärnevi 2:14 till Kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunägd fastighet, exempelvis Ärnevi 1:28. Området ska utgöra allmän plats och har skräfferats med röd färg i bilaga 1.

2.2. Kvartersmark till Kommunen

Exploatören överlåter utan ersättning ca 848 m² av fastigheten Ärnevi 2:14 till Kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunägd fastighet, exempelvis Ärnevi 1:28. Området har markerats i bilaga 1 med grön kantfärg.

2.3. Kvartersmark till Exploatören

Kommunen överlåter utan ersättning ca 2 262 m² av fastigheten Ärnevi 1:28 till Exploatören. Området ska genom fastighetsreglering överföras till av Exploatören ägd fastighet, exempelvis Ärnevi 2:14. Området har markerats i bilaga 1 med blå kantfärg.

2.4. Tillträde

Tillträde till markområdena sker sista dagen den månad Detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna kan överenskomma om annat.

2.5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker med detta avtal som grundhandling om fastighetsbildning för områden redovisade i § 2.1-2.3. Exploatören biträder denna ansökan och bekostar fastighetsbildningen. Marköverlåtelseerna gäller med de smärre justeringar av gränser för markområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 3. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Parterna garanterar att markområdena på tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivningar, penninginteckningar eller avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 4. MARKOMRÅDENAS SKICK

Parterna, som har besiktigt överlåtna områden, förklarar sig härmed godta områdenas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot varandra på grund av fel och brister i överlåtna områden.

Exploatören svarar för sådana kostnader för eventuella markmiljöutredningar samt för sanering av markföroreningar inom överlåtna områden enligt § 2.1, som av myndighet åläggs Kommunen till följd av bostadsexploateringen.

§ 5. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT MM

Exploatören 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 det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut eller upplåtas med ledningsrätt.

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

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

§ 6. EXPLOATERINGSavgift FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

6.1. Exploateringsavgift

Utanför Exploatörens fastigheter finns anläggningar på allmän plats som måste byggas om eller justeras på grund av Exploatörens utbyggnad inom planområdet. För kostnadsbedömning och fördelning av kostnader, se bilaga 2. Kostnaderna för dessa anläggningsarbeten skall erläggas till Kommunen som en exploateringsavgift på **trettiåtta miljoner trehundra-tjugofem tusen (38 325 000) kronor** i kostnadsläge mars 2014. Exploateringsavgiften ska indexregleras från december 2013 till betalningstidpunkten med entreprenadindex (211 25%, 231 50 % och 241 25%). Vid indexreglering ska hela exploateringsavgiften (100 %) regleras enligt nämnd fördelning. Exploateringsavgiften är inte momspliktig.

6.2. Avgiftens erläggande

10 % vid lagakraftvunnen detaljplan. Parterna kan överenskomma om att tidigarelägga hela eller delar av betalningen.

30 % vid byggstart av utbyggnadsetapp 1, markerad med blå färg i bilaga 3

30 % vid byggstart av utbyggnadsetapp 2, markerad med röd färg i bilaga 3

samt 30 % vid byggstart av utbyggnadsetapp 3, markerad med grön färg i bilaga 3

Kommunen fakturerar Exploatören i enlighet med ovanstående betalningsplan.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter betalning av de kostnader som det åligger Exploatören att betala enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha betalat gatukostnader som Kommunen annars har rätt att debitera Exploatören enligt plan- och bygglagen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. SAMORDNING OCH TIDPLAN

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

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, med ledningsdragande bolag och verk samt med Museiföreningen Stockholm-Roslagens Järnvägar.

§ 9. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom all kvartersmark inom planområdet, förutom den mark som omnämns i § 2.2 och som kommunen svarar för. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Exploatörens kvartersmark och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten.

Exploatören ska erlägga avgift för anslutning till den kommunala va-anläggningen enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom gatu- och parkmark.

§ 10. LEDNINGAR

Kommunen svarar i samråd med ledningsdragande bolag och Exploatören för samordning av ledningsdragning och de ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Kommunen står inte för några kostnader vid eventuell flytt av sådana ledningar som ingen av parterna kände till vid tecknandet av detta avtal.

§ 11. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Exploatören förbinder sig att ordna sin byggetablering så, att man när iordningsställandet av den allmänna platsmarken sker, ger plats åt kommunen och kommunens entreprenörer, så att inte iordningsställandet av den allmänna platsmarken störs.

Exploatören ska under byggskedet med staket på erforderligt sätt avgränsa kvartersmark för flerbostadshus, rad- och kedjehus och tillhörande byggetableringsytor. Exploatören ska tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlita entreprenör, håller sig inom avsett markområde.

Exploatören förbinder sig att med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stomnätspunkter bekostas av Exploatören.

§ 12. DAGVATTEN

Det åligger Exploatören att samråda med Uppsala Vatten och Avfall AB om hantering av dagvatten från sin kvartersmark.

-----Övriga villkor-----

§ 13. SÄRSKILDA BOSTÄDER

Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär att Kommunen skall tillhandahålla bostäder till personer som inte av egen kraft kan ordna bostad på ordinarie bostadsmarknad. Bostad tilldelas enligt myndighetsbeslut som grundar sig på *Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)* eller *Socialtjänstlagen (SoL)*.

Exploatören förbinder sig att meddela Kommunen när start av uthyrning eller försäljning av lägenheter för respektive utbyggnadsetapp sker på öppna marknaden. Syftet med detta är att ge Kommunen möjlighet att meddela intresse att hyra resp. förvärva lägenheter till marknadspris.

§ 14. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning att förslag till detaljplan enligt § 1 har vunnit laga kraft.

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

Exploatören är medveten om att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Exploatören är även medveten om att planen kan överklagas och prövas av högre instans.

§ 15. SKADESTÅNDSANSVAR

Om Exploatören eller av Exploatören anlita företag inte följer sina åligganden enligt detta avtal och Kommunen därigenom åsamkas skada är Exploatören ersättningsskyldig gentemot Kommunen.

§ 16. SÄKERHET

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt § 6 i detta avtal ska Exploatören vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **trettiotta miljoner trehundraatjugofem tusen (38 325 000) kronor** i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som kommunen godtar, såsom bolagsborgen i koncernmodern Skanska AB (org nr 556000-4615). Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

§ 17. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Om Exploatören överlåter exploateringsområdet eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Exploatören att förbinda den nya ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av exploateringsområdet eller del därav. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal.

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

Uppsala den / 2014

För Uppsala kommun

För Boklok Housing AB

.....
(Ingrid Anderbjörk)

.....
(**Jonas Spangenberg**)

.....
(Germund Landqvist)

.....
(**LARS CHRINTZ-GATH**)

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

Anders Hellman

.....

.....

Tommy Jägerskall