

§ 112

Köpeavtal för exploatering med Skanska gällande fastigheten Kåbo 62:1

KSN-2017-3282

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB (556668-2794) beträffande försäljning av fastigheten Kåbo 62:1 enligt ärendets **bilaga 1**.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten Kåbo 62:1 avyttras till Skanska AB enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**. Köpeavtalet har utarbetats parallellt med bygglovsprocessen.

Kommunen tecknade 2014 markanvisningsavtal med Skanska inom Rosendal, etapp 2. Markanvisningsavtalet avser ett förslag inom fastigheten Kåbo 62:1 som innebär att Skanska ska uppföra 129 lägenheter upplåtna som bostadsrätt. Utöver detta tillkommer även verksamhetslokaler.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 november 2020
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-11-12

Diarienummer:
KSN-2017-3282

Handläggare:
Sofie Rosell

Köpeavtal för exploatering med Skanska gällande fastigheten Kåbo 62:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB (556668-2794) beträffande försäljning av fastigheten Kåbo 62:1 enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten Kåbo 62:1 avyttras till Skanska AB enligt köpeavtalet i ärendets **bilaga 1**. Köpeavtalet har utarbetats parallellt med bygglovsprocessen.

Kommunen tecknade 2014 markanvisningsavtal med Skanska inom Rosendal, etapp 2. Markanvisningsavtalet avser ett förslag inom fastigheten Kåbo 62:1 som innebär att Skanska ska uppföra 129 lägenheter upplåtna som bostadsrätt. Utöver detta tillkommer även verksamhetslokaler.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivsperspektivet har beaktats i ärendet, då bygglovet har anpassats efter marknadens förutsättningar och därmed också byggaktörens förutsättningar att genomföra projektet. Detta främst med avseende på storleken på projektet, i förhållande till det förslag som vann markanvisningstävlingen 2015. Den föreslagna byggnationen överensstämmer med detaljplan för Rosendalsfältet och ligger i linje med detaljplanens intentioner ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Vidare bidrar principen om parkeringsfriköp till en begränsning av biltrafik inne i stadsdelen vilket

leder till en säkrare miljö för barn att vistas i. Grönytefaktorn säkerställer också en grön gård med sociala funktioner. Köpeavtalet förverkligar detaljplanens intentioner genom den kvalitets- och hållbarhetschecklista som bolaget har åtagit sig att följa vid genomförandet av projektet.

Föredragning

Kommunen tecknade 2014 markanvisningsavtal med Skanska inom Rosendal, etapp 2. Till bolaget anvisades fastigheten Kåbo 62:1. Detaljplanen för Rosendalsfältet vann laga kraft 2015. Markanvisningsavtalet har förlängts vid ett flertal tillfällen med anledning av marknadsläget. Beslut om bygglov förväntas fattas i november, vilket innebär att köpet kan genomföras under december 2020.

Det förlängda markanvisningsavtalet löpte ut den 30 april 2020. I samband med att markanvisningsavtalet löpte ut beslutade mark- och exploateringsutskottet om ett förlängt förhandlingsmandat med fast pris på 5 200 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Förhandlingsmandatet gällde till 30 juni 2020, på grund av Skanskas organisation har genomförandet av förhandlingen dragit ut på tiden.

Bolaget förbinder sig att upplåta bostäderna som bostadsrätt samt att uppfylla kvalitets- och hållbarhetschecklistan och grönytefaktor inom kvarteret.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen ligger i linje med prissättningsmodellen som kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade om 13 maj 2020 (KSN-2014-0628, § 39).

Försäljningen inbringar en köpeskilling på cirka 58 miljoner kronor till kommunstyrelsen varav cirka 31 miljoner kronor går till ersättning för allmän plats. Försäljningen ligger i linje med ärendet om budget för mark- och exploateringsprojekt som togs upp i kommunstyrelsen den 25 november.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 november 2020
- Bilaga 1, Köpeavtal för exploatering
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

KÖPEAVTAL MED VILLKOR FÖR EXPLOATERING

Kåbo 62:1

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

Köpare Skanska Mark och Exploatering Bygg AB, org. nr (556668-2794)

BAKGRUND OCH OMFATTNING

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott (**Kommunen**) har beslutat att lämna markanvisning till Skanska Sverige AB (org nr 556033-9086) ("Skanska") för att uppföra bostäder och lokaler i stadsdelen Rosendal i Uppsala kommun. Kommunen och Skanska har med anledning av detta den 2019-11-29 träffat markanvisningsavtal (**Markanvisningsavtalet**) avseende Kommunens fastighet Kåbo 62:1. Till efterkommande av villkoren i Markanvisningsavtalet överläter Kommunen Fastigheten (definierad nedan) till Skanska Mark och Exploatering Bygg AB ("Bolaget"), som är ett helägt dotterbolag till Skanska på villkor som följer av detta avtal.

En detaljplan, detaljplan för Rosendalsfältet (dnr 2012/20172) (**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 överläter och försäljer härmed till Bolaget fastigheten *Kåbo 62:1* (**Fastigheten**), Bilaga 2.

§ 2. TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheten ska ske på tillträdesdagen (**Tillträdesdagen**) vilken infaller 20 bankdagar efter att beslut av kommunstyrelsen i Uppsala kommun om att godkänna detta avtal vunnit laga kraft.

§ 3. KÖPESKILLING

Bolaget ska till Kommunen på Tillträdesdagen erlagga köpeskillning om:
FEMTIOÅTTAMILJONER TVÅHUNDRATJUGOTUSEN ETTHUNDRA (58 220 100)
KRONOR.

§ 4. KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen ska erläggas och vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankgiro 829-1460 med referensen "Rosendal etapp 2 Kåbo 62:1 och 70005." 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

För överlåtelsen nödvändig fastighetsbildning har genomförts. Bolaget ska ersätta Kommunen för dennes förrättningskostnader med: FEMTUSENÅTTAHUNDRATJUGOFYRA (5824) KRONOR. Kommunen fakturerar Bolaget för förrättningskostnaderna i samband med Tillträdesdagen. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

Bolaget ansöker själv om och bekostar eventuellt ytterligare förrättningsåtgärder såsom inrättande av gemensamhetsanläggning och upplåtelse av servitut.

§ 7. INSKRIVNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheten endast belastas av de rättigheter och in-teckningar 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.

Kommunens ansvar för åtgärder enligt §§ 9.2-9.4 är begränsat till ett totalbelopp om 5 miljoner kronor.

9.2. Markföreningar

Markområdet innehåller inga kända markföreningar.

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

Kommunen ersätter upp till 100 % av Bolagets merkostnader för sådana nödvändiga utredningar samt åtgärder, såsom exempelvis schaktning, fyllning, transport och deponi, som erfordras för hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten.

Kommunens kostnadsansvar för åtgärder enligt ovan i denna punkt 9.2 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 Bolaget.

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

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

Bolagets rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande markföroreningar enligt denna punkt 9.2 upphör ett år efter att Bolaget har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på Fastigheten.

Arbetsprocess

Om en markförorening påträffas, ska Bolaget omgående kontakta Kommunen.

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 enligt överenskommelse med kommunen 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.

9.3. Arkeologi

Fastigheten innehåller inga kända fornlämningar. Skulle en fornlämning ändå upptäckas inom Fastigheten svarar Kommunen för upp till 100 % av kostnaderna för eventuell arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning i sådan omfattning att Bolaget kan bebygga Fastigheten enligt beviljat bygglov.

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 på Fastigheten.

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

9.4. Ledningar

Parterna är överens om att erforderlig ledningsinventering har utförts inom Fastigheten. Kommunen bekostar flytt av de kända ledningar som uppmärksammats under inventeringen, vilka redovisas i Bilaga 3.

Bolaget svarar för flytt av tidigare okända ledningar som inte redovisas i Bilaga 3. Kommunen ersätter Bolaget med upp till 100 % för merkostnader för flytt av dessa ledningar.

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

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

Kommunen samordnar ledningsflyttar enligt ovan i samråd med ledningsdragande bolag.

§ 10. SERVITUT

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

Rättigheterna ska säkerställas i ett separat avtal.

För sådana anläggningar som hör till Fastigheten och som inte kan förläggas inom Fastigheten ska servitutsavtal tecknas mellan Bolaget och Kommunen. Se även § 16.1.



Ekonomiska åtaganden för genomförande av allmän plats

§ 11. 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, Bilaga 1.

I och med Bolagets erläggande av Köpeskillingen enligt § 3 ovan har Bolaget även ersatt Kommunen för sin del av Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa allmänna anläggningar. Bolagets del i kostnad för utbyggnad av allmänna anläggningarna uppgår till **TRETTIOENMILJONER FEMHUNDRASJUTTIOTVÅTUSEN TVÅHUNDRA (31 572 200) KRONOR.**

11.1. 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.

§ 12. 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

§ 13. BEBYGGELSE INOM FASTIGHETEN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen inom Fastigheten i enlighet med beviljat bygglov, dnr PBN-2020-000817. Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

13.1. Redovisning av kvalitets- och hållbarhetskrav

Bolaget 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 7.

Bolaget förbinder sig att uppfylla de utfästelser avseende kvalitets- och hållbarhetsåtaganden som sammanfattats i bilaga 6.

§ 14. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Byggnation på Fastigheten kommer ske etappvis. 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.

För att inflyttning ska kunna ske i enlighet med § 18 ska Bolaget senast 5 månader innan inflyttning för respektive etapp lämna skriftligt besked till Kommunens byggledare om definitivt inflyttningsdatum.

§ 15. PLANAVGIFT

Bolaget ska erlägga en planavgift till Kommunen. Planavgiften avser att täcka Kommunens kostnader för att ta fram Detaljplanen. Planavgiften baseras i huvudsak på gällande kommunal taxa och fördelas utifrån Bolagets andel av de totala byggrätterna inom Detaljplanen. Avgiften uppgår till HUNDRATRETTIOTUSEN FEMTIO TRE (130 053) KRONOR. Kommunen fakturerar Bolaget. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

§ 16. 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 § 11. 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 så att finplanering är gjord vid den byggnad där inflyttning ska ske. 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 § 14.

16.1 Enskilda ledningar

Dagvatten- och dräneringsledningar får enligt överenskommelse mellan Kommunen och Bolaget förläggas i allmän plats om de placeras som längst 0,5 meter från fastighetsgräns och på minst 1,5 meters djup. Rättigheten ska säkerställas i separat servitutsavtal. Andra ledningar får inte förläggas i allmän plats.

Innan ledningsanslutningar får vidtas ska godkännande ha lämnats av Kommunens bygglidare samt ägaren till den ledning som Bolaget avser att ansluta till. Uppgifter om ledningens placering ska levereras till Kommunen i digitalt format.

§ 17. BYGGLOGISTIKCENTER

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

Bolaget har ingått avtal med kommunen om anslutning och deltagande i BLC, se Bilaga 4.

§ 18. 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 bygglidare 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 sin andel av den extra gaturenhållning som är nödvändig under bolagets byggskede, det vill säga från tillträde till slutbesked. Bolaget svarar för en kostnadsandel (1/x där x motsvarar antalet pågående byggnationer med startbesked) av de totala kostnader som uppkommer när Kommunen utför "gemensamma arbeten" inom etappen. Exempel på gemensamma arbeten är:

- dammbindning
- vinterväghållning

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

Bolagets kostnadsansvar för ”gemensamma arbeten” upphör den dag Bolaget erhåller slutbesked, eller interimistiskt slutbesked, för hela sin exploatering. Bolagets totala del för de gemensamma arbetena faktureras när Bolaget erhållit slutbesked.

Bolaget ska ansöka om och bekosta återställande av raserade stomnätpunkter.

Fastigheten är ett av flera bostadsbyggnadsprojekt inom samma etapp. Kommunen tar i samråd med Bolaget och etappens andra byggaktörer, fram en etableringsplan för etappen vilken innefattar byggaktörernas möjliga etableringsytor, lossningsplatser, parkeringsplatser samt transportvägar inom etappen inklusive skedestider.

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

§ 19. VEGETATION OCH PARK

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 skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet. Kommunen ska ges möjlighet att inspektera avgränsningen.

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 beräkningsmodellen som ingår i *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 svara för att återskapa det värde som gått förlorat eller annars svara för Kommunens kostnader för att återskapa sådant värde.

Vite eller annan ersättning enligt denna punkt ska inte utgå för det fall Bolaget upprätthållit avgränsningen av arbetsområdet och kan påvisa genom foto eller annan dokumentation att det inte är Bolagets eller annan av Bolaget anlitaad entreprenörs försumlighet som orsakat skadan.

§ 20. DAGVATTEN

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

§ 21. KONST

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

Övriga villkor

§ 22. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner avtalet senast 2021-02-10 genom beslut som senare vinner laga kraft

att bolagets styrelse godkänner avtalet

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

§ 23. 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 ersättningsskyldigt gentemot Kommunen.

Bolaget ska vidare ersätta Kommunen för skador och merkostnader som följer av att köpet går åter enligt § 4.

§ 24. VITE

Bolaget förbinder sig att inom tjugo månader efter Tillträdesdagen ha färdigställt grundläggningen fram till färdig grund (det vill säga att markarbeten är slutförda och grundplattan gjuten) på Fastigheten. Grundläggningen avser byggnad/-er enligt beviljat bygglov enligt § 13.

Om Bolaget eller eventuell ny ägare av Fastigheten inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan ska Bolaget till Kommunen erlægga ett vite motsvarande 7 % av Köpeskillingen för varje påbörjad månad från dess att Kommunen skriftligen påkallat vite fram till dess att byggnadsskyldigheten uppfyllts enligt denna punkt Bolagets ansvar för vite enligt denna punkt är begränsat till maximalt 50 % av Köpeskillingen.

Vite ska inte utgå för försening med att fullgöra byggnadsskyldigheten enligt ovan som beror av genomförande av sanering av markförorening i enlighet med punkt 9.2 ovan eller på grund av förhållande som avses i punkterna 9.3 och 9.4.

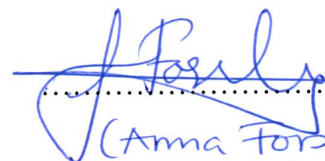
§ 25. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET ELLER FASTIGHETEN


Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Överlåtelse avtalet får dock alltid ske till bolag tillhörande samma koncern som Bolaget.

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 / 2020
För Kommunen

Uppsala den 23 / 11 2020
För Bolaget

.....

.....
(Anna Forsberg)
Enligt fullmakt

.....

.....
(Tomas Lundin)
Enligt fullmakt

Säljarens namnteckning bevitnas:

.....

.....

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Karta över Fastigheten
3. Ledningskarta
4. Avtal med bygglogistikcenter
5. Avtal med Uppsala parkering AB
6. Kvalitets- och hållbarhetschecklista
7. Grönytefaktor

Fullmakt

Skanska Mark och Exploatering Bygg AB, org. nr 556668-2794 ("Bolaget"), befullmäktigar härmed Tomas Lundin och Anna Forsberg att två i förening för Bolagets räkning underteckna dels "Köpeavtal med villkor för exploatering" med Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse, org.nr. 212000-3005, ("Kommunen") för Bolagets förvärv av fastigheten Kåbo 62:1, dels avtal med Kommunen avseende anslutning till bygglogistikcenter för Rosendal etapp 2, samt vidta samtliga åtgärder i samband därmed.

Denna fullmakt gäller tre månader efter nedanstående datum varefter den automatiskt upphör att gälla.

Stockholm den 16 November 2020

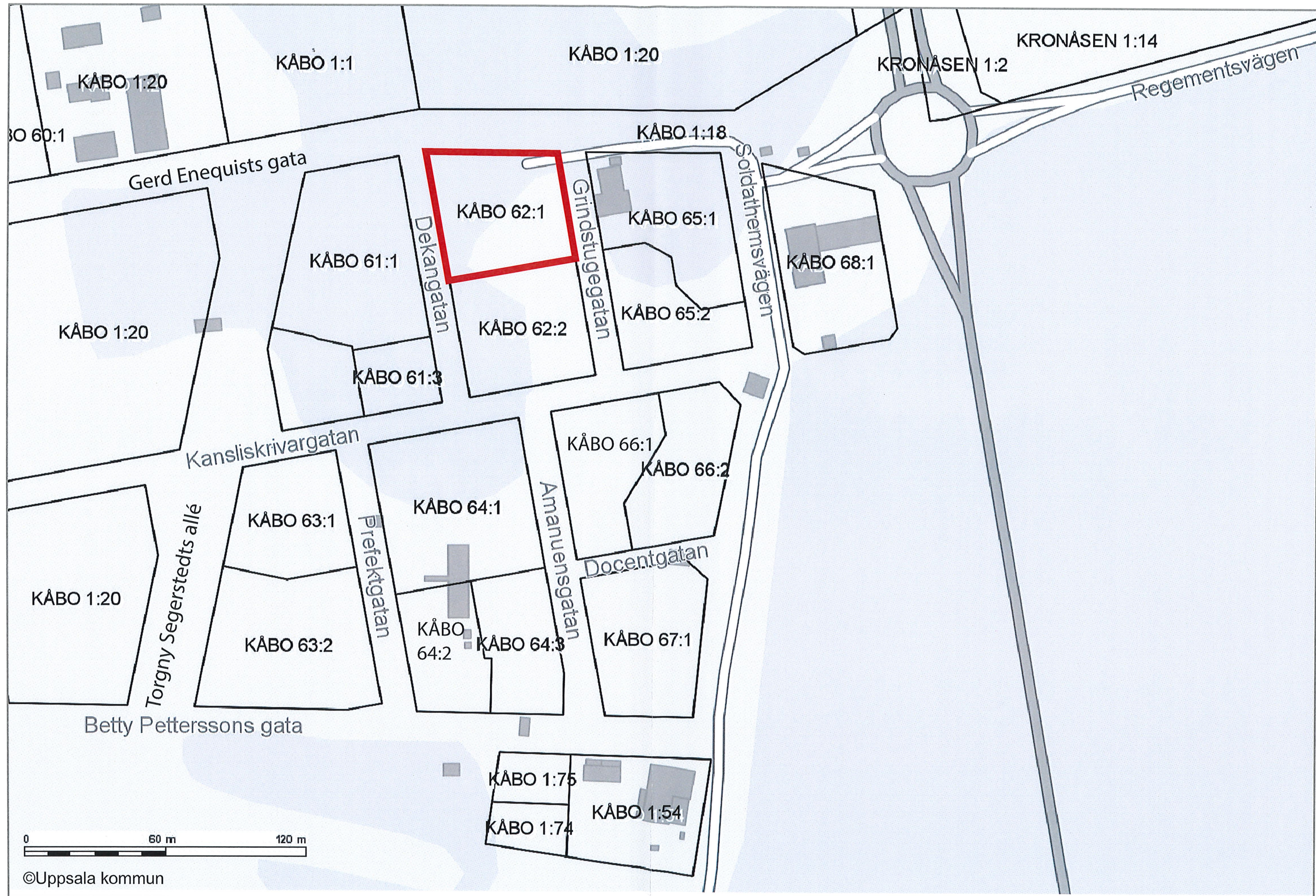
Skanska Mark och Exploatering Bygg AB



Jenny Bergendorff



Alexandra Laurén



KÅBO 62:1

KÅBO 61:1

KÅBO 65:1

KÅBO 68:1

KÅBO 62:2

KÅBO 65:2

KÅBO 61:3

Kansliskrivargatan

KÅBO 66:1

KÅBO 66:2

KÅBO 63:1

KÅBO 64:1

Amanuensgatan

Docentgatan

KÅBO 1:20

Torgny Segerstedts allé

Prefektgatan

KÅBO 64:2

KÅBO 64:3

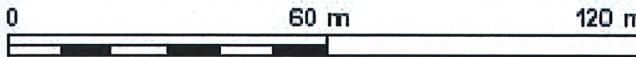
KÅBO 67:1

Betty Petterssons gata

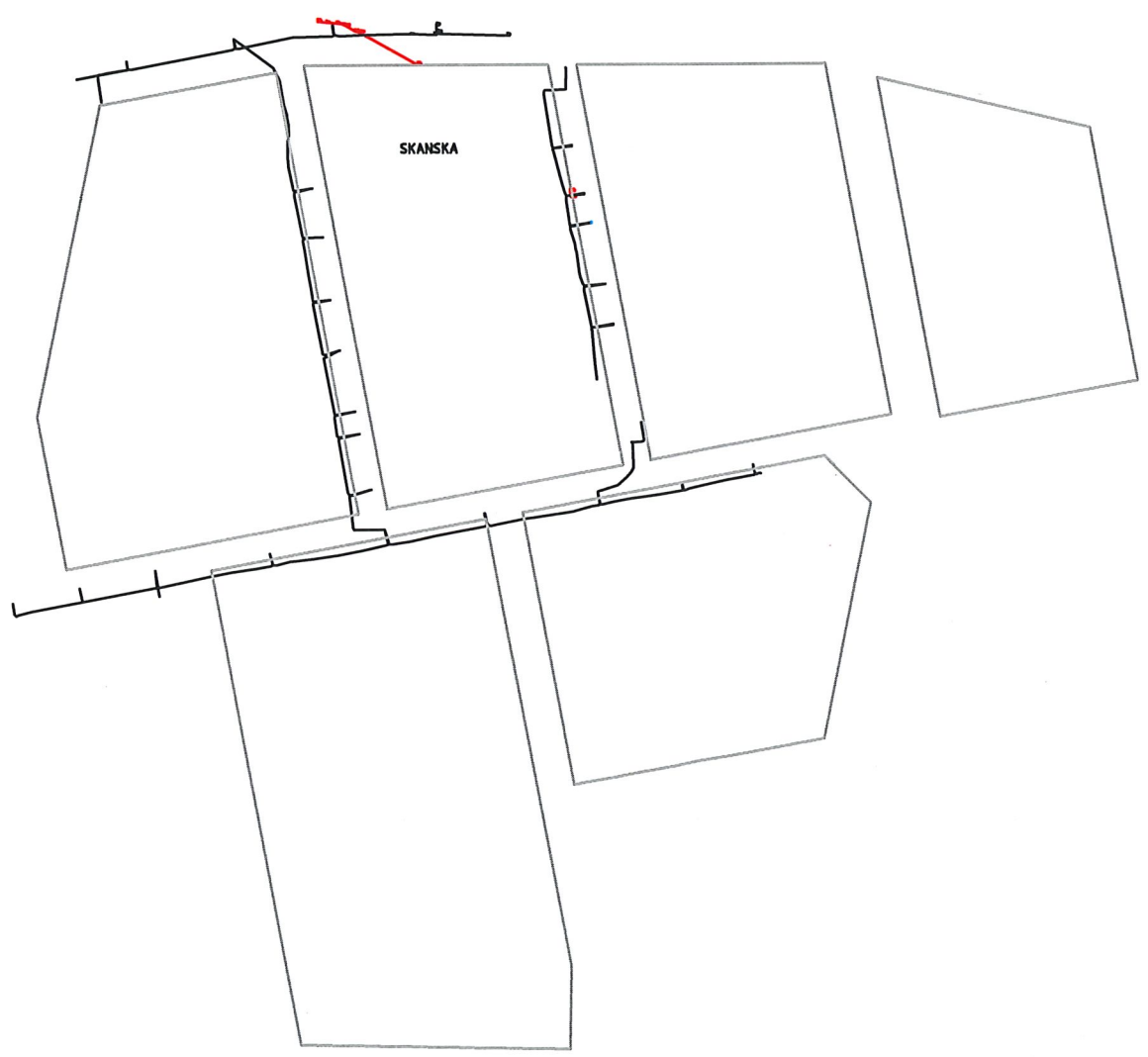
KÅBO 1:75

KÅBO 1:54

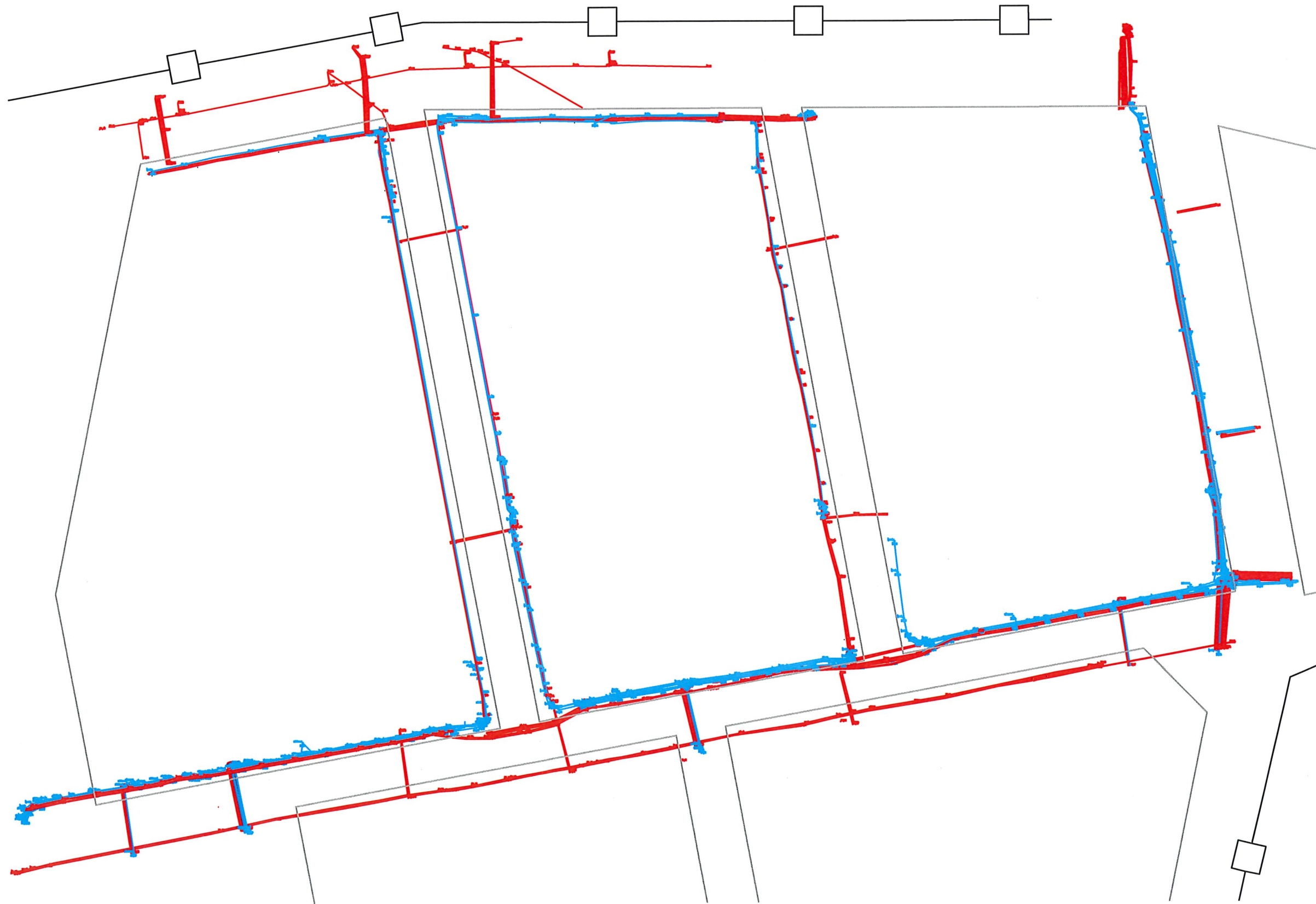
KÅBO 1:74



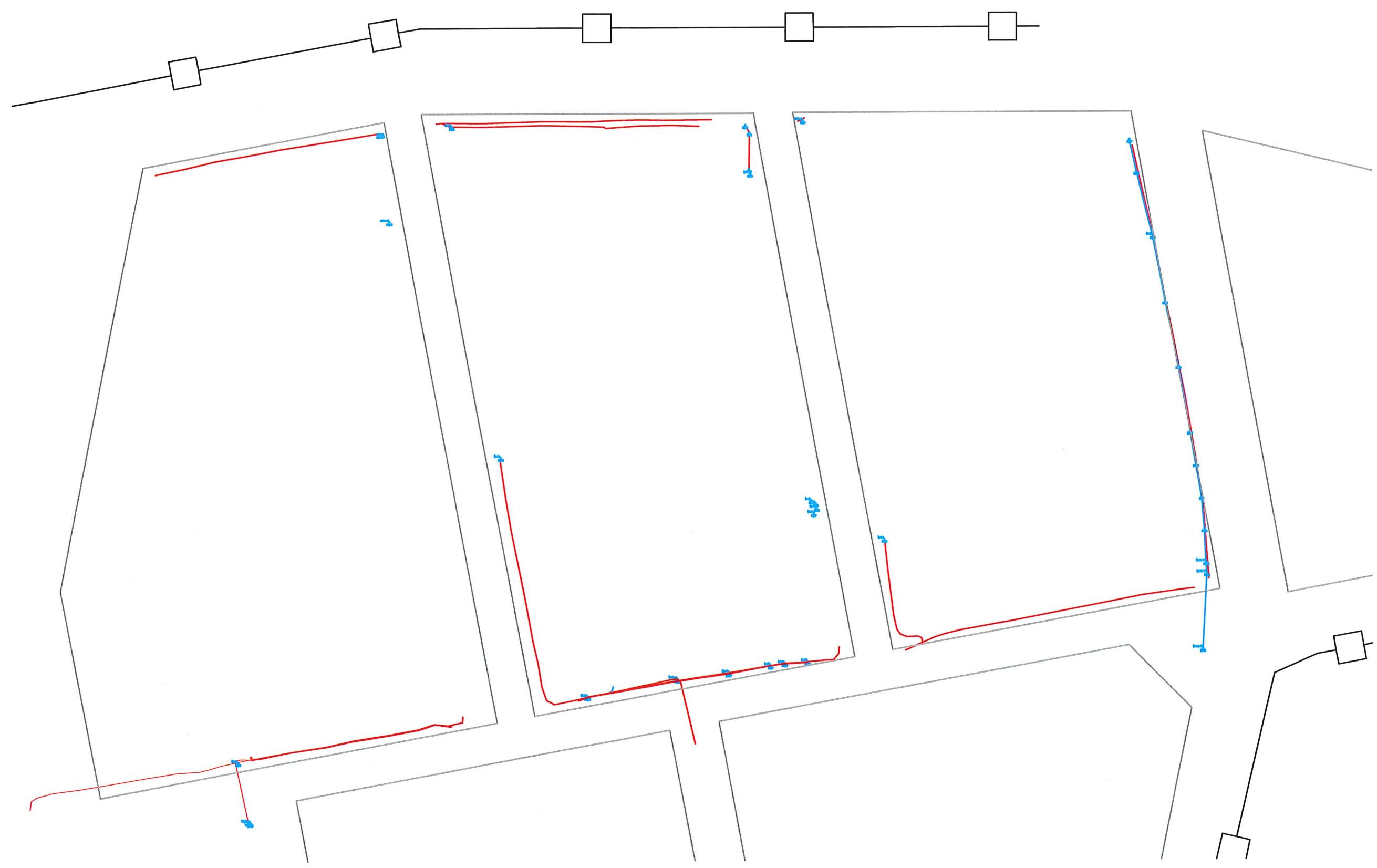
Handwritten signature

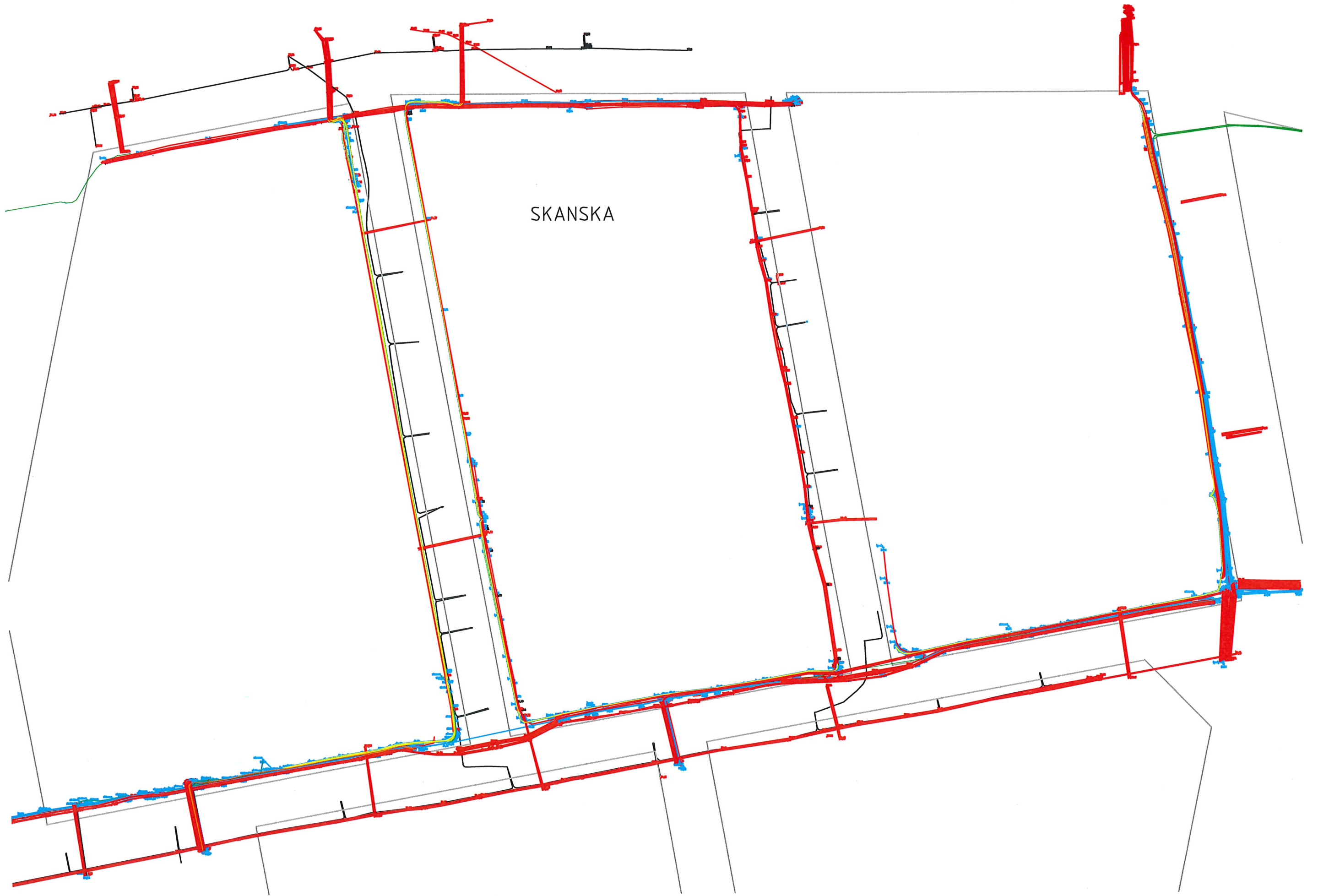


Handwritten signature or initials in blue ink, located in the top right corner of the page.

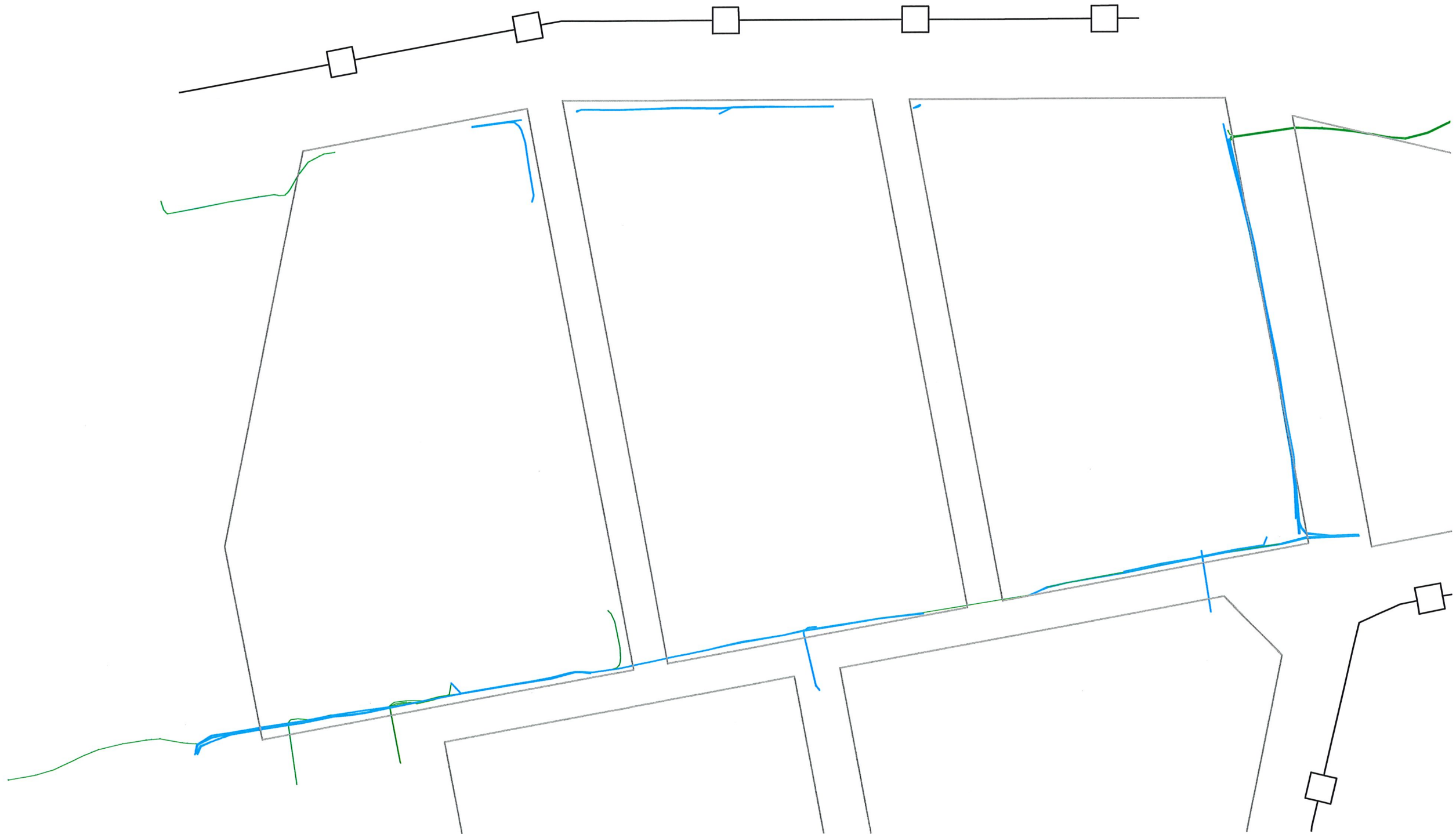


Handwritten marks, possibly initials or a signature, in blue ink.

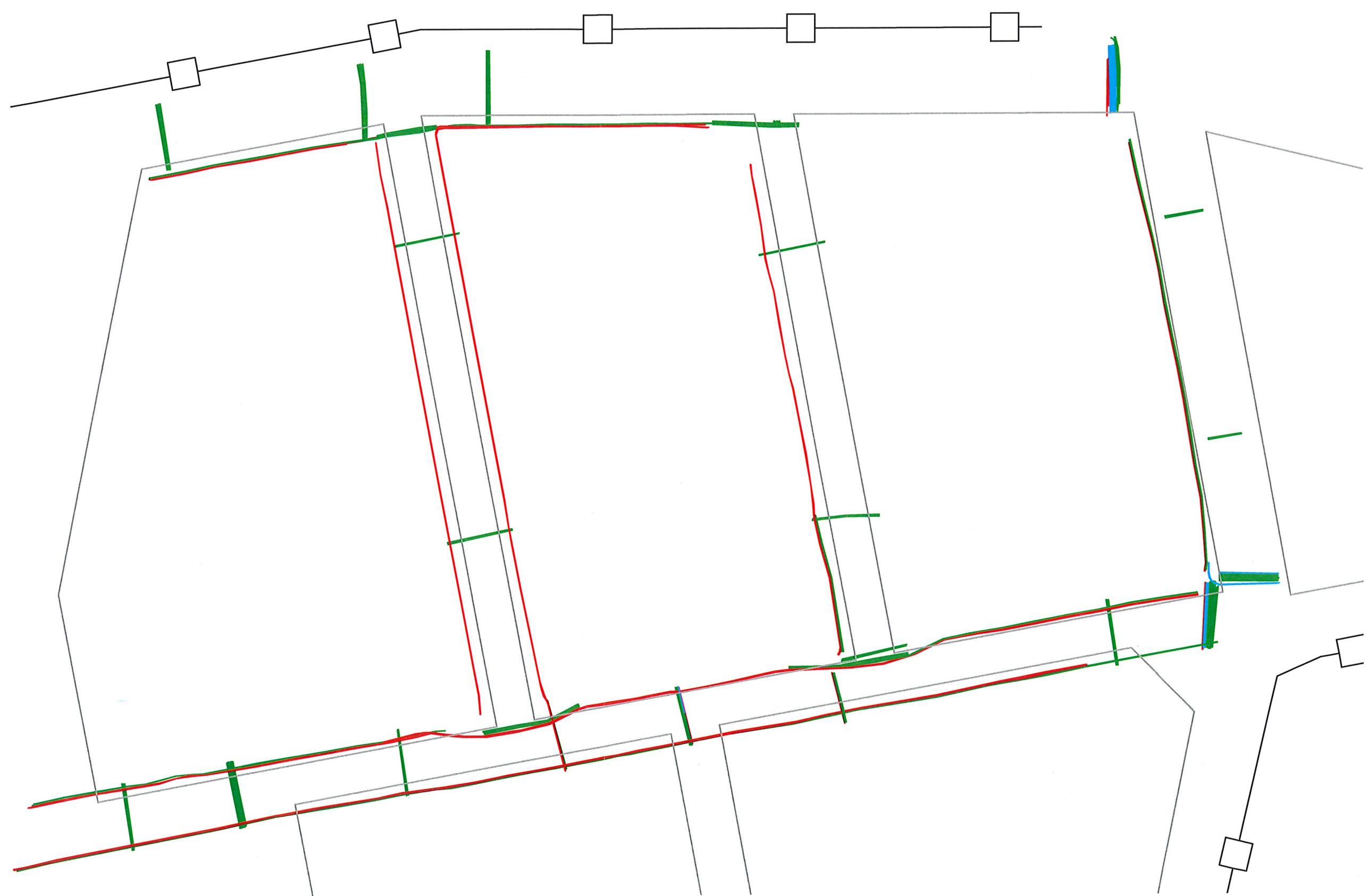




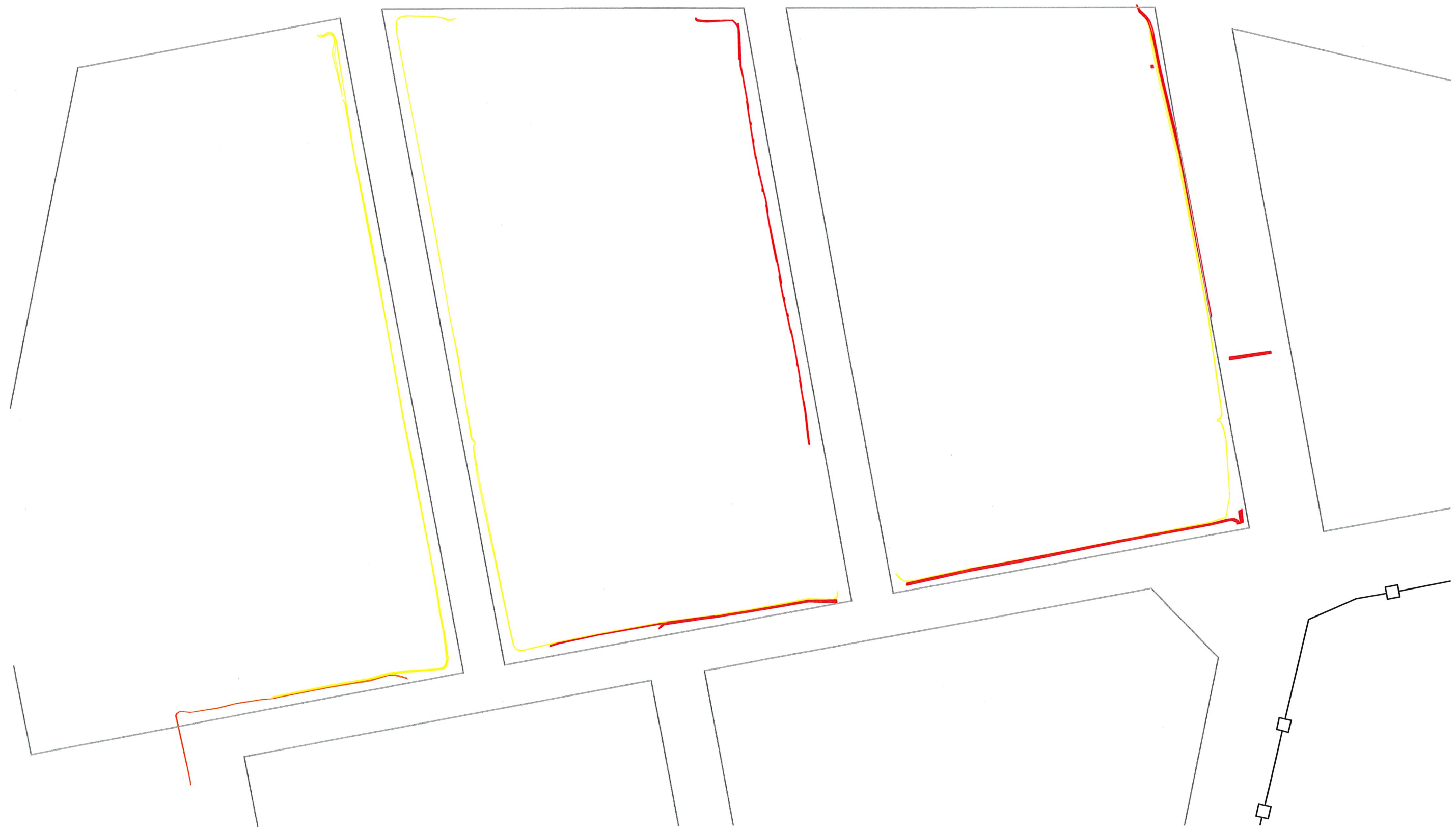
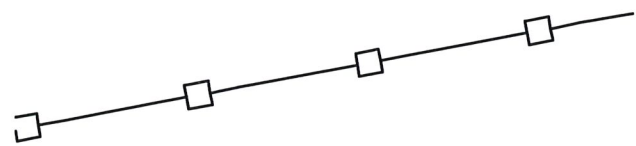
Handwritten signature or initials in blue ink, located in the top right corner of the page.



Handwritten signature or initials in blue ink, located in the top right corner of the page.



Handwritten blue scribbles or initials in the top right corner.



Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000–3005), nedan kallad Kommunen, och byggherren Skanska Mark och Exploatering Bygg AB (org nr 556668-2794), nedan kallad Bolaget, har för fastigheten Kåbo 62:1 träffat följande

AVTAL AVSEENDE ANSLUTNING TILL BYGGLOGISTIKCENTER ROSENDAL ETAPP 2

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 transporterna till en byggarbetsplats utgörs av några få kolli 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, samlas och körs ut till byggarbetsplatser.</p> <p>Centralen har skalskydd, en kontorsbyggnad, en uppställningsyta för fordon och ett väderskyddat tältlager 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 | 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. |
| 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 utfackningsselement, 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 skyldig 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

För Bolaget ingår anslutningsavgift till bygglogistikcenter i markpriset vilket fastställts genom köpeavtal.

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 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:

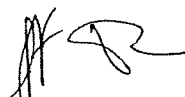
Olovlig inpassering

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 2 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.uppsala.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 tid 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 följder denne 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.

För Uppsala kommun:

Uppsala den _____

Christian Blomberg
Avdelningschef Mark- och exploatering

För Bolaget:

Uppsala den 2020/11/23 Uppsala den 23/11-2020

Namn
Titel

Tomas Lundin
Projektutvecklare

Namn
Titel

Anna Fälsberg
Marknadsområdeschef

AVTAL PARKERINGSKÖP

Mellan Uppsala Parkerings AB (org. nr. 556044-4498) nedan kallad **P-bolaget** och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB (org nr 556668-2794) nedan kallad **Fastighetsägaren**, träffas följande avtal.

1. Bakgrund

Fastighetsägaren har ingått markanvisningsavtal med Uppsala kommun avseende markområde inom fastigheten Kåbo 62:1. Markområdet kallas nedan **Fastigheten**. Fastighetsägaren har för avsikt att söka bygglov inom Fastigheten för 26 parkeringsplatser antal bostäder 129 stycken.

Fastighetsägarens behov av parkeringsplatser för Fastigheten har av Uppsala kommun beräknats uppgå till 26 platser, baserat på parkeringstal för Uppsala samt markanvisningsavtal mellan Skanska Mark och Exploatering Bygg AB och Uppsala kommun.

För det fall Fastighetsägaren och Uppsala kommun inte ingår köpeavtal avseende Fastigheten är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

2. Syfte

Genom detta avtal regleras parternas rättigheter och skyldigheter avseende 26 parkeringsplatser i parkeringsanläggningen Dansmästaren på fastigheten Kåbo 68:1, som ägs av P-bolaget för att tillgodose behovet av parkeringsutrymme för Fastigheten.

P-bolaget ansvarar för att Fastighetsägaren senast 1 augusti 2022 tillförsäkras ovan angivna parkeringsplatser. Om inte annat överenskommes mellan parterna. Dessa ska upplåtas direkt mellan p-bolaget och de blivande hyresgästerna i Fastighetsägarens 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 15/9-2020 till och med 15/9-2045. P-bolaget är således skyldigt att under Avtalstiden hålla Parkeringsplatserna tillgängliga i parkeringsanläggningen Dansmästaren för de blivande bostadsrättsinnehavarna i Fastighetsägarens fastighet.

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

4. Ersättning

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

5. Överflyttning

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

P-bolagets rätt att överlåta sina skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska inte gälla rätten till ersättning enligt punkt 4 ovan om överlåtelse sker till annan huvudman än av Uppsala kommun helägt bolag.

6. Överlåtelse av Fastigheten

Fastighetsägarens skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska följa äganderätten till Fastigheten och gälla såväl nuvarande som varje framtida ägare av densamma.

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

7. Överlåtelse av Dansmästaren

Om P-bolaget i framtiden försäljer eller på annat sätt överlåter nyttjanderätten till Dansmästaren ska P-bolaget tillse att ny ägare/nyttjanderättshavare är bunden av detta avtal rörande rätt till 26 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.

2020-09-15

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: 20200918

Datum: 20200915

Uppsala Parkerings AB

Skanska Mark och
Exploatering Bygg AB


Lennart Johansson, VD


Tomas Lundin

Bilaga 6

| Rosendal Etapp 2 | | Fastighet: Käbo 62:1 | Dat.: 2020-11-02 | Bilaga 6 | |
|---|--|--|---|----------|--|
| Kvalitet och hållbarhet | | Byggherre: Skanska Sverige AB | Uppr. av: Tomas Lundin | | |
| Följande frågeställningar ligger till grund för byggherrens redovisning av ätgärderna avseende kvalitet och hållbarhet vilka fastställs genom köpeavtal för exploatering. | | Byggherrens redovisning: Utfästelser och konkreta åtgärder som byggherre avser genomföra, baseras på tävlingsbidrag samt de förändringar och utveckling av bidraget som gjorts till och med inlämning av bygglovsansökan. | Uppföljning: Bygglivs- Vid färdig- 1 år eller 2 år eller ansökan ställande färdigst. färdigst. Övriga noteringar | | |
| 1. Social hållbarhet | | | | | |
| 1.1 | Hur främjar förslaget sociala värden? | I projektutvecklingen har vi fokuserat på trygghet och hållbara resvanor som sociala värden. Trygghet har varit ledstjärnan vid utformningen av utemiljöerna och hur gårdarna inramas samtidigt som interaktion tillåts mellan gårdarna. Genom att planera med cykel i fokus bidrar vi till att underlätta för hållbara resvanor. Projektet kommer att Svanen-certifieras och vi kommer att verka för att möjliggöra praktik under byggskedet. På gården kommer mötesplatser i form av t.ex. pergola, sittplatser mm att anläggas. Cykelverkstadslokalen blir även den en möjlig mötesplats för de boende. Lägenhetsstorleken varierar mellan 1-4 ROK och ger därmed möjlighet för olika livssituationer och familjestorlekar att bosätta sig i stadsdelen. Variationen i gestaltungs uttryck bidrar till orienterbarhet och identitet i stadsdelen. Projektet bidrar med bostadsrätter som boendeform i stadsdelen och projektet kan komma att bli 2 alternativt 1 bostadsrättsförening. | | | |
| 1.2 | Hur utformas gårdarna för att vara trygga dygnet runt? Ex. Inga trånga nörka nischer, god belysning, närvaro mot gård och gata, uteplatsernas koppling mot gården. | Rosendals Port har en trygg och social utemiljö. Gården är utformad med tydliga gränser mellan privat och offentligt, där gården ramar in av huskropparna, samtidigt som portikerna bidrar till att interaktion mellan gården och det som händer på gatan kan ske. Gården är socialt programmerad med en öppen central gräsyta för spontana aktiviteter, samlingsplatser, ett uterum och en pergola som ger möjlighet till gemensamt umgänge i en trivsamt utemiljö. Utepaltserna avgränsas med ett lågt staket som bidrar till öppenhet, men ändå en privat zon för de boende. Belysningen utförs i olika nivåer genom både pollare och armaturer. | | | |
| 1.3 | Hur hanteras relationen till granngårdar? Ex. hur undviks höjdskillnader samt borrhärd? | Gården har generösa öppningar mot gården, som avslutar till intilliggande fastighet, vilket bidrar till social interaktion mellan gårdarna. Gårdarna ligger i samma nivå, med gården och entréer till gårdarna som koppling mellan de båda gårdarna, vilket bidrar till att möten och utbyte mellan gårdarna möjliggörs. | | | |
| 1.4 | Finns lokaler i bottenvåningen som ger menovärde? Ex. verksamheter, kontor, gemensamhetslokal. | Ett gemensamt cykelkiosk kommer kunna bidra till möten mellan grannar samtidigt som cyklar kan repareras och underhållas. Lokal 1, ut mot torget har möjligheter att bli en social samlingsplats för alla då lokalen kan utnyttas för lättare restaurangverksamhet eller liknande. | | | |
| Ovrigt | | Vid utformningen av grönytor tas hänsyn till de åtta vedertagna kriterierna för våra grundläggande emotionella behov som är resultatet av forskning vid Alnarps. Kvarteret bidrar med en grön gård och synlig grönska på tak och fasader. I projektet ska vi klara en GVF på minst 0,5, genom bl.a. gröna tak, klätterväxter, planteringsytor och träd. Vi har i många fall valt blommande arter för dessa. | | | |
| 2. Ekologisk hållbarhet | | | | | |
| Miljö- och hållbarhetscertifiering | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 2.1 | Redovisa om byggnationen kommer att hållbarhetscertifieras. Ange metod för hållbarhetscertifiering enligt något av de utvecklade och vedertagna certifieringssystemen, så som Miljöbyggnad, Svanen, BREEM eller LEED. Redovisa vald metod och nivå enligt metoden. Ex. Miljöbyggnad nivå Guld. | Projektet kommer Svane-certifieras. Arbetsplatsen kommer även följa Skanskas interna miljöcertifieringssystem - Gröna kartan som ställer högre miljökrav än vad som är normalt, vilket tex innebär 15 % lägre energianvändning i jämförelse med BRR. | | | | | | |
| 2.2 | Byggskedet Redovisa konceptet för ekologisk hållbarhet under byggskedet. Beskriv metodik, system och konkreta åtgärder för att minimera miljö- och klimatpåverkan under byggskedet. | Under byggskedet kommer projektet arbeta efter det vi kallar Grön arbetsplats - Skanskas egen miljömärkning för arbetsplatser. Grön arbetsplats är uppbyggt av ett antal obligatoriska och poängsatta krav inom energi, klimat, material, kemikalier och vatten, i syfte att höja nivån på miljöarbetet på arbetsplatsen. Beroende på antal poäng klassas arbetsplatsen i brons, silver och guld. Alla nivåer innebär en högre miljöprestanda än gällande lagkrav och standarder. Rosendals Port kommer satsa på att nå nivå guld. En hög grad av källsortering under byggskedet, minimera förbrukning av med el, tätning på etableringsbodar, förnyelsebar bränsle på maskiner och tjänstecykel på arbetsplatsen är några av många faktorer som ingår i en grön arbetsplats. | | | | | | |
| 2.3 | Material, varor och byggsystem Beskriv byggnaods huvudsakliga materialval för stomme, bjälklag och inner- respektive ytterväggar. | Betong används som yttervägg, bärande innerväggar samt bjälklag. Lätta innerväggar utförs med stålprofiler. | | | | | | |
| 2.4 | Redovisa system som används för att säkerställa att giftfria material och varor används i projektet. Ange system och vald nivå enligt valt system. Ex. BASTA, Byggnadsbedömningen, Sunda Hus, Svane-märkning etc. | Frågan hanteras i enlighet med Svane-certifieringen, vilket innebär att de material som Svanen ställer krav på måste vara registrerade och godkända i Svane's husproduktportal. Alla material som byggs in projektet samlas i en projektspecifik materialloggbook. | | | | | | |
| 2.5 | Tekniska system och installationer Redovisa metodiskt arbete för att välja produkter med låg energiförbrukning och lång livslängd. Ex. Följ produkter som har energimärkning väljs alltid bästa klass. Installatörer endast vatten- och energisparande WC och blandare. Hushållsapparater ska minst uppfylla Energimärkningens näst högsta klassning. | Frågan hanteras i enlighet med Svane-certifieringen, vilket innebär vthvaror av bästa energiklass och energieffektiva sanitetsarmaturer. | | | | | | |

22

| | | | | | | | | |
|------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 2.6 | Energi Redovisa byggnadens energianvändning i förhållande till kravet 60 kWh/m ² .år. Redovisa energibalansberäkning samt uppföljning av energiförbrukning under driftskede. | Projekter ska Svanencertifieras vilket innebär en energirefektiv byggnad. Vi följer också Skanskas interna krav (Gröna kartan) vilket innebär en ännu bättre energiprestanda på 15 % under gällande BBR. Energimåtare för byggnaden kommer installeras för att säkerställa energiprestandan som kopplas till byggnadens datoriserade styv – och övervakningssystem. På så vis kommer vi följa upp energin i efterhand. Energbalkningen enligt Uppsala kommuns krav får ett måttetal på 59,8 för etapp 1 och 59,2 för etapp 2. | | | | | | |
| 2.7 | Redovisa om projektet byggs som Passivhus alternativt nolleenerghus, uppfyller kriterier enligt FEBY 12 eller annan standard för energieffektiva byggnader. Ange i så fall vald | Ej aktuellt | | | | | | |
| 2.8 | Redovisa om projektet innehåller lokal produktion av energi inom fastigheten, ange storlek på solcellsanläggning i effekt, energiproduktion, yta och hur den integreras i byggnads energisystem. | På husets tak kommer solceller installeras och ha en effekt på 38,8 kW. Energiproduktionen kommer bli ca 31 319 kWh varav 23 800 kWh används av fastigheten för att försörja fastighetens energibehov exempelvis, energibehovet för det gemensamma cykelköket. Den totala ytan för solcellerna är ca 181 kvm. | | | | | | |
| 2.9 | Avfallshantering Det ska finnas utrymme för källsortering av tio fraktioner: matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper, papperstörpackningar, plasttörpackningar, metallförpackningar, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, mindre elektronik och större elektronik. | I avfallsrummen finns sortering för upp till tio fraktioner. | | | | | | |
| 2.10 | Utrymmen utformas enligt Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, Rapport 2009, Uppsala Vatten och Avfall AB:s rekommendationer för dimensionering av utrymmen följt. <i>Mötsort plan över avfallsrum redovisas.</i> | Plan samt antal fraktioner redovisas i A-handling. | | | | | | |
| 2.11 | Redovisa hantering av källsortering i bostad | I lägenheterna kommer det finnas möjlighet att sortera upp till sex fraktioner. | | | | | | |
| 3. | Hållbar livsstil - Individens val och beteende | | | | | | | |
| 3.1 | Redovisa de lösningar och insatser byggherre genomför för att underlätta och stimulera till en hållbar livsstil. Ex: Synliggör boendes användning av hushållsenergi, värme-, varmvatten och kalldrivtjänstbelysning, Inrättar lokaler och funktioner som gynnar återbruk och delning av resurser, Informationsinsatser som ökar kunskapen om hållbara val. | Kommunikation om Svanen och andra hållbara levnadsvanor kommer att kontinuerligt till både intressenter samt slutkund. Vid tillträde av bostäderna och lokaler får de boende informationshandlingar om Svanen. De får även en genomgång av bostadens hållbarhetskvaliteter. Ett mats separat i varje lägenhet och även till varje lokal. Varmvatten mats separat i varje lägenhet och även till varje lokal. Cykelställ finns utplacerade på flera ställen vilket underlättar för att välja cykeln då den kan parkeras säkert nära bostaden. Ett gemensamt cykelkök kommer kunna bidra till möten mellan grannar samtidigt som cyklar kan repareras och underhållas. | | | | | | |
| 4. | Mobilitet, hållbara resor och transporter | | | | | | | |
| 4.1 | Redovisa vilket underlag för beräkning av behovet av parkeringsplatser som används. Uppsala kommuns riktlinjen för parkeringstal från 2016-10-27 alternativt tidigare parkeringsnorm. | 5 bilplatser per 1000 BOA samt 40 cykelplatser per 1000 BOA. Redovisat enligt A-handling. | | | | | | |
| 4.2 | Redovisa mobilitetsplan-/paket och/eller enskilda åtgärder som byggherre åtar sig att genomföra för att underlätta hållbart resande. Redovisning ligger till grund för kommunens bedömning av erforderliga parkeringstal. | Mobilitetsplan/paket ej aktuellt. Däremot har projektet lagt fokus på att sprida ut antalet cykelplatser för att underlätta resandet med cykel. | | | | | | |
| 4.3 | Uppsala Parkering AB erbjuder möjlighet till parkeringsköp i mobilitetscenter. Parkeringsköp redovisas genom kopia av avtal med Uppsala Parkering AB. | 26 parkeringsplatser ska lösköpas av Uppsala Parkering AB enligt A-handling. | | | | | | |

Detaljplan, Projektnamn/Byggherre:

Rosendals Port

GRÖNYTEFAKTOR

| DELFAKTORER FÖR GRÖNSKA | FAKTOR | AREA | POÄNG | |
|--|--------|------|---------|---|
| Grönska på marken | 1,0 | 116 | 116 | Minskat ytan med utökade cykelplatser SH2020 |
| Grönska på bjällklag 200-800mm | 0,7 | 204 | 142,8 | Minskat ytan 5 m2 vid justeringar uteplatser enl. A SH2020 |
| Grönska på bjällklag ≥800mm | 0,9 | 127 | 114,3 | Lokala överhöjningar vid trädgröpar |
| Gröna tak <300mm | 0,4 | 449 | 179,6 | Ökat yta med ny fasadlinje infillhus SH2020 |
| Gröna tak ≥300mm | 0,8 | 0 | 0 | |
| Grönska på väggar | 0,4 | 339 | 135,6 | Varav pergola med klätter på tak + 3 sidor 62.5m2. Tagit bort klätter vid uteplatser -63m2. |
| TILLÄGGSFAKTORER FÖR GRÖNSKA | FAKTOR | AREA | POÄNG | |
| Träd med stamomfång <16cm | 0,3 | | 0 | |
| Träd med stamomfång 16-20cm | 0,5 | 50 | 25 | 2 träd toralt räknad area 25m2 |
| Träd med stamomfång >20cm | 0,7 | 300 | 210 | 12st träd totalt med räknad area 25m2/träd |
| Grönska på balkonger ≥300mm | 0,5 | 7,56 | 3,78 | Finns 12 st blomlådor (2.1x0.3)x12 = 7.56 |
| DELFAKTORER FÖR LOKAL DAGVATTENHANTERING | FAKTOR | AREA | POÄNG | |
| Vattenytor i dammar, bäckar, diken etc. | 1,0 | 0 | 0 | |
| Uppsamlning och fördröjning av dagvatten | 0,4 | 646 | 258,4 | varav gröna tak 449 enl SH2020 |
| Avvattning av täta ytor till omgivande grönska på marken | 0,4 | 50 | 20 | varav 30m2 i södra stråket, och 20m2 till buskar på gården |
| DELFAKTORER FÖR HÄRDGJORDA YTOR | FAKTOR | AREA | POÄNG | |
| Täta ytor | 0,0 | 0 | 0 | |
| Hårdgjorda ytor med fogar | 0,2 | 665 | 133 | 541 m2 på gård + portiker, 129 m2 förgårdsmark |
| Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor | 0,4 | 165 | 66 | Stenmjölsyta i södra stråket med Hekla Pimpsten för genomsläpplighet |
| Total summa (Ekoeffektiv yta) | | | 1404,48 | |
| Hela tomtens yta | | 2732 | | |
| UPPNÄDD FAKTOR | | | 0,51 | |

GRÖNYTEFAKTOR PLUS

| | |
|---|-------------------------------------|
| Plusfaktorer Biologisk mångfald | |
| Anlägg en äng | <input type="checkbox"/> |
| Artrikedom på gröna, tunna sedumtak | <input type="checkbox"/> |
| Boplatser åt djur | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Integrerade balkonglådor | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Naturligt arturval | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Odlingsytor på gården | <input type="checkbox"/> |
| Biologiska tak | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Bär- & fruktträd | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Buskar med bär | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Buskar | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kompost | <input type="checkbox"/> |
| Fuktstråk med tillfälligt kvardröjande vatten | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar & diken | <input type="checkbox"/> |
| Växtlighet i dammar | <input type="checkbox"/> |
| Fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor i ytvattensamlingar & fuktstråk | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fjärilsrestauranger | <input type="checkbox"/> |
| Plusfaktorer Rekreativa/sociala värden | |
| Gräsytor för bollspel/lek | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Odlingsytor på gården | <input type="checkbox"/> |
| Synliga gröna tak | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Balkonger/terrasser för odling | <input type="checkbox"/> |
| Gemensamma takterrasser | <input type="checkbox"/> |
| Lekutrustning | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Pergolor/spaljéer/bersåer | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Orangeri eller växthus på gård | <input type="checkbox"/> |
| Boplatser åt djur -upplevelsevärden | <input type="checkbox"/> |
| Samla regnvatten i regnskördartunnor | <input type="checkbox"/> |
| Buskar, upplevelsevärden | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fontäner, cirkulationsanläggningar & dyligt som skapar vattenljud | <input type="checkbox"/> |
| Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar & diken -upplevelsevärden | <input type="checkbox"/> |
| Buskar med bär och frukt som går att äta | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fruktträd & blommande träd | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Blomsterprakt | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vattenspeglar | <input type="checkbox"/> |
| Plusfaktorer Klimatanpassning | |
| Träd placerade så att de ger lövsugga över 40-60% av lekplats & gemensam uteplats | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Pergolor, lövgångar som ger lövsugga | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gröna tak, flerskiktad markgrönska -temperaturtjämmande effekt | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Dammar & öppna vattenytor som håller vatten under sommarens torrperioder | <input type="checkbox"/> |
| Fontäner & dyligt -klimat effekt | <input type="checkbox"/> |
| SUMMA PLUSFAKTORER | 21 |

