

Handläggare
Robertsson Elin

Datum
2017-11-28

Diarienummer
KSN-2012-1220

Kommunstyrelsen

Köpeavtal för exploatering för del av Flogsta 11:11 och 11:6, Flogsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering för mark inom fastigheterna Flogsta 11:11 och Flogsta 11:6 mellan Uppsala kommun och Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen att godkänna upprättat köpeavtal för exploatering inom fastigheterna Flogsta 11:11 och Flogsta 11:6 mellan Uppsala kommun och Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder. Köpeavtalet innebär ett fullföljande av detaljplaneförslag Dp 2016-000917 och den markanvisning som stiftelsen tilldelats på platsen. Inom det aktuella markområdet planerar stiftelsen att uppföra cirka 400 bostäder i form av studentlägenheter och korridorsrum. Stiftelsen ska upplåta bostäderna med hyresrätt. Projektet genererar en intäkt om cirka 50,4 miljoner kronor och medför kostnader om cirka 5,2 miljoner kronor.

Ärendet

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 5 juni 2013 att markanvisa ett område inom fastigheterna Flogsta 11:11 och Flogsta 11:6 i stadsdelen Flogsta till Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder som en tvåårig markanvisning för studentbostäder med upplåtelseform hyresrätt. Den 14 juni 2016 förlängdes markanvisningen genom ett nytt tvåårigt avtal. Mark- och exploateringsutskottet beslutade den 12 december 2017 att föreslå kommunstyrelsen att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder.

Plan- och byggnadsnämnden (PBN) beslutade den 17 oktober 2013 att detaljplanläggning skulle påbörjas för området. Ett planavtal, vilket reglerade att detaljplanen skulle tas fram som en sk byggherreplan, träffades 9 juni 2014 mellan PBN och stiftelsen. Knappt två år senare, Den 21 april 2016, beslutade PBN att avbryta pågående planärendet samt att påbörja detaljplanläggning med standardförfarande. Ett planavtal för det nya detaljplaneärendet

träffades 21 september 2016. Samråd för detaljplanen hölls under sommaren 2016 och våren 2017 ställdes planen ut för granskning. Beslut om antagande beräknas kunna tas i januari 2018 under förutsättning att upprättat förslag till köpeavtal godkänns.

Föredragning

Upprättat förslag till köpeavtal för exploatering (bilaga 1) innebär att kommunal mark inom delar av Flogstavallen säljs för byggnation av ca 400 studentbostäder med hyresrätt. Området som föreslås bebyggas ligger i anslutning till Stiftelsen Västmanlands-Dala nations bostadsområde Majklockan, vilket bland annat möjliggör att parkeringsplatser kan samnyttjas. Inom detaljplaneområdet har kommunen upplåtit mark för odlingslotter till Odlarföreningen Norden. I samband med genomförandet av markanvisningen och detaljplanen har Odlarföreningen Nordens upplåtelseområde omdefinierats och nya odlingslotter har anlagts nordväst om den trädunge som omger Flogstamasten. Genomförandet av detaljplanen innebär för kommunens del en justering av gaturummet för aktuell del av Flogstavägen och att den del av vägen upp mot Flogstamasten som berörs av planförslaget anläggs enligt kommunal standard.



Flogstavallens detaljplaneområde

Ekonomi

Det totala belopp som stiftelsen ska betala till kommunen enligt köpeavtalet uppgår vid tidpunkten för avtalets tecknande till cirka 50,4 mkr, varav cirka 47,6 mkr utgör köpeskilling för mark och cirka 2,9 mkr utgör ersättning för allmän plats. Kommunens kostnader för projektet uppgår till cirka 5,2 mkr. Projektets resultat bedöms bli cirka 45,2 mkr.

Markpriset har fastställts efter en oberoende värdering. Den yta som utgörs av studentbostäder med hyresrätt är värderad till 3000 kronor per kvadratmeter bruttoarea och den yta som utgörs av lokalarea är värderad till 1500 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Det avtalade markpriset indexeras för att hantera värdeförändringar från avtalets undertecknande till tillträdestidpunkten enligt den indexmodell som Uppsala kommun använder för hyresrätter.

Kommunens kostnader för projektet utgörs av kostnader för ombyggnad av del av Flogstavägen om cirka 2,0 mkr, ombyggnad och standardhöjning av del av väg in till Flogstamasten om cirka 1,2 mkr, omlokalisering av odlingslottsområde om cirka 980 tkr, flytt av fjärrvärmeledning och elledningar om cirka 750 tkr samt projektutvecklingskostnader och övriga kostnader om cirka 350 tkr. Projektet bedöms inte medföra behov av fler skol- eller förskoleplatser, då den produkt som planeras byggas är små hyresrätter för studenter.

Tidplan

Stiftelsen tillträder enligt köpeavtalet fastigheten efter laga kraftvunnet bygglov och bedöms därefter kunna påbörja byggnation inom den blivande kvartersmarken. Detta bedöms kunna ske under 2018, förutsatt att detaljplan och bygglov vinner laga kraft. Kommunen och stiftelsen ska upprätta en gemensam tidplan för genomförandet av detaljplanen.

Kommunledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

OBS: Felaktig avtalsversion.

Ett slutgiltigt avtalsförslag presenteras till utskottet senast 12/12.

Korrigerings kommer göras av markareuppgift samt bilaga plankarta.

1(7)

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING (Del av Flogstavallen, Flogsta 11:11 och Flogsta 11:6, Flogsta)

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder (org nr 817600-3740), nedan kallad **Stiftelsen** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2016-06-14 att till Stiftelsen lämna markanvisning för att uppföra ca 370 studentbostadslägenheter i hyresrätt i stadsdelen Flogsta i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal daterat 2016-06-14. Detta mark- och exploateringsavtal ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag PBN Dp 2016-000917, nedan kallad detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Flogstavallen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget. Detaljplanekartan bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Stiftelsen ett område om ca 7 500 m² av fastigheterna Flogsta 11:11 samt Flogsta 11:6. Området har markerats med gult (kvartersmark, beteckningar B och BC) på bilaga 1 och benämns nedan Fastigheten.

Köpeskilling

Stiftelsen ska till Kommunen på tillträdesdagen erlägga köpeskilling om **fyrtiosjumlioner femhundraåttiotusen femhundra (47 580 500) kronor + index (I)**.

Indextillägg

Indextillägget I syftar till att hantera värdeförändringar från detta avtals undertecknande till tillträdestidpunkten och beräknas enligt följande formel: $I = 12,5 \% * X * (C-D)$

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea i

Uppsala som vid tillträdestidpunkten kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Uppsala enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid tidpunkten för detta avtals undertecknande.

X = bygggrätt vid beviljat bygglov, uttryckt i antal m² total bruttoarea (BTA) inom Fastigheten.

Med månatligt genomsnittspris (C och D) avses det antalsviktade tremånaders glidande medelvärde som presenteras av Mäklarstatistik. För C ska det senast fastställda antalsviktade tremånaders glidande medelvärdet användas.

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid överlåtelse tidpunkten mest relevanta statistiken.

Indextillägget ska dock definieras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Handwritten signature and initials

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Stiftelsen biträder denna ansökan och svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser för områdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheten sker sista dagen i månaden efter att bygglov vunnit laga kraft.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Stiftelsen.

Stiftelsen ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen mot av Kommunen till Stiftelsen utställd faktura. Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för köpeskillingsen erläggande.

§ 7. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Stiftelsen. Motsvarande ska gälla för intäkterna från Fastigheten.

§ 8. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret samt det arrendeavtal som träffats mellan Teracom AB och Kommunen gällande Flogstamastén (bilaga 2).

§ 9. FASTIGHETENS SKICK

Stiftelsen, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten.

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

§ 10. ERSÄTTNING FÖR GENOMFÖRANDE AV ALLMÄN PLATS

10.1. Ersättning till Kommunen

Utanför Fastigheten finns anläggningar på allmän plats som måste byggas om eller justeras på grund av bolagets utbyggnad inom Fastigheten. Anläggningsarbetena gäller:

- Ombyggnad av del av Flogstavägen, 1 750 000 kronor
- Ombyggnad och standardhöjning av del av väg in till Flogstamasten, 1 110 000 kronor

Anläggningsarbetenas läge och omfattning redovisas i bilaga 3. Kostnaderna för dessa anläggningsarbeten skall erläggas till Kommunen som en engångsersättning om **tvåmiljoner åttahundrasextiotusen (2 860 000) kronor** i kostnadsläge oktober, 2017.

Ersättningen ska indexregleras från och med och med detta avtals undertecknande till betalningstidpunkten med entreprenadindex (211 25%, 231 50 % och 241 25%). Vid indexreglering ska hela ersättningen (100 %) regleras enligt nämnd fördelning.

10.2. Ersättningens erläggande

Ersättningen skall erläggas senast den dag då Fastigheten tillträds enligt §4 ovan. Kommunen fakturerar Bolaget i enlighet med § 10.1.

§ 11. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter betalning av de kostnader som det åligger Bolaget att betala enligt detta avtal ska nuvarande och kommande ägare till Fastigheten anses ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen.

Beträffande framtida förbättringsarbeten, föranledda av ny eller ändrad detaljplan, som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats gäller vad som stadgas i 6 kap plan- och bygglagen om gatukostnader.

§ 12. SAMORDNING OCH TIDPLAN

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

Stiftelsen är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens entreprenörer och med ledningsdragande bolag och verk.

§ 13. BOSTÄDER OCH LOKALER

Stiftelsen ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 400 studentlägenheter samt korridorsrum. Stiftelsen ska upplåta 100 % av bostäderna med hyresrätt. Upplåts inte bostäderna med hyresrätt eller omvandlas bostäderna till bostadsrätter eller äganderätter ska Stiftelsen eller kommande ägare till Fastigheten eller del därav erlagga vite om 10 000 kr/m² ombildad BOA till Kommunen. Skyldigheten att erlagga vite gäller 30 år räknat från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Om vite ska utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas med konsumentprisindex (basår 1980) från datum till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§ 14. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Stiftelsen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Stiftelsen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Stiftelsens bygg- och anläggningsarbeten.

Stiftelsen ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp 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 enligt detaljplanen.

§ 15. LEDNINGAR

Stiftelsen ska i samråd med ledningsdragande bolag och verk samt stadsbyggnadsförvaltningen svara för erforderlig samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Det gäller även den s k Flogstamsten väster om planområdet, som angörs från områdets infartsväg.

Stiftelsen ska stå för samtliga kostnader vid eventuell flytt av sådana ledningar som ingen av parterna kände till vid tecknandet av detta avtal.

§ 16. VEGETATION OCH PARK

Stiftelsen ansvarar för att träd och vegetation på park- och naturmark samt allmän platsmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Detta innefattar även växtlighet inom angränsande odlingsområde i nordväst. Stiftelsen ska på erforderligt sätt skydda träd, vegetation samt odlingslotter genom att avgränsa arbetsområdet. Avgränsningen ska finnas på plats, vara besiktad och godkänd av Kommunen före igångsättning av entreprenaden. Det åligger Stiftelsen att kalla till sådan syn samt till slutbesiktning. Stiftelsen ansvarar även för att företag som Stiftelsen anlitar, inte på något sätt nyttjar mark som ska skyddas utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska Stiftelsen utge skadestånd. Stiftelsen svarar därmed även för eventuell skada på omkringliggande odlingslotter.

För träd där stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark är skadeståndsbeloppet per träd för ek 200 000 kronor, ädellöv och tall 150 000 kronor, övrig solitär 100 000 kronor och övriga träd i naturmark 50 000 kronor. För träd i naturmark där stammens diameter < 10 cm mätt 1 m ovan mark utgår skadeståndsbeloppet per träd om 25 000 kronor. Vid skada på annan vegetation svarar Stiftelsen efter Kommunens anvisningar för skadan.

§ 17. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Stiftelsen förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Stiftelsen ska med staket på erforderligt sätt avgränsa Fastigheten och byggetableringsyta. Stiftelsen ska tillse att Stiftelsen, eller av Stiftelsen anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och byggetableringsyta.

Den s k Flogstamasten, väster om planområdet, ska vara tillgänglig under hela byggtiden. Flogstamasten angörs från samma infartsväg som planläggs som ny infart till bostadsområdet.

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

Gemensam besiktning av omgivande vägnät och dess skick (t.ex. skador i körbana, sättningar m.m.) kan om någon av parterna så önskar göras före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Stiftelsen att bekosta den extra gaturenhållning och eventuella skador på omgivande vägnät som föranleds av arbeten i samband med att Fastigheten bebyggs.

Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stomnätspunkter bekostas av Stiftelsen.

§ 18. DAGVATTEN

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

-----Övriga villkor-----

§ 19. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner detsamma 2018-01-31 genom beslut som senare vinner laga kraft

att styrelsen för Stiftelsen senast den 20 oktober 2017 har fattat beslut om att förvärva Fastigheten av kommunen

att förslag till detaljplan enligt § 1, som blir antaget senast 2018-03-31 har vunnit laga kraft

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

Stiftelsen är medveten om

att plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Stiftelsen är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan överprövas enligt svensk lag.

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

§ 20. SKADESTÅNDSANSVAR

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

§ 21. ÅTERGÅNGSVILLKOR

Om Stiftelsen överlåter Fastigheten eller del av Fastigheten inom två (2) år från detta avtals undertecknande äger Kommunen rätt att häva marköverlåtelsen enligt detta avtal utan ersättningsskyldighet till Stiftelsen.

Om Stiftelsen inte har beviljats bygglov på Fastigheten sex (6) månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft äger Kommunen rätt att häva marköverlåtelsen enligt detta avtal utan ersättningsskyldighet till Stiftelsen.

§ 22. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Om Stiftelsen efter två (2) år från detta avtals undertecknande överlåter Fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Stiftelsen att vid vite av **tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor** i penningvärde oktober 2017 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Stiftelsen enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Fastigheten eller del därav. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal.

Ska vite utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärde vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

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

Uppsala den / 2017

Uppsala den / 2017

För Uppsala kommun

För Stiftelsen Västmanlands-Dala
nations studentbostäder



MARIA HELEMYUS



ROLF KROON

Bevittnas:

.....

Bevittnas:



Simon Kytönen

.....



Birgitte Frisell

Bilaga 2

Uppsala/Rickomberga

Anläggningsarrende

Uppsala Flogsta 11:11 m.fl.
Telekommunikationsanläggning

Teracoms nr. 500 923-1

Stationssignatur

U/R



[Handwritten signature]

Upplåtelse av markområde

Avtal om anläggningsarrende har i dag träffats mellan:

Jordägare	Firma/Namn	Organisations-/personnummer
	Uppsala Kommun	212000-3005
	Adress	Postnummer och ort
		753 75 Uppsala
	Telefonnummer	Post/bankgironummer
Arrendator	Firma	Organisationsnummer
	Teracom AB	556441-5098
	Adress	Postnummer och ort
	Box 1366	172 27 Sundbyberg
	Telefonnummer	
	08 5554 20 00	

Bakgrund

Dåvarande televerket och Uppsala Kommun tecknade år 1978 ett arrendeavtal för radiostation Uppsala/Rickomberga. Avtalet övertogs år 1992 av Teracom AB. Avtalet löper nu på två år i taget och upphör närmast 2012-09-01 om avtalet inte förlängs.

Teracom är i behov att en viss utökning av arrendestället för att kunna justera tillfartsvägen samt inhägna området på ett tillfredställande sätt. Utökningen omfattar cirka 460 m².

Parterna är nu överens om att nuvarande arrendeavtal ersätts i förtid med detta arrendeavtal.

1 Arrendeställe

Jordägaren upplåter till Arrendatorn ett markområde om cirka 1 800 m² på fastigheterna Uppsala Flogsta 11:11, 11:14 och 11:66 som på bifogad situationsplan U/R803 284 markerats med särskild begränsningslinje.

En mindre del av arrendeområdet utgörs av planlagd allmän plats.

2 Användning

Jordägaren ger Arrendatorn rätt att:

- uppföra och bibehålla telekommunikationsanläggning för elektroniskt kommunikationsnät som omfattar byggnader, mast/er, fundament för mast/er och därtill hörande utrustning och anordningar, nedan kallad Anläggningen,
- till Anläggningen dra fram erforderlig elkraft förlagd i mark, teleledningar eller annan erforderlig anslutning med framdragnings efter överenskommelse med Jordägaren samt på arrendestället i marken lägga ned jordlinor, jordplåtar eller annat som erfordras för Arrendatorns verksamhet på arrendestället, vilka samtliga anses som tillbehör till Anläggningen,
- bibehålla jordnät utanför arrendestället som utgörs av 100 meter långa koppartrådar med 3^o inbördes vinkel,
- bibehålla och förnya anslutningsväg till Anläggningen med ungefärlig sträckning som framgår av kartan - Bilaga 1,
- bibehålla och ombesörja underhåll av tillfartsväg.



Handwritten signature/initials

3 Avtalstid

Upplåtelsen av anläggningsarrendet gäller i femton (15) år från och med 2011-09-01, och förlängs med fem (5) år i taget om inte skriftlig uppsägning sker.

4 Uppsägning

Om avtalet inte ska förlängas, ska skriftlig uppsägning ske senast nio (9) månader före avtalstidens utgång.

Arrendatorn har dock rätt att säga upp arrendet till att upphöra i förtid med beaktande av två (2) års uppsägningstid. Möjligheten till förtida uppsägning gäller dock inte om arrendet förlängs efter femton år. Vid förlängning av arrendetiden gäller nio (9) månaders uppsägningstid.

4.1 Allmän plats

Den del av arrendeområdet – utanför en radie om 45 meter från mastens centrum - är vid avtalstecknande planlagt som allmän plats.

Markägaren äger rätt att säga upp det område som utgör allmän plats när som helst under arrendetiden, med nio (9) månaders uppsägningstid.

5 Ersättning

5.1 Årlig ersättning

Arrendatorn ska erlägga en årlig ersättning till Jordägaren för arrenderätten om /trettio tusen kronor/ SEK 30 000. Eventuella lagstadgade indirekta skatter som kan komma att påföras arrendeavgiften betalas av Arrendatorn.

Ersättningen betalas årsvis i förskott mot faktura per 30 dagar.

5.2 Justering av ersättningen

I avtalet angivna arrende ska justeras med hänsyn till förändringar i Statistiska Centralbyråns "Konsumtprisindex, (KPI Totalt fastställt)".

Arrendeavgiften är angiven med basmånad oktober 2011. Avgiften är fast under år 2012. För efterföljande år ska avgiften bestämmas med utgångspunkt i förändringen av SCB:s Konsumtprisindex (KPI Totalt fastställt) mellan basmånaden och oktober månad året före det år för vilket arrendeavgiften ska bestämmas. Arrendeavgiften för år 2013 bestäms med hänsyn till förändringen av angivna index mellan oktober 2011 och oktober 2012, och analogt för efterföljande år. Justeringen beräknas på den nominella ersättningen enligt punkt 5.1 i detta dokument.

6 Inskrivning

Arrendatorn har rätt att begära inskrivning av detta arrendeavtal i fastighetsregistret. Jordägaren är skyldig att, innan inskrivning skett, i samband med överlåtelse av fastigheten eller del därav på vilket arrendestället finns, göra förbehåll om arrendets bestånd, samt ålägga den nya Jordägaren att vid överlåtelse göra samma förbehåll.

Inskrivningsmyndighetens avgifter för inskrivning av arrendet i fastighetsregistret betalas av Arrendatorn.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

7 Övriga villkor

- 7.1 Tillträde till arrendestället** Endast person som Arrendatorn givit sitt tillstånd äger tillträde till arrendestället.
- 7.2 Vidareupplåtelse** Arrendatorn äger rätt att upplåta Anläggningen eller del av den till tredje man för uppsättning, användning och service av tredje mans utrustning. I samband med sådan upplåtelse äger tredje man rätt att nyttja anlagd väg.
- 7.3 Jordnät** Arrendatorn förbinder sig att vid framtida byggnation i området som berör jordnätet efter samråd med markägaren vidta erforderliga ändringar av jordnätet.
- 7.4 Inhägnad** Arrendatorn äger rätt att inhägna arrendestället eller del av det, samt spärra av anslutningsvägen som ligger inom arrendeställets mastområde (ett område med radien 60 meter från mastens centrum) enligt vad som anges nedan.
- 7.5 Skyltning** Inom mastområdet som särskilt markerats på bifogad situationsplan, har Arrendatorn rätt att sätta upp varningsskyltar mot nedfallande is eller andra föremål utmed mastområdets begränsning, i den omfattning som Arrendatorn anser nödvändigt.
- Jordägaren äger rätt att, på egen risk, beträda mastområdet.
- 7.6 Fällning av träd** Arrendatorn äger rätt att, i samråd med Jordägaren, på egen bekostnad avverka eller utföra kvistning av träd samt röja buskar som utgör hinder för Anläggningen eller som kan äventyra dess säkerhet. Avverkad skog tillfaller Jordägaren.
- Detta gäller också inom mastområdet, för träd som kan antas kunna skada Anläggningen.
- 7.7 Andra åtgärder** Fastighetsägaren får inte inom mastområdet:
- ändra markanvändningen så att Anläggningens äventyras,
 - uppföra byggnader vare sig tillfälligt eller permanent,
 - anläggas vägar,
 - fälla träd utan att samråda med Arrendatorn,
 - utan Arrendatorns i god tid inhämtade medgivande spränga, schakta, ändra marknivån, sätta upp stängsel eller vidta andra åtgärder som menligt kan inverka på Anläggningen eller dess tillbehör eller vålla skada på person eller egendom.
- Inom arrendestället får Jordägaren inte vidta några åtgärder utan Arrendatorns skriftliga medgivande.
- 7.8 Intrång** Arrendatorn förbinder sig att vid arbete på Anläggningen i görligaste mån ta hänsyn till Jordägarens befogade intressen i området. Uppstår skador utanför arrendestället till följd av Arrendatorns arbete på Anläggningen, åtar sig Arrendatorn att ombesörja eller bekosta reparationen.



DS
MAT

7.9 Tillfartsväg

För transporter till och från Arrendestället får Arrendatorn och tredje man som Arrendatorn upplåter nyttjanderätt i Anläggningen, utan avgift använda väg fram till Arrendestället.

Jordägaren äger rätt att trafikera vägen. Orsakar Jordägaren skada på av Arrendatorn anlagd och underhållen väg åligger det Jordägaren att återställa vägen i skick som innan skada uppstått.

Orsakar Arrendatorn eller någon han svarar för skador på väg, åligger det Arrendatorn att återställa vägen i skick som innan skada uppstått.

Arrendatorn har, efter tillstånd från berörda myndigheter och i samråd med Jordägaren, rätt att förbättra vägen i den omfattning som kan komma att erfordras för transporter till och från Arrendestället. Arrendatorn har rätt att på egen bekostnad svara för vinterunderhåll.

7.10 Skyddsobjekt

Vissa telekommunikationsanläggningar kan vara skyddsobjekt under fred och i krig. Arrendatorn har rätt att hos Länsstyrelsen begära att anläggningen ska klassas som skyddsobjekt. Länsstyrelsen fattar beslut om anläggningen ska utgöra skyddsobjekt.

7.11 Fastighetsskatt

Skulle arrendestället på grund av Arrendatorns verksamhet på arrendestället komma att erhålla eget taxeringsvärde, ska den fastighetsskatt som eventuellt kan komma att utgå för arrendestället, betalas av Arrendatorn.

Eventuella lagstadgade avgifter som kan komma att påföras Jordägaren på grund av Arrendatorns Anläggning, ska betalas av Arrendatorn.

7.12 Avveckling av arrendet

När arrendet upphör åtar sig Arrendatorn, på Jordägarens begäran, att på egen bekostnad återställa arrendestället i godtagbart skick.

Jordägaren äger inte rätt att överta Arrendatorns anläggning genom inlösen.

7.13 Befrielsegrund

Parternas åtaganden enligt avtalet gäller under förutsättning att åtagandet inte förhindras eller görs oskäligt betungande på grund av omständigheter utanför parts kontroll och som han inte skäligen kunde förväntats ha räknat med vid avtalets tillkomst, och vars följd han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

För att part ska ha rätt att åberopa befrielsegrund ska han, utan oskäligt dröjsmål, skriftligen underrätta motparten om att omständigheter, som kan åberopas som befrielsegrund, föreligger.

Befrielsegrunden medför att part är befriad från att fullgöra sina åtaganden på avtalad tidpunkt och under den tid därefter som åtagandet måste uppskjutas till följd av den inträffade befrielsegrunden.

7.14 Skadestånd

Part svarar för skada som denne orsakar motparten genom försummelse eller vårdslöshet med nedan angivna begränsning.

Part svara endast för direkt skada intill ett belopp om 200 prisbasbelopp. Med prisbasbelopp avses det som anges i lag (1962:381) om allmän försäkring.

Begränsningen av skadeståndet gäller inte vid uppsåt eller grov vårdslöshet.

7.15 Förebyggande av skada

Part som gör gällande att avtalsbrott föreligger från motpartens sida, ska vidta alla åtgärder som behövs för att förebygga eller begränsa uppkomsten av skada, om han kan göra det utan oskälig kostnad eller olägenhet.



Handwritten signatures and initials: "DA", "MH", and a stylized "A".

7.16 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av ingånget avtal och därur härflutna rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk lag.

Detta kontrakt är upprättat och av parterna undertecknat i två (2) likalydande exemplar varav Arrendatorn tagit ett och Jordägaren ett.

Uppsala den 23/11.....2011

Sundbyberg den 30/11.....2011

För Jordägaren

För Arrendatorn - Teracom AB

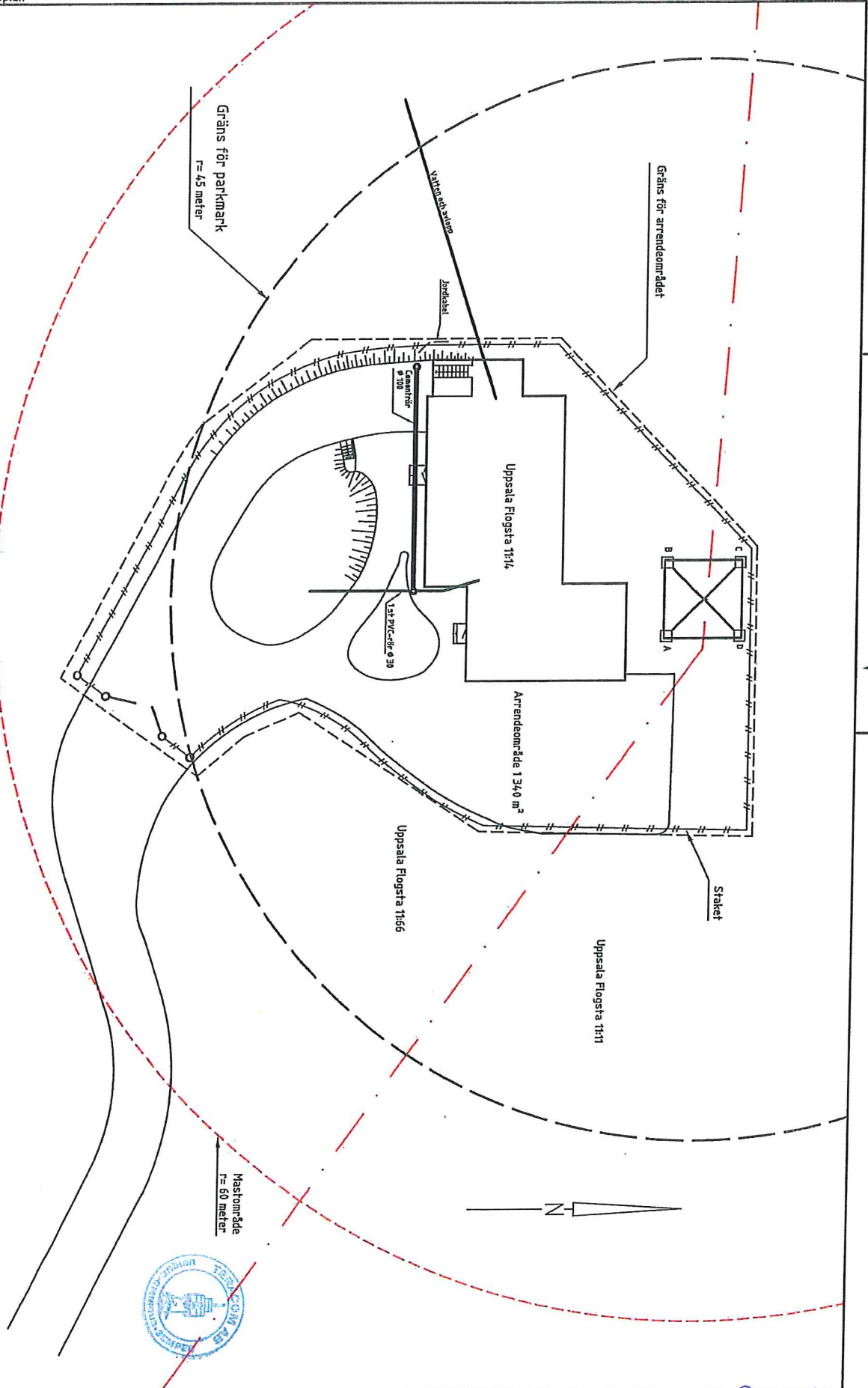
Lars-Gunnar Höksson
Lars-Gunnar Höksson

Rolf Nordgren
Rolf Nordgren
Fastighetsjuridik



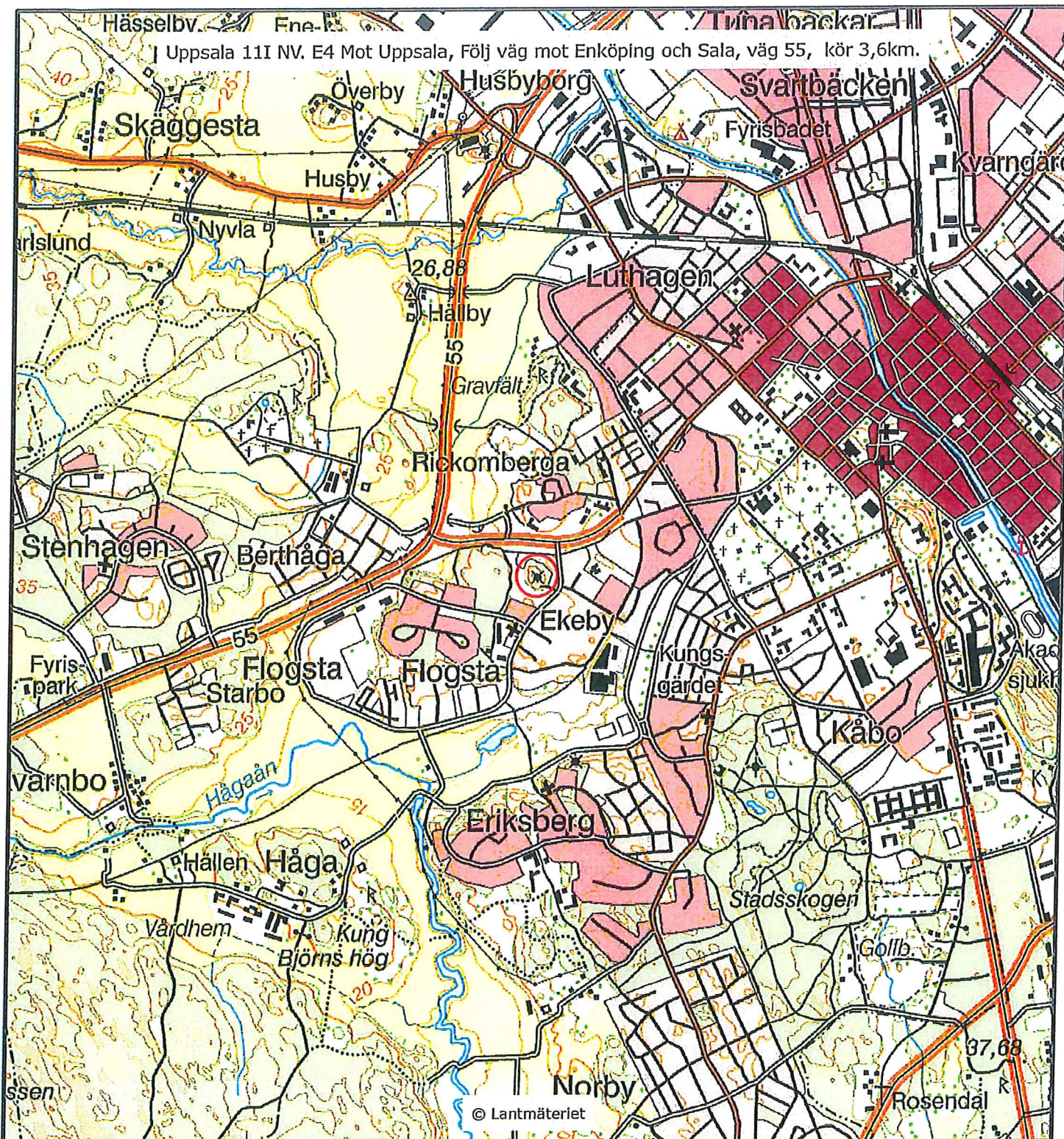
U-R803 284 Situationsplan

A3 2007-04-25 TNRD



Uppgjord 2011 PN Nen	Faktansvarig	Dok. ansvarig	Dokumentnamn
TERACOM	Berättande Uppsala/Rickomberg	PN Anl	Situationsplan
			Skapad 11:300
			Datum 2011-08-09
			Rev. C
			Sidor 1/1
			Dok. nummer U-R803 284

2011
MKT



0 0,5 1 2 3 Kilometers

= Stationsplats

RT90: X 6638365 WGS84: 59°51'09 N
Y 1600680 17°36'06 E

Uppsala/Rickomberga
U/R



TERACOM

Stationsplatskarta

Skala: 1:25 000

2007-02-22, Jil

Denna handling är Teracom AB:s egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, delges tredje man eller användas för annat obehörigt ändamål.
This Document is the property of Teracom AB and may not without our written permission be copied, imparted to a third party or used for any other unauthorized purpose.

Bilaga 3: Genomförande av allmän plats i detaljplan för del av Flogstavallen (PBN Dp 2016-000917)

Kostnadsbedömning 2017-10-04

Benämning	Mängd (Akt)	Enhet (Akt)	Apri	Total
1:1 Flogstavallen				3 123 000
Fräsning av asfalt, sällager på korya	171	lon	350	59 850
Rivning av hela asfälljockleten, under ny gångbana	325	m2	300	97 500
Rivning av kantsten	130	m	150	19 500
Rivning av dagvattenbrunn	1	st	4 000	4 000
Rivning av bef. refug vid Nordengatan. Utlärande av ny på samma plats	1	st	32 000	32 000
Fällning av sty	1	st	12 000	12 000
Schakt för planteringsyta och gångbana	5	st	1 600	8 000
Fyllning för gångbana	34	m3	700	23 800
Fyllning för planteringsyta	12	m3	400	4 800
Vätkford plantering inkl busk	52	m3	400	20 800
Fundament för belysningsstolpe	325	m2	800	260 000
Fundament för stolpe och trafikskyt	-	-	-	-
Överbyggnad gångbana inkl asfalt på tidigare körbana	100	m2	600	60 000
Ny kantsten	325	m2	450	146 250
Utlärande nya belysningsstolpar	210	m	900	189 000
Utlärande stolpe och trafikskyt	4	st	15 000	60 000
Schakt för överbyggnad	6	st	20 000	120 000
Fundament för belysningsstolpe	8	st	2 000	12 000
1:2 Flogstavallen				718 000
Överbyggnad	360	m3	1 200	432 000
Fundament för belysningsstolpe	-	-	-	-
Ny kantsten	140	m	900	126 000
Överbyggnad körbana	2	st	15 000	30 000
Utlärande nya belysningsstolpar	600	m2	800	480 000
1:3 Övrigt				80 000
TA-avgifter	4	st	20 000	80 000
1:4 Administration				50 000
Offrutett	1	st	50 000	50 000
Projektering	1	st	643 798	643 798
Adm. byggleddning m m	1	st	321 899	321 899
Summa s.d.m	1	st	1 287 596	1 287 596

Ingen kontroll av bef. kablar har skett. Därav ingen kostnad för detta medlag i nedanstående redovisat
Förutsättning för hårdgjord yta, ergöring och gångbana är att befintlig överbyggnad behållas. Samtidigt
L=100 m, B=9 m. 4 cm fräsning hela Ytan. Ingen hänsyn tagen till ev. höjdförändringar.
L=130 m, B=2,5 m. Anlagan, total, asfälljocklet 15 cm.
Inkl bhp+het
2 klackar. Bef belysningsstolpe och armatur återanvänds
3 x170 m
L= 170 m, t= 0,2 m. Inkl transport
L=40 m, t= 0,3 m
L=130 m, t= 0,4 m
L=130 m, b= 2,5 m, t=0,4 m
Ingår i kostnad belysningsstolpe
Ingår i kostnad stolpe och trafikskyt
L=40 m
L=130 m
50% beg. Sten, 50% ny sten
Inkl huvudledning i gata
C/C 25 m
Avsar överbyggnad med t=0,6 m. Inkl A.G. Yta ca 600 m2
Ingår i kostnad belysningsstolpe
50% beg. Sten, 50% ny sten
Inkl huvudledning i gata
C/C 25 m.

20%
10%
10%

Skisser och lokalisering

Allmän plats som ska förändras som en del av genomförandet av detaljplanen är markerad med beteckningen GATA i detaljplanekartan.

Vägssektioner preciseras i detaljplanens planbeskrivning.

Handwritten signature/initials