

Handläggare
David Siltberg

Datum
2014-02-21

Diarienummer
KSN-2013-0670

Kommunstyrelsens mark- och
exploateringsutskott

Köpeavtal för exploatering inom del av fastigheten Berthåga 11:33 med flera i Stenhagen centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna upprättat köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB, avseende del av Berthåga 62:1 m.fl. i Stenhagen centrum, samt

att godkänna upprättat köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och HSB Uppsala ekonomisk förening, avseende del av Berthåga 61:1 m.fl. i Stenhagen centrum, samt

att godkänna exploateringsutgifter om 20 miljoner kronor vid genomförande av exploatering.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen föreslår att, för genomförande av detaljplan för bostäder vid Stenhagen centrum, godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB respektive HSB Uppsala ekonomisk förening, samt godkänna exploateringsutgifter om 20 miljoner kronor föranledda av detaljplanen.

Ärendet

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 28 januari 2003 att anvisa mark för bostadsändamål vid Stenhagen centrum till Uppsalahem AB respektive HSB Uppsala ekonomisk förening. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 13 december 2012 att anta detaljplan, dp 2012/20035-1, för markanvisat område, detaljplanen har också vunnit laga kraft.

Kommunstyrelsen beslutade 19 juni 2013 att godkänna ett förslag till köpeavtal för exploatering med Uppsalahem AB för del av planområdet. Exploatörerna har föreslagit en ändring av den, vid tecknandet av avtalet med Uppsalahem, tänkta markdelningen. Ett nytt avtal har därför förhandlats fram med Uppsalahem, det nya avtalet ersätter i sin helhet det tidigare avtalet.

Föredragning

Kontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal för exploatering, se bilaga 1, med Uppsalahem AB samt ett köpeavtal för exploatering med HSB Uppsala ekonomisk förening, se bilaga 2. Se bilaga 3 för översiktskarta.

Kommunen överlåter ca 23 203 kvm mark till Uppsalahem som avser uppföra ca 114 boendeenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Kommunen överlåter ca 29 450 kvm mark till HSB som avser uppföra ca 100 boendeenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

Detaljplanen föranleder att en park, ett gatunät och ett torg anläggs, åtgärder som bekostas av kommunen. Kommunen åtar sig även att bekosta borttagandet av identifierade fornlämningar, vidare bär kommun risken för merkostnader för eventuella markföreningar.

Ekonomi

Köpeskillingen för den mark Uppsalahem AB förvärvar uppgår till 21 454 950 kronor. HSB Uppsala ekonomisk förening erlägger 28 566 000 kronor i köpeskillingen för den mark de förvärvar.

Kommunens kostnader för att bygga ut gator och torg beräknas till ca 16 miljoner kronor och för anläggande av park till ca 4 miljoner kronor vilket ger exploateringsutgifter om totalt ca 20 miljoner kronor. Kostnaderna för borttagandet av fornlämningarna har ännu inte fastställts men bedöms kunna bäras av de intäkter markförsäljningen inbringar.

Sammantaget bedöms projektet generera ett överskott till kommunen

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
Mark- och exploateringschef

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Område vid Stenhagens Centrum inom Berthåga 11:33

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och AB Uppsalahem (org.nr. 556137-3589), nedan kallad **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Fastighetsnämnden beslutade 2003-01-28 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder vid Stenhagen centrum i Uppsala kommun.

En detaljplan, Dp 2012/20035-1, som möjliggör nya bostäder i Stenhagen centrum har antagits och vunnit laga kraft, nedan kallad detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

Kommunen och Bolaget tecknade 2013-06-11 respektive 2013-06-30 Köpeavtal för exploatering gällande ca 22 295 kvm ("första avtalet") av planområdet. Bolaget har efter närmare projektering önskat ett markbyte som bättre passar tänkt bebyggelse. Parterna ingår därför detta avtal, som ersätter det första avtalet i sin helhet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget:

- ca 1 024 kvm av Berthåga 62:1, området är markerat med blå färg och 62:1(2) på bilaga 2,
- ca 4 906 kvm av Berthåga 62:1, området är markerat med blå färg och 62:1(4) på bilaga 2,
- ca 6 573 kvm av Berthåga 63:1, området är markerat med blå färg och 63:1(1) på bilaga 2,
- ca 10 700 kvm av Berthåga 63:1, området är markerat med blå färg och 63:1(2) på bilaga 2.

Markområdena ovan benämns nedan gemensamt som Fastigheten och omfattar totalt ca 23 203 kvm.

Bolaget ska till Kommunen senast på tillträdesdagen erlagga köpeskilling om 21 454 950 kr för Fastigheten.

§ 3. FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal, undantaget förrättning enligt anläggningslagen enligt vad som anges i § 17. Bolaget 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 det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Har inte Länsstyrelsen slutfört arbete enligt § 12, sker tillträdet så snart arbetet är slutfört, eller enligt överenskommelse.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts och erforderlig fastighetsbildning i enlighet med § 3 vunnit laga kraft utfärdar och överlämnar säljaren kvitterat köpebrev till köparen.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924 609 463-6 med referensen "Uppsalahem Stenhagen C" Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@upsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 8. 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 Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från Fastigheten.

§ 9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret.

§ 10. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt Fastighetens, förklarar sig härmed, med undantag för vad som följer av § 11, godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten.

§ 11. MARKFÖRORENINGAR

Parterna konstaterar att det inte finns misstanke om några markföroreningar inom Fastigheten. Om föroreningar påträffas tar Bolaget i samråd med Kommunen fram en åtgärdsstrategi och utför erforderlig hantering av markföroreningar inom Fastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i samband med nödvändig schaktning inom Fastigheten. Massor med halter under MKM (mindre känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets riktvärden, skall, efter godkännande från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, i första hand återanvändas inom Fastigheterna alternativt återanvändas inom andra objekt.

Bolaget svarar för kostnader för normal schaktning, fyllning, transport samt all hantering och avsättning av massor med halter mindre än MKM som påkallas av exploateringen inom Fastigheterna.

Kommunen ersätter Bolaget för de merkostnader för schakt, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder för massor med halter högre än MKM och för massor med halter mellan KM och MKM som Miljö- och Hälsoskydds nämnden inte godkänner att det återanvänds. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stillestånds-kostnader etc. dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

§ 12. FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet har Länsstyrelsen gjort en Arkeologisk utredning (UV Rapport 2011:127). I utredning har ett område inom Fastigheten identifieras för ytterligare utgrävningar. Kommunen bekostar Länsstyrelsens fortsatta arbete i enlighet med § 8.

§ 13. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT MM

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

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

§ 14. SAMORDNING OCH TIDPLAN

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

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag och verk.

§ 15. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 114 boendeenheter. Bolaget ska upplåta 100 % av boendeenheterna med hyresrätt. Upplåts inte boendeenheterna med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller äganderätter ska Bolaget eller kommande ägare till Fastigheten eller del därav erlägga vite om 10 000 kr/m² BOA till Kommunen. Skyldigheten att erlägga vite gäller 10 år räknat från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Om vite ska utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas med konsumentprisindex (basår 1980) från maj 2013 till den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till 10 000 kr/m² BOA.

§ 16. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget 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 Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för el, fjärrvärme etc.

§ 17. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Bolaget förbinder sig att tillsammans med berörda fastighetsägare söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för gemensamhetsanläggningar för park om minst 3 000 kvm inom det område som angivits med G på bilagda karta, bilaga 2.

§ 18. LEDNINGAR

Bolaget ska i samråd med ledningsdragande bolag och verk samt berörda kommunala förvaltningar 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.

§ 19. VEGETATION OCH PARK

Bolaget ansvarar för att träd och vegetation på park- och naturmark samt allmän platsmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska på erforderligt sätt skydda träd och vegetation genom att avgränsa arbetsområdet.

§ 20. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget 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.

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

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

Gemensam besiktning av omgivande vägnät ska göras före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget att bekosta den extra gatuhållning som föranleds av arbeten i samband med att Fastigheten bebyggs.

Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stamnätspunkter bekostas av Bolaget.

§ 21. DAGVATTEN

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

-----Övriga villkor-----**§ 22. AVTALETS GILTIGHET**

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner detsamma senast 2014-06-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.

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

§ 23. SKADESTÅNDSANSVAR

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

§ 24. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Om Bolaget överlåter Fastigheten eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att vid vite av 6 400 000 kr i penningvärde maj 2013 att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget 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 / 2013

Uppsala den 21 / 2013 4

För Uppsala kommun

För AB Uppsalahem

.....
Ingrid Anderbjörk

.....
Peter Nordgren

.....
David Siltberg

.....
Mikael Rådegård

Bevittnas:

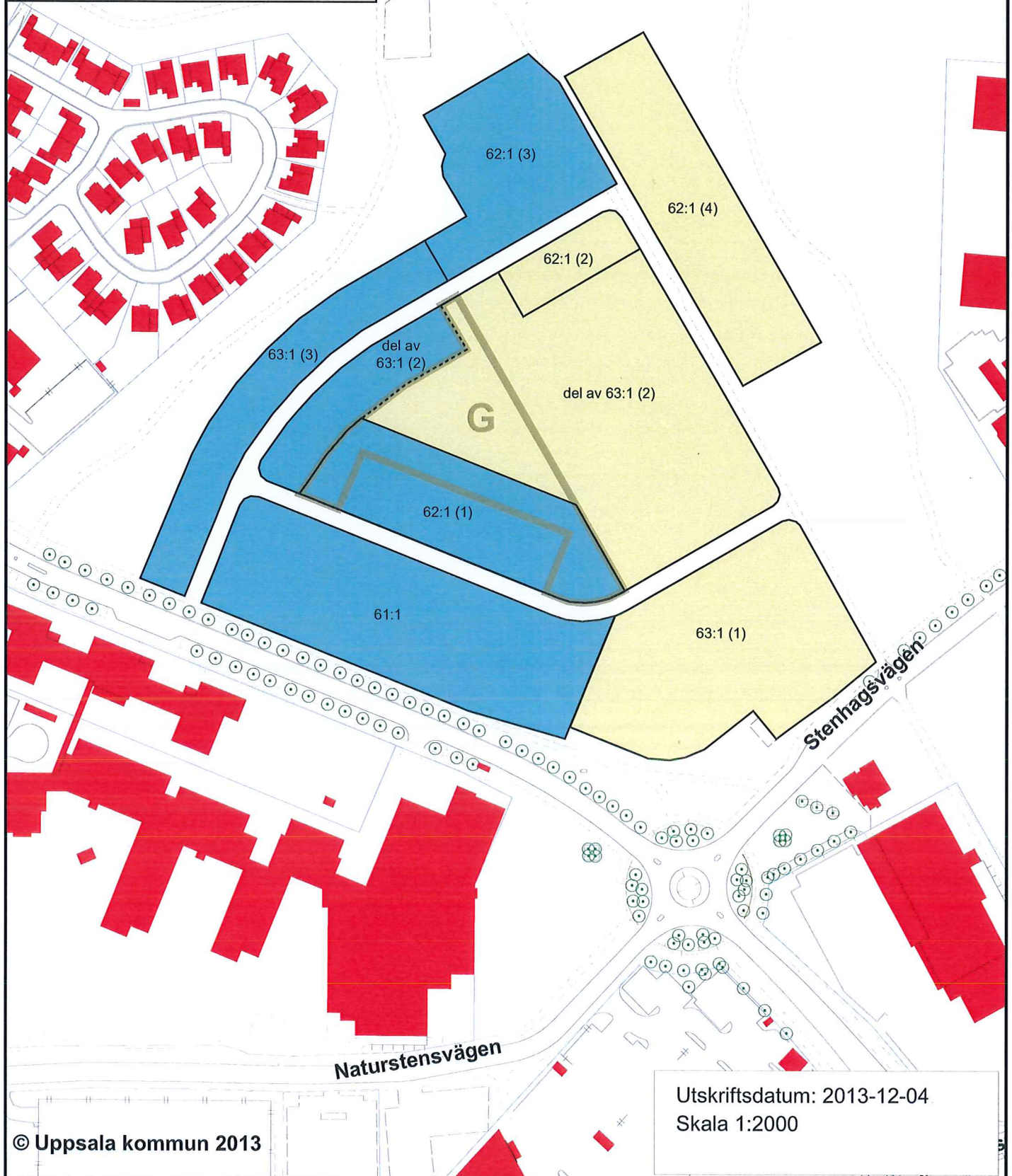
Bevittnas:

TILL UPPSALAHEM (gula områden)

Berthåga 62:1, omr 2
Berthåga 62:1, omr 4
Berthåga 63:1, omr 1
del av Berthåga 63:1, omr 2 (ca 10 700 kvm)

TILL HSB (blåa områden)

Berthåga 61:1
Berthåga 62:1, omr 1
Berthåga 62:1, omr 3
Berthåga 63:1, omr 3
del av Berthåga 63:1, omr 2 (ca 1 850 kvm)



m