

Handläggare
Ström Ulrica

Datum
2014-06-11

Diarienummer
KSN-2014-0668

Kommunstyrelsen

Köpeavtal för exploatering för del av Husbyborg 1:82 m fl

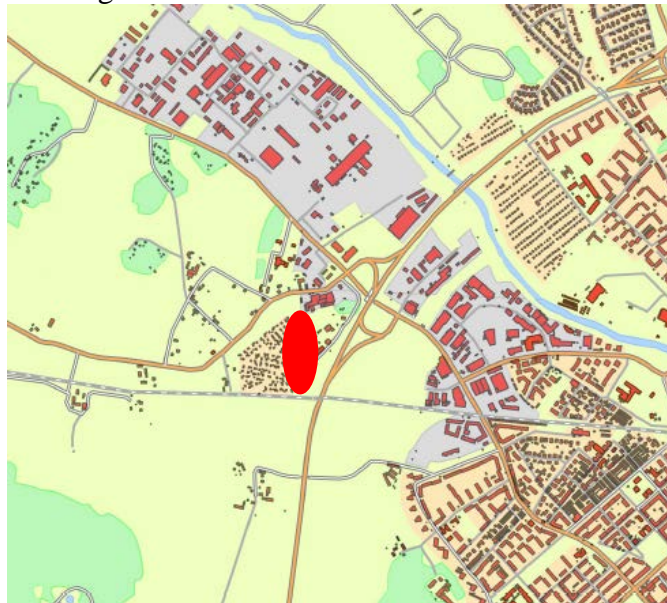
Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering inom del av Husbyborg 1:82 m fl mellan kommunen och Aspholmen Fastigheter AB.

Sammanfattning

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 14 december 2010 att anvisa mark inom fastigheten Husbyborg 1:82 m fl i Husbyborg till Aspholmen Fastigheter AB för att pröva planläggning för industri och kontor. Den 10 september 2012 beslutade kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att utöka markanvisningen inom Husbyborg 1:82 m fl till bolaget. Kommunledningskontoret föreslår att marken säljs till Aspholmen Fastigheter AB för en överenskommen köpeskilling om 21 280 000 kronor.



Markanvisningsområdet översiktligt markerat med röd figur

Ärendet

Planläggning av området har pågått sedan 2011 i syfte att utöka verksamhetsområdet för industri och kontor i direkt anslutning till befintlig verksamhet inom Aspholmens egen fastighet. Projektet rymmer ny bebyggelse för kontor och industri med byggnadshöjder på cirka 10-13 meter och med en största byggnadsarea om ca 7 500 kvadratmeter. Kommunen ska anlägga en ny gång- och cykelväg längs Gamla Börjegatan mot Gysingevägen.

Detaljplanen förväntas tas upp för antagande i plan- och byggnadsnämnden den 12 juni 2014.

Föredragning

Kontoret har låtit upprätta ett förslag till köpeavtal för exploatering i enlighet med bilaga 1. Avtalet innehåller sedvanliga villkor för försäljning samt villkor för genomförande av exploateringen.

Överenskommen köpeskilling på 21 280 000 kronor baseras på markvärdet 700 kr/m² tomtyta för verksamheter.

Kommunen kommer enligt avtalet att svara för kostnader förknippade med de arkeologiska utgrävningar som ska genomföras under tredje kvartalet 2014. Eventuella kostnader för flytt av jordförlagda ledningar som är tagna ur bruk tas av kommunen. Aspholmen tillträder marken när den arkeologiska utgrävningen är genomförd.

Ekonomi

Försäljningen av marken kommer att generera en intäkt på 21 280 000 kronor. Kommunens ska anlägga en gång- och cykelväg längs Gamla Börjevägen, en kostnad som kalkylerats till cirka 1,2 miljoner kronor. Därutöver tillkommer kostnader för den arkeologiska utgrävning som ska ske under tredje kvartalet 2014 och eventuella kostnader för borttagande av två ledningar som är tagna ur bruk. Kostnaderna för dessa åtgärder är i dagsläget okända. Projektet bedöms generera ett överskott till kommunen.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
mark- och exploateringschef

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Husbyborg 1:82 m fl

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen** och Aspholmen Fastigheter AB (556121-9089), nedan kallad **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade den 14 december 2010 att till Bolaget lämna markanvisning för att pröva planläggning för industri och kontor inom fastigheten Husbyborg 1:82 m fl i Husbyborg i Uppsala kommun. Markanvisningsavtal tecknades 2 mars 2011. Den 10 september 2012 beslutade kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att utöka markanvisningen inom Husbyborg 1:82 m fl till Bolaget. Ett separat markanvisningsavtal för det utökade området tecknades 5 november 2012.

Detta köpeavtal för exploatering ersätter tidigare tecknade markanvisningsavtal och fullföljer genomförandet av detaljplaneförslaget för Husbyborg 1:82 m fl, Dp 2012/20136-1, nedan kallad Detaljplanen. Det område inom Detaljplanen där Bolaget ska genomföra sin exploatering benämns nedan Exploateringsområdet. Detaljplanekarta bifogas, [bilaga 1](#).

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget ett område om ca 30 400 m² av fastigheterna Husbyborg 1:82, 1:6, 1:7 1:8. Området har markerats med röd kantlinje på [bilaga 1](#) och benämns nedan **Området**.

Bolaget ska till Kommunen på Tillträdesdagen erlagga en köpeskilling på tjugo miljoner tvåhundraåttio tusen (21 280 000) kronor.

§ 3. FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för förrättningskostnader för genomförandet av detta avtal, med undantag för vad som regleras när nedan.

Det överlåtna Området omfattar del av samfällt ägd mark, fastigheten Husbyborg s:1. Kommunen har ansökt om lantmåteriförrättning för att reglera över del av Husbyborg s:1 i Husbyborg 1:82. Bolaget tar i och med detta avtal över ansvaret för fastighetsbildningsansökan. Kommunen står för fastighetsbildningskostnader i detta ärende.

Marköverlåtelsen enligt § 2 gäller med de smärre justeringar av gränser för områdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmåteriförrättningen. Det överlåtna Området ska genom fastighetsreglering regleras in i Bolagets fastighet Husbyborg 1:83.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde till Området sker den 30 september 2014. Parterna kan komma överens om annan Tillträdesdag.

Bolaget ansvarar för de eventuella investeringar Bolaget gör inom Området innan det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

§ 5. BETALNING

Kommunen fakturerar Bolaget köpeskillingen senast på Tillträdesdagen.

Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för köpeskillings erläggande.

Om inte Bolaget erlagt Köpeskillingen senast 30 dagar efter Tillträdesdagen har Kommunen rätt att häva köpet.

§ 6. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

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

§ 7. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att Området på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret samt nedan.

Det överlåtna Området (del av Husbyborg 1:82) belastas av ett servitutsavtal avseende markförlagd ledning till förmån för fastigheten Dragarbrunn 32:5. Kommunen förbinder sig att teckna överenskommelse med ägaren till fastigheten Dragarbrunn 32:5 om att detta servitut ska upphävas. Kommunen ansvarar för eventuella kostnader för utredning och borttagande av ledning.

Det överlåtna Området belastas av ett markavtal för allmänna ledningar mellan Kommunen och Vattenfall avseende en fjärrvärmeledning samt mellan Kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB avseende en VA-ledning.

Det överlåtna Området (del av Husbyborg 1:82) belastas av ett arrendeavtal avseende köryta, upplag mm till förmån för Bolagets fastighet Husbyborg 1:83. Kommunen och Bolaget är överens om att arrendeavtalet upphör i och med detta köpeavtal för exploatering.

Det överlåtna Området belastas av ett servitutsavtal avseende markförlagd högspänningsledning till förmån för fastigheten Dragarbrunn 32:1.

Det överlåtna Området belastas av ett jordbruksarrende. Kommunen förbinder sig att teckna avtal med arrendatorn om att arrendet ska upphöra i och med att Bolaget tillträder Området.

Det överlåtna Området belastas av en kapad teleledning från Skanova. Kostnad för eventuellt borttagande av ledning belastar ej Bolaget.

§ 8. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt Området, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i det överlåtna Området, med undantag från vad som anges nedan.

Inom Området finns fornlämningar som ska utredas och grävas bort innan Området kan exploateras. Bolaget förbinder sig att avvakta genomförandet av exploateringen inom den del av Området som berörs av utgrävningarna till dess att Länsstyrelsen givit klartecken att de arkeologiska utgrävningarna är klara. Bolaget samråder med Länsstyrelsen om praktisk samordning.

Kommunen bekostar nödvändiga arkeologiska åtgärder.

§ 9. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT MM

Bolaget medger Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, att utan ersättning för all framtid behålla, underhålla och förnya befintliga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med *u* på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget medger att inom angivna *u*-område får anläggas en gemensamhetsanläggning för spillvatten som betjänar fastigheterna Husbyborg 1:91, Dragarbrunn 32:3 och 32:5.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut eller upplåtas med ledningsrätt.

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

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

§ 10. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med Detaljplanen och detta avtal. Bolaget ansvarar för att initiera upprättandet av en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av respektive parts åtaganden. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens entreprenörer samt med ledningsdragande bolag.

§ 11. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Bolaget utför och bekostar därtill projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

Kommunen, så som huvudman för allmän plats, ansvarar för och bekostar projektering och anläggande av ny gång- och cykelväg längs Gamla Börjevägen inom Detaljplanens norra del.

Bolaget bekostar samtliga erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur såväl under byggtiden som vid färdigställande.

§ 12. LEDNINGAR

Bolaget ska i samråd med ledningsdragande bolag samt berörda kommunala förvaltningar ansvara för erforderlig samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Bolaget ansvarar inte för eventuella kostnader för flytt av stag för befintlig luftburen ledning inom Detaljplanens norra del.

Bolaget ansvarar inte för eventuella kostnader för borttagande av de enligt § 7 identifierade kapade ledningar inom Husbyborg 1:82 (Skanovas teleledning samt dåvarande SJs ledning). Samråd ska ske mellan Bolaget och kommunen om praktisk hantering.

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

§ 13. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om behov av eventuella ytor 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 arbetsområdet och byggetableringsytor. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom arbetsområdet och byggetableringsytorna.

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

Trafikverket är huvudman för Gamla Börjevägen. Bolaget förbinder sig att kontakta kommunen och Trafikverket för gemensam besiktning av omgivande vägnät före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget att bekosta den extra gatuhållning som föranleds av arbeten i samband med exploaterings genomförande.

Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stomnätspunkter bekostas av Bolaget.

§ 14. DAGVATTEN

Det åligger Bolaget att samråda med miljökontoret om hantering av dagvatten inom Exploateringsområdet.

-----Övriga villkor-----

§ 15. AVTALETS GILTIGHET

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

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

Bolaget är medvetet 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. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen eller mark- och miljödomstolen samt mark- och miljööverdomstolen och Högsta Domstolen samt bli föremål för rättsprövning.

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

Uppsala den / 2014

Uppsala den / 2014

För Uppsala kommun

För Aspholmen Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
 - - - - - Traktgräns
 - - - - - Fastighetsgräns
 - - - - - Rättighetsdel (Serv=servitut, ga.=gemenskapsanläggning)
- Gränser enligt detaljplan**
 - - - - - Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - - - - - Användningsgräns övriga fall
 - - - - - Egenskapsgräns
- Byggnader m.m.**
 □ Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
 Staket
 Häck
 Stödmur
 Mur ytter
 Kantsten
 Vägkant
 Gång- och cykelväg
 Slänt
 Dike mittlinje resp. ytterlinje
 Träd
 Ägostagsgräns
 Åker resp. mosse
 Ängs-, hag- eller betesmark
 Barrskog resp. Lövskog
 Järnväg
 Fornlämning
 Stolpe
 Brodäck
 Mast
 Trappa
- Ledningar**
 ● Kraftledning
 - - - - - Övrig ledning luft
- Höjdförhållanden**
 0 Höjdkurva
 + 0.0 Markhöjd

Koordinatsystem:
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

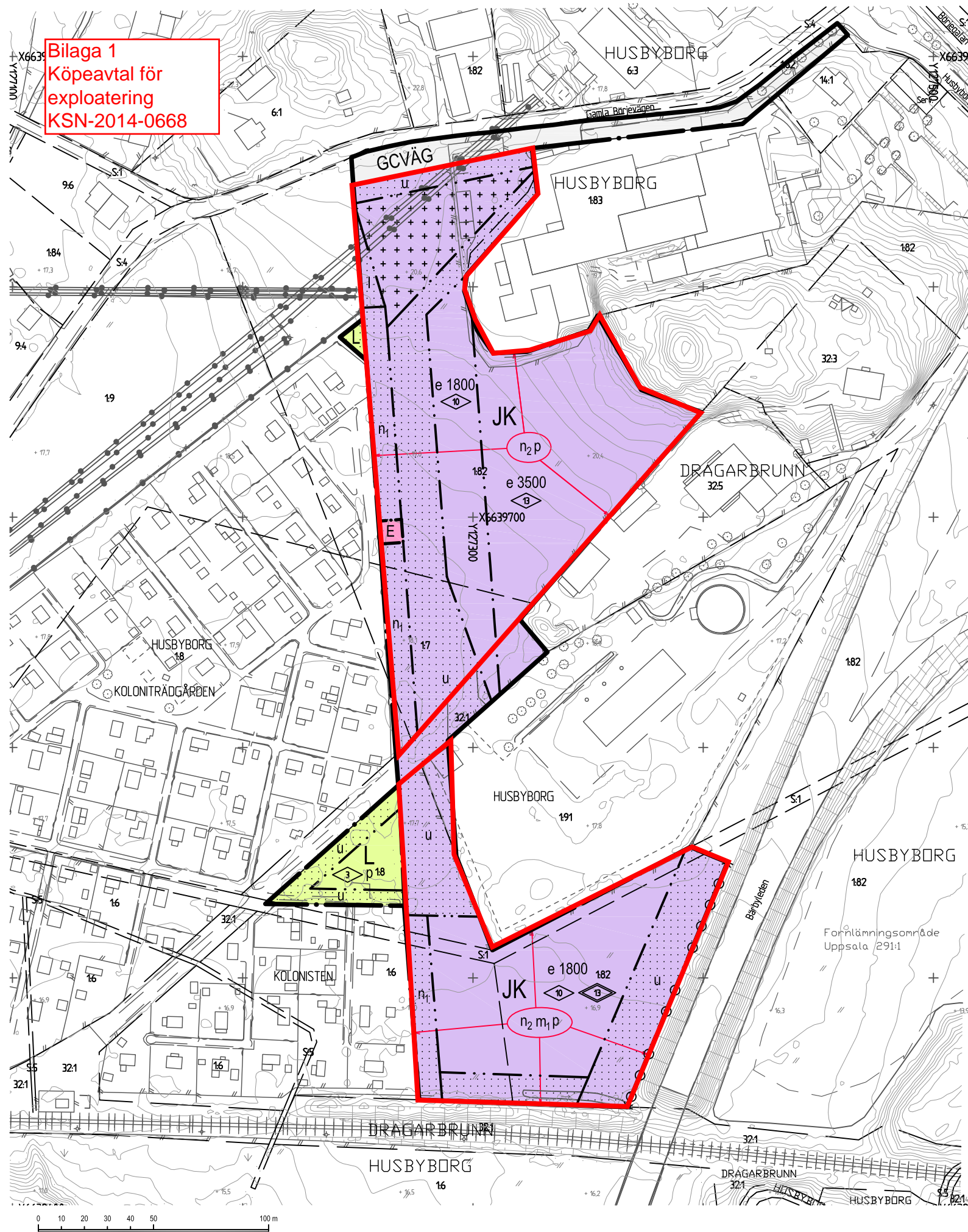
Underlag:
 Primärkartan

Upprättad 1 januari 2013, rev. 1 febr. 2014

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
 Karttekniker

Bilaga 1
Köpeavtal för
exploatering
KSN-2014-0668



SKALA 1:2000 (A3)

PLANBESTÄMMELSER Bilaga 2

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- - - - - Detaljplanegräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- E Tekniska anläggningar
- JK Lätt industri (ej störande), kontor.
- L Koloniområde

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 00 Största byggnadsarea i kvm

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- I Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n1 Minst ett träd per fem parkeringsplatser ska planteras. Ytan ska utgöras av minst 20% grönyta (infiltrerbar material). Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastighet
- n2

Utfart

- Körfar utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns

Utformning

- ◇ Högsta byggnadshöjd i meter
- ◇ Högsta totalhöjd i meter

STÖRNINGSKYDD

m1

- Byggnader och anläggningar som vetter mot järnväg och riksväg ska utformas på sådant sätt att skydd skapas mot kända risker. Utrymningsvägar ska vändas bort från riskkällorna och friskluftsintag placeras på tak.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR

- Hänvisningspil, pilen anger bestämmelsens yttersta gräns.

UPPLYSNINGAR

Alla dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt Miljöbalken

<p>Uppsala Kommun</p> <p>Granskning</p> <p>Detaljplan för Husbyborg 1:82 m. fl. Uppsala Kommun</p> <p>Upprättad i september 2012, rev. februari 2014 Normalt planförfarande</p> <p>Ulla-Britt Wickström Planeringschef</p> <p>Owe Gustafsson Planingenjör</p>	<p>Beslutsdatum PBN</p> <p>Samråd 2012-08-23 PBN</p> <p>Granskning PBN</p> <p>Antagande PBN</p> <p>Laga kraft</p>
	<p>Till planen hör:</p> <p>Plankarta</p> <p>Plan- och genomförandebeskrivning</p> <p>diarienumr.: 2012/20136-1</p>