

Handläggare
Åström Susanna

Datum
2013-12-19

Diarienummer
KSN-2012-0125

Kommunstyrelsen

Köpeavtal för exploatering, del av Valsätra 3:7, kv Bernadotte

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till köpeavtal för exploatering för del av fastigheten Valsätra 3:7, mellan Uppsala kommun och Veidekke Villatomter AB förutsatt att undertecknande sker senast den 31 januari 2014, samt

att godkänna exploateringsutgifter om 4 miljoner kronor vid genomförande av exploatering i kvarteret Bernadotte.

Sammanfattning

Exploatören har i samråd med kontoret för samhällsutveckling arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse om sammanlagt ca 30 radhus. Förslag till köpeavtal för exploatering är upprättat med Veidekke Villatomter AB, ett inom Veidekkekoncernen helägt dotterbolag. Marken föreslås säljas för 20.750.000 kronor och kostnaderna för genomförandet bedöms uppgå till 4 miljoner kronor.

Ärendet

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade den 15 juni 2010 att anvisa mark för bostadsändamål inom fastigheten Valsätra 3:7 invid Bernadottevägen i Valsätra till Veidekke Bostad AB. För översiktskarta, se **bilaga 1**. Markanvisningsavtal tecknades den 2 februari 2011 och markanvisningen tidsbegränsades till den 31 december 2012. Avtalet förlängdes i december 2012 med ett år, till den 31 december 2013.

Exploatören har i samråd med kontoret för samhällsutveckling arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse om sammanlagt ca 30 radhus. Detaljplanen för kv Bernadotte vann laga kraft den 14 november 2013 och möjliggör förutom radhus på kommunens mark även för byggnation på exploatörens egen mark närmast Vårdsättravägen.

Kontoret har med Veidekke Villatomter AB, ett inom Veidekkekoncernen helägt dotterbolag, låtit upprätta förslag till köpeavtal för exploatering i enlighet med **bilaga 2**. Marken föreslås i avtalet styckas i tre fastigheter och säljas till en total köpeskilling om 20.750.000 kronor. Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga villkor för försäljning samt villkor för genomförande av exploateringen.

Ekonomi och tidplan

De gatuåtgärder som detaljplanen föranleder är ombyggnad av vägbana på Bernadottevägen och Bernadottestigen samt nya gångbanor och kantstensparkering längs dessa båda gator. Kostnaden för dessa åtgärder uppgår till knappt 4 miljoner kronor och bekostas till 80% av Uppsala kommun genom försäljningsintäkter. Resterande 20% bekostas av exploatören genom exploateringsavgift, avseende den del av planområdet som ägs av exploatören själv.

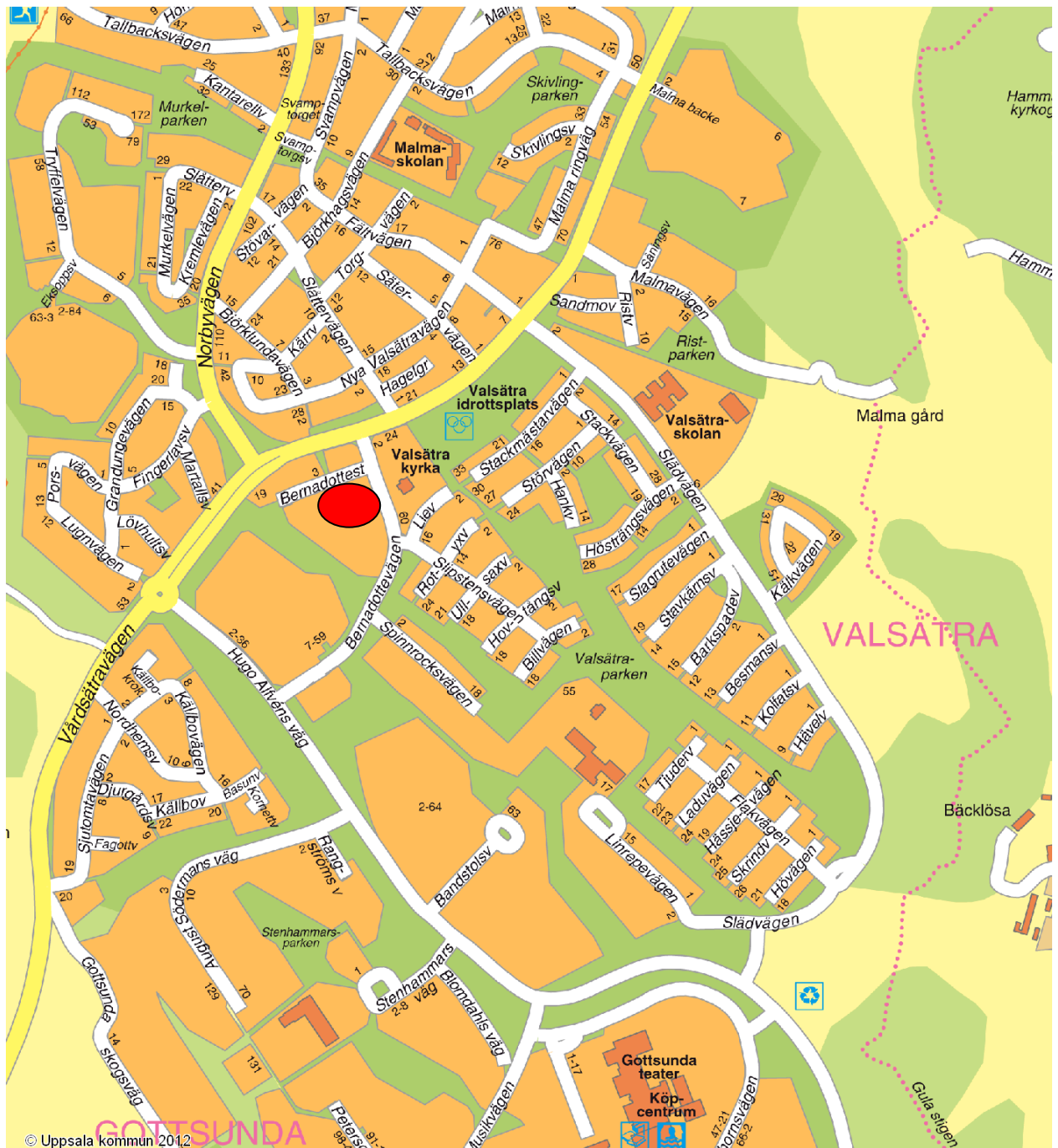
Uppsala kommun bär risken för merkostnader för eventuella markföreningar.

Genomförande av gatuåtgärder beräknas kunna starta tidigast andra halvåret 2014. Byggstart kan ske tidigast vid tillträde, så snart fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk
mark- och exploateringschef



Översikt, aktuellt område markerat i rött.

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

kv Bernadotte

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Veidekke Villatomter AB (org.nr. 556633-0592), nedan kallad **Bolaget** har träffats följande avtal.

§ 1. BAKGRUND

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 2010-06-15 att till Bolaget lämna markanvisning för att uppföra bostäder i Valsätra i Uppsala kommun. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2011-02-02. Detta köpeavtal för exploatering ersätter markanvisningsavtalet och fullföljer markanvisningen samt detaljplaneförslag 2012/20120-1, nedan kallad detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

-----Marköverlåtelse mm-----

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter till Bolaget ett område om ca 3300 m², **lotten 1**, ett område om ca 2800 m², **lotten 2** och ett område om ca 3900 m², **lotten 3** av fastigheten Uppsala Valsätra 3:7.

Lotterna, som ska avstyckas, har ungefärligt markerats med grön, rosa respektive gul kantfärg på bilaga 2 och benämns nedan **fastigheterna**.

Bolaget ska till Kommunen på respektive tillträdesdag erlægga köpeskilling om **sex miljoner etthundratusen (6 100 000) kronor** för **lotten 1**, **sju miljoner åttahundra tusen (7 800 000) kronor** för **lotten 2** och **sex miljoner åttahundrafemtio tusen (6 850 000) kronor** för **lotten 3**.

§ 3. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av detta avtal efter samråd med Bolaget. Bolaget biträder denna ansökan och svarar för förrättningskostnaderna. Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäteriförrättningen.

§ 4. TILLTRÄDE

Tillträde för lotten 1 sker så snart erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Tillträde för lotten 2 sker senast sex månader efter tillträde för lotten 1.

Tillträde för lotten 3 sker senast tolv månader efter tillträde för lotten 1.

Parterna kan skriftligen överenskomma om annat.

Kommunen motsätter sig inte att Bolaget påbörjar försäljning av bostäderna samt ansöker om bygglov innan tillträde har skett.

§ 5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

§ 6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas i etapper enligt § 2 genom insättning på Kommunens bankkonto i Swedbank: 8381-6 924609463-6 med referensen "Bernadotte". Bolaget ombeds samtidigt att skicka ett mail till mark-exploatering@uppsala.se med angivelse om inbetalt belopp samt vad ersättningen avser.

Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

§ 7. EXPLOATERINGSAVGIFT FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

7.1. Exploateringsavgift

För den del av planområdet som ägs av Bolaget, markerat med röd kantfärg på bilaga 1, ska exploateringsavgift erläggas för de anläggningar på allmän plats som måste byggas om eller justeras till följd av Bolagets utbyggnad. Anläggningsarbetena gäller ombyggnad av vägbanorna samt nya gångbanor och kantstensparkering längs Bernadottewägen och Bernadottestigen.

Kostnaderna för dessa anläggningsarbeten skall erläggas till Kommunen som en exploateringsavgift på **761.000 kronor** i kostnadsläge september 2013. Avgiften motsvarar Bolagets andel, 20%, av den totala byggrätten inom planområdet.

Exploateringsavgiften ska indexregleras från september 2013 till betalningstidpunkten med entreprenadindex (211 25%, 231 50 % och 241 25%). Vid indexreglering ska inte huvudregeln om 90 % av beloppet tillämpas, utan hela exploateringsavgiften (100 %) ska regleras enligt nämnd fördelning.

7.2. Avgiftens erläggande

Exploateringsavgiften erläggs genom insättning på Kommunens bankkonto (se § 6) senast vid slutbesiktning av anläggningarna.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

Fastighetsskatten betalas av Bolaget proportionerligt för kvarvarande del av året från och med tillträdesdagen. Bolaget ska medges rätt att upprätta fastighetsdeklaration.

§ 10. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

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

§ 11. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigt 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, med undantag från vad som avtalas i § 12 om markföroreningar.

§ 12. MARKFÖRORENINGAR

Inom det av Kommunen överlåtna markområdet enligt § 2 bekostar Bolaget den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med Detaljplanen. Kommunen ersätter Bolaget för de kostnader för utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom detta markområde och i den omfattning som enligt miljökontoret krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Parterna samråder kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

§ 13. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT MM

Bolaget medger Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, att utan ersättning anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

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

-----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 långt att de boende får en acceptabel kontakt med gator och utemiljöer.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunens entreprenörer och med ledningsdragande bolag.

§ 15. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget ska inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 30 bostäder i radhus. Bolaget ska, om inget annat överenskoms, förmedla den första etappen om ca 8 st av

bostäderna genom Kommunens tomt- och småhuskö. Obebyggda fastigheter kommer inte att förmedlas.

§ 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 erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Bolaget svarar även för samtliga övriga anslutningskostnader.

§ 17. LEDNINGAR

Bolaget ska i samråd med ledningsdragande bolag 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.

§ 18. 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 anlitad 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 stomnätpunkter bekostas av Bolaget.

§ 19. DAGVATTEN

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

-----Övriga villkor-----

§ 20. SÄKERHET

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt § 7 i detta avtal ska Exploatören vid avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **sjuhundrasextioettusen (761.000)**

kronor i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kan prövas likvärdig och som kommunen godtar. Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

§ 21. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

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

Uppsala den / 2013

Sundbyberg den / 2013

För Uppsala kommun

För Veidekke Villatomter AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

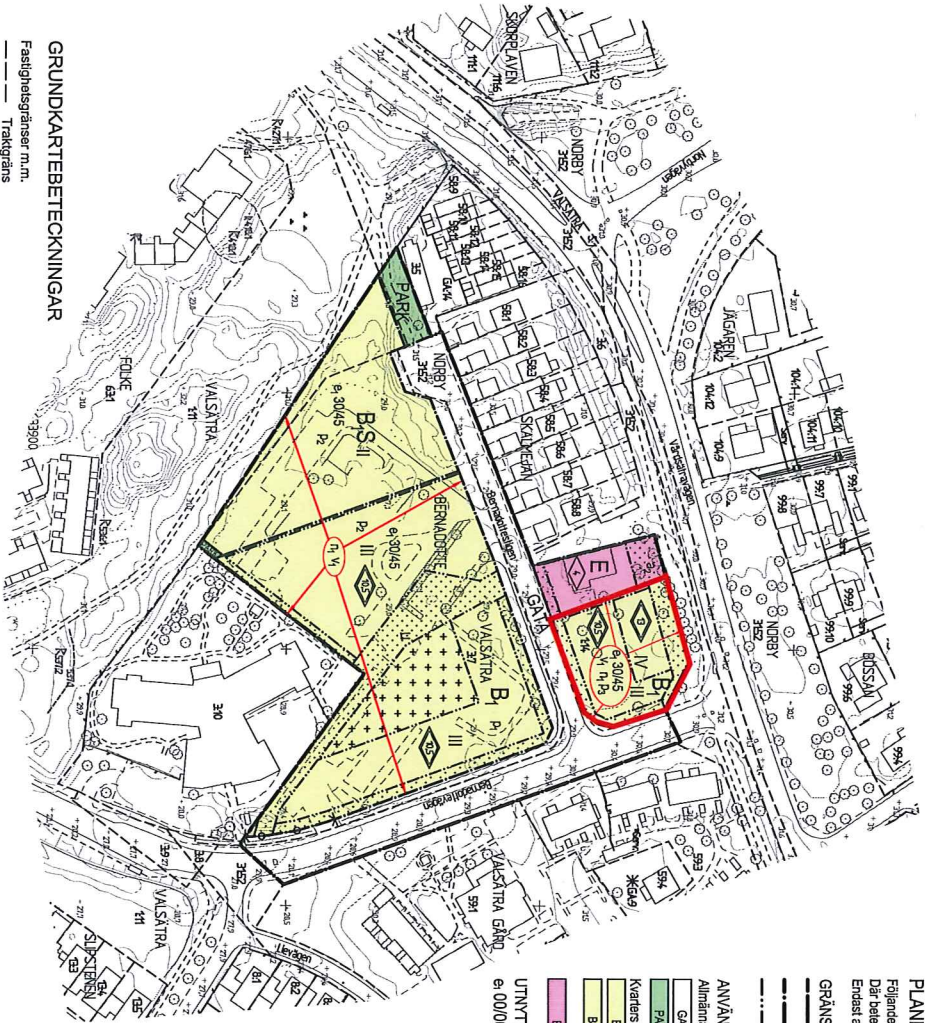
.....

.....

.....

.....

Bilaga 1 till köpeavtal för exploatering, kv Bernadotte



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller för området med nedanstående betäckningar. Där betäckning saknas gäller bestämmelsen från hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Almtrina planer
- GA/VA Gårmark
- PARK Anlagd park
- Kvartermark
- Ba, BS Bostäder, skola och ej ständigt verksamhet med anbyggnad till boende.
- E Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsareal i procent av fastigheten vid återopstadsutskyddigrynd respektive radhus.

- ### GRUNDKARTBETECKNINGAR
- Fastighetsgränser m.m.
 - Trakrygräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättsgränser (Sär-servitut, gå-gemenskapsanläggning)
 - Ledningsrätt
 - Gränser enligt detaljplan
 - Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - Användningsgräns övriga fall
 - Egenskapsgräns
 - Byggnader m.m.
 - Byggnader (geomått och fotografiskt)
 - Övrigt
 - Slaket
 - Häck
 - Stödmur
 - Trappa
 - Kansten
 - Väggkant
 - Gång- och cykelväg

- Slätt
- Träd
- Aker resp. mosse
- Berg i dagens symbol
- Fornlämning
- Höjdförhållanden
- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREN 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Primärkartan

Upprättad i juni 2012, rev. i april 2013

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
Karttekniker

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras.
- Marken får endast bebbyggas med mindre uthus i högst en våning.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- Fördjupning av detaljplan ska ske från respektive fastighet. Detaljplaneringen ska redovisas och samrådats med kommunal VA-huvudnät i samband med bygglovgivning.

- Ufart
 - Körban uftar får inte anordnas. Tvåstreck med pil markerar förbudets slutt.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering
 - Byggnader ska placeras utmed byggställningsgräns mot gatan.
 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot parkmark och kvartermark, men får sammanbyggas vid radhusbebyggelse.
 - Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från gåtmark.
 - Frisäddade uthus ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
 - Byggnad ska placeras och utformas för att utgöra bullerskärm.
 - Bulleplan ska för inte uppföras i gräns mot gåtmark och gräns mot mark där byggnader inte får uppföras, som vägar mot gata.
- Pp
 - Utomringning
 - Högsta byggnadshöjd i meter
 - Högsta totalhöjd i meter. Gråtala tekniska installationer får överskrida högsta totalhöjd.
 - Högsta antal våningar.
 - V
 - Då bulleplaner i fasad överskider 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostadsenhet orienteras mot väst eller luddämpad sida (max 50 dBA) samt ha tillgång till utepåsar på yst eller luddämpad sida.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandebestämmelser
 - a1 Planeravgift med taxa.
 - a2 Ändrad löpavgift, lov med villkor
- Markor krävs för bildning av värd. Markarbeten under byggtiden får ej skada väden.

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

Hänvisningspil: pilen anger bestämmelsens yttersta gräns.

- UPPEVSNINGAR
 - Biologskydd MB 7 kap 11, Trädad från Valsättra 1:14.

Uppsala Granskning

Detaljplan för kv Bernadotte del av Valsättra 1:11

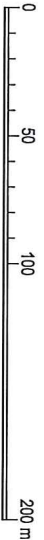
Upprättad i april 2013

Till planen hör:	Ansvarig:
Planarkiv	Samråd 2012-04-18
Planbeskrivning	Granskning 2013-04-11 PBN
	Åtagande PBN
	Laga kart

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

SKALA 1:2000 (A3)



**Bilaga 2 till köpeavtal för exploatering,
kv Bernadotte**



FÖRHANDSKOPIA BYGGLOVSHANDLING

RT	ANT	ANMÄRKNINGAR	STADEN	NR
FK BYGGLOV				
BERNADOTTEVÄGEN				
Veidekke Bostad				
TORGET ARKITEKTER				
A	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
100007	100007	100007	100007	100007
2012-09-19	2012-09-19	2012-09-19	2012-09-19	2012-09-19
SITUATIONSPLAN				
SKALA	MASTSTAV	PROJEKT	RT	
1:500 (A1) / 1:500 (A3)	A 300:01			