

§ 23

Markförvärv i sydöstra Uppsala

KSN-2022-00787

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna köpeavtal avseende [REDACTED] i enlighet med **bilaga 1**.

Sammanfattning

En förutsättning för genomförandet av fyrspårsavtalet och utvecklingen av de sydöstra stadsdelarna är att kommunen har en betydande rådighet över den utvecklingsbara marken. Fastigheten [REDACTED] är av strategisk betydelse för de sydöstra stadsdelarna och för utvecklingen av det tänkta verksamhetsområdet söder om stationsläget vid den nya trafikplatsen vid E4:an.

Kommunen är överens med ägarna till fastigheten om ett förslag till köpeavtal där kommunen förvärvar del av fastigheten för [REDACTED].

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 18 mars 2022
- Bilaga 1, Utkast köpekontrakt
- Bilaga 2, Kartbild

Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller detsamma.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen

Datum:
2022-03-18

Diarienummer:
KSN-2022-00787

Handläggare:
Jonas Svensson

Markförvärv i sydöstra Uppsala

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna köpeavtal avseende del av fastigheten [REDACTED] i enlighet med **bilaga 1**

Ärendet

En förutsättning för genomförandet av fyrspårsavtalet och utvecklingen av de sydöstra stadsdelarna är att kommunen har en betydande rådighet över den utvecklingsbara marken. Fastigheten [REDACTED] är av strategisk betydelse för de sydöstra stadsdelarna och för utvecklingen av det tänkta verksamhetsområdet söder om stationsläget vid den nya trafikplatsen vid E4:an.

Kommunen är överens med ägarna till fastigheten om ett förslag till köpeavtal där kommunen förvärvar del av fastigheten för [REDACTED]

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Genom ett förvärv av det aktuella markområdet får kommunen ökad rådighet över genomförandet av de sydöstra stadsdelarna i allmänhet, och över det tänkta verksamhetsområdet i synnerhet. Därmed ökar kommunens markinnehav för verksamhetsområden som är en förutsättning för näringslivsutvecklingen för kommunen i stort och den tekniska försörjningen till de nya stadsdelarna. Genom förvärvet ökar även kommunens rådighet över barn- och jämställdhetsperspektiv i den planerade utvecklingen av området.

Föredragning

Uppsala kommun har den 18 december 2017 (KSN-2017-3985) tillsammans med svenska staten och Region Uppsala tecknat en överenskommelse avseende utbyggnad av järnvägen mot Stockholm, ett nytt stationsläge i Bergsbrunna, bostadsbyggande i sydöstra stadsdelarna, Södra staden och Gottsunda samt byggnation av kapacitetsstark kollektivtrafik mellan Bergsbrunna station och Gottsunda centrum (Ultunalänken). Uppsala kommun har i avtalet förbundit sig att få till stånd 33 000 nya bostäder till år 2050 i de södra delarna av staden. Inom de sydöstra stadsdelarna ska även 10 000 – 20 000 arbetsplatser möjliggöras där det planerade verksamhetsområdet är avgörande för att uppnå målet och även svara mot den stora efterfrågan som finns i kommunen för verksamhetsmark.

En förutsättning både för överenskommelsen och specifikt för Uppsala kommuns åtaganden är att kommunen har en stor rådighet över den utvecklingsbara marken inom de sydöstra stadsdelarna. Ett kommunalt markägande är av största vikt för att kunna styra byggtakt, möjliggöra för innovationer och kvalitet genom bland annat markanvisningar samt för att skapa bästa ekonomiska förutsättningar för alla kommunala investeringar som följer med utvecklingen.

Del av fastigheten [REDACTED], se **bilaga 2**, ligger inom det utpekade området för det framtida verksamhetsområdet söder om det nya stationsläget, invid den nya trafikplatsen. Uppsala kommuns rådighet över detta område är en nödvändig förutsättning för att möjliggöra kommunens näringslivsutveckling i stort. Dessutom ska verksamhetsområdet kunna inrymma nödvändig teknisk försörjning för de nya stadsdelarna inom sydöstra stadsdelarna. Därmed är det ett förvärv av stor strategisk betydelse.

Kommunen har fört dialog med fastighetsägaren och dennes ombud under en tid. Parterna är nu överens om att kommunen förvärvar del av fastigheten genom det upprättade förslaget till köpeavtal. Förvärvet är villkorat med beviljat förvärvstillstånd från Länsstyrelsen alternativt Jordbruksverket.

Fastigheterna utgörs idag av till stora delar brukad skog som i vissa delar har påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) men i övrigt lågt naturvärde. Området berörs inte, så när som en mindre del närmast E4:an, av några riksintressen. Vissa utmaningar finns med en kuperad topografi i området. Topografin är liknande som i norra Lunsen där större delen av stadsutvecklingen inom FÖP-området ligger inom.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen förvärvar del av fastigheten [REDACTED] för en total köpeskilling om [REDACTED]. Två oberoende värderingar har tagits in av kommunen som ger stöd åt att köpeskillingen motsvarar det bedömda marknadsvärdet. Framtida exploatering av området bedöms ge försäljningsintäkter som kommer täcka förvärvs- och kapitalkostnaderna.

Om förvärvet blir av, sker en kapitalbindning i marktillgången fram till dess exploatering påbörjas. För detta belastas kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet med en internräntekostnad. De totala internräntekostnaderna för hela tiden från förvärv fram till exploatering, beräknas uppgå till omkring [REDACTED] utifrån en köpeskilling om [REDACTED] och antagandet att den genomsnittliga tiden till exploatering är 15 år och den genomsnittliga internräntan 2 procent.

Med exploatering avses tiden då försäljning av byggrätter och utbyggnad av området genomförs, vilket föregås av detaljplanearbete. Bedömningen av nivån på internräntan bygger på en framskrivning av marknadens nuvarande prissättning över 15 år. Då internräntan bedöms lägre i inledningen av perioden, för 2023 är prognosen 1,25 procent, beräknas internräntekostnaden under perioden 2022-2024 uppgå till mellan [REDACTED] årligen. Intäkterna från skogen bedöms täcka skötselkostnaderna eller möjligen generera ett visst överskott.

Då förvärvet avser del av fastighet krävs fastighetsbildning. Då kommunen inte äger någon angränsande mark kommer fastighetsbildningen utgöras av en avstyckning. Kommunens lagfartskostnad för förvärvet uppgår då till [REDACTED] räknat med den stämpelskatt som gäller för kommuner, 1,5 procent. Till detta tillkommer sedvanliga kostnader för lantmäteriförrättning.

Köpeskillingen ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade investeringsbudgeten för strategiska markförvärv för 2022.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 18 mars 2022
- Bilaga 1, Utkast köpekontrakt
- Bilaga 2, Kartbild

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Köpekontrakt - Lantbruk**Säljare****Köpare**Uppsala Kommun
753 75 Uppsala

212000 3005

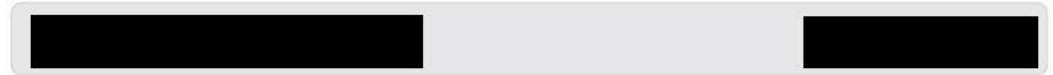
1/1 del

Köpeobjekt**Överlåtelseförklaring**

Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen.

Köpeskillning

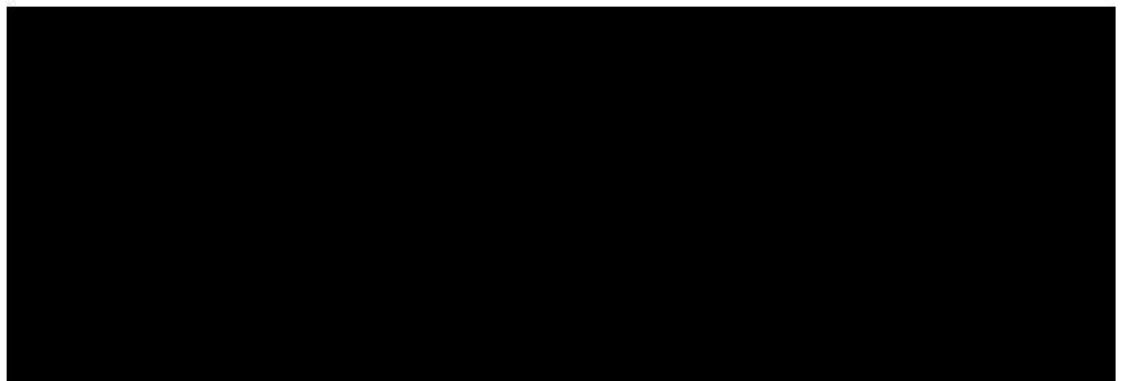
Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av

**Tillträdesdag**

Tillträde ska ske senast 10 dagar efter att beslut efter lantmäteriförrättning vunnit laga kraft och är registrerad.

§1 Betalning av köpeskillning

Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt:



På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

§2 Inteckningar och pantbrev

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 0 kr.

§3 Rättigheter och belastningar

Såvitt säljaren känner till belastas fastigheten endast av eller har förmån av de servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- och kvarstadsantekningar samt har del i de samfälligheter och gemensamhetsanläggningar som framgår av bifogat fastighetsutdrag.

Parterna är överens om att den försålda marken endast skall ha del i följande samfälligheter [REDACTED] och i följande gemensamhetsanläggningar [REDACTED]

§4 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktssdagen om inte annat överenskommit. Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten. Köparen har getts möjlighet att före köpet, på egen hand eller genom konsult, undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal samt i allt skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Köparen har före köpet tagit del av en objektsbeskrivning (bilaga) rörande fastigheten.

Friskrivning

Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

§5 Skogsbruksplan

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna kan gälla såväl enskilda bestånd som summan av dessa. Köparen är medveten om att det ej föreligger någon garanti för att uppgifterna i planen korrekt återger fastighetens egenskaper. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen för det fall de är av betydelse för köparen.

§6 Avverkningsrätter samt avverkning

Säljaren förbinder sig att inte avverka skog eller upplåta avverkningsrätter på fastigheten från denna dag. Säljaren garanterar att inga avverkningar skett efter det att skogsbruksplanen, som ligger till grund för lämnade uppgifter i objektsbeskrivningen, utförts.

§7 Jakt

Jakträtten är upplåten till 2023 06 30.

§8 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter

Säljaren garanterar, om det ej anges annat i detta kontrakt samt dess bilagor, att det per kontraktssdagen ej föreligger några förelägganden från miljö och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet som inskränker köparens möjliga rådighet över fastigheten vid nyttjande som nu sker, eller som innebär särskilda skyldigheter för fastighetsägare.

Säljaren garanterar att samtliga för fastigheten belöpande kostnader och avgifter för fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, samfällighet, anslutnings och abonnemangskostnader är betalda i den utsträckning sådana är förfallna till betalning.

§9 Ansvar för skada

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktssdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är försäkrad enligt bifogat försäkringsbrev.

Om skada inträffar före tillträdesdagen, som ersätts av säljarens försäkringsbolag, svarar säljaren för den del som utgör skadan självrisik. Köparen inträder i säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen. Försäkringsersättningen ska anses vara full kompensation för köparen gällande den inträffade skadan.

Ersättningsbelopp som är tillgängligt för lyftning före tillträdesdagen, skall fram till tillträdesdagen deponeras hos bank för gemensam räkning. Om köpet hävs på grund av köparens betalningsdröjsmål eller annat kontraktsbrott, skall ersättningen tillfalla säljaren.

§10 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

§11 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och in-teckningskostnader i anledning av köparens förvärv.

§12 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skäligen ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet.

Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

§13 Kommunstyrelsens godkännande

Detta köps giltighet är villkorat av Uppsala kommuns kommunstyrelsens godkännande. Köpekontraktet skall behandlas på nästkommande kommunstyrelsesammanträde den 6 april och beslut skall meddelas snarast. Om kommunstyrelsen nekar godkännande eller underlåter att meddela godkännande av köpet senast efter det nästkommande ordinarie kommunstyrelsesammanträde, efter den 6 april, så skall köpet gå åter.

§14 Lantmäteriförrättning - Förvärv av avstyckningslott

Enligt jordabalken är det en förutsättning för detta köp att beslut om avstyckning om lantmäteriförrättning vinner laga kraft.

Köparen skall ansöka om avstyckning i enlighet med den karta som finns i prospekt och som bilaga till detta kontrakt och med de överenskommelser som finns i detta kontrakt. Ansökan undertecknas samtidigt med detta kontrakt och skickas in till Lantmäteriet snarast efter det att villkor om kommunstyrelsens godkännande är uppfyllt.

Parterna förbinder sig att acceptera mindre avvikelser utan vidare ersättningsanspråk från någondera part. Med mindre avvikelse menas en avvikelse om maximalt 5 000 kvadratmeter från uppmätt areal i beskrivningen.

Köpet ska återgå om lagakraftvunnet beslut om avstyckning inte föreligger senast 2024-03-18 och någon av parterna senast fem arbetsdagar senare begär att köpet ska återgå.

Begäran om återgång ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till motparten.

Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

Köparen ska stå för förrättningskostnaden vare sig beloppet faktureras före eller efter tillträdesdagen.

§15 Villkor om förvärvstillstånd

Parterna är medvetna om att det för köpets giltighet krävs att köparen erhåller förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Köparen förbinder sig att snarast ansöka om sådant förvärvstillstånd och ensam betala tillhörande ansökningsavgift. Köparen har inte rätt att överklaga eventuellt avslag om förvärvstillstånd utan särskilt godkännande från säljaren.

Köpet ska återgå om denna förutsättning inte uppfyllts senast 2022 10 18 och någon av parterna senast fem arbetsdagar senare begär att köpet ska återgå.

Begäran om återgång ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till motparten.

Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

§16 § Förhöjd handpenning

Parterna är överens om att om fastigheten inte är tillträdd 2023 02 01 skall köparen betala en förhöjd handpenning med [REDACTED] kr senast 2023 02 06. Säljaren får använda hela handpenningen [REDACTED] till att betala den kapitalvinstskatt som uppstår till följd av försäljningen. Den förhöjda handpenningen skall utbetalas efter säljarens uppmaning och villkoren konfirmeras genom att ett tilläggskontrakt tecknas mellan parterna.

Om fastighetsbildning nekas eller av annan orsak som medför att köpet skall gå åter så skall hela handpenningen återbetalas till köparen så snart pengarna återvunnits från Skatteverket. Återbetalningen skall ske utan någon ränta på beloppet.

§17 Överlämnande av handlingar

Sedan köpeskillning betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart.

Säljaren ska även till köparen överlämna aktuellt utdrag ur fastighetsregistret samt andra handlingar såsom skogsbruksplan, arealkarta angående fastigheten, som säljaren innehar och som är av betydelse för köparen som ägare till fastigheten.

§18 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e post till den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

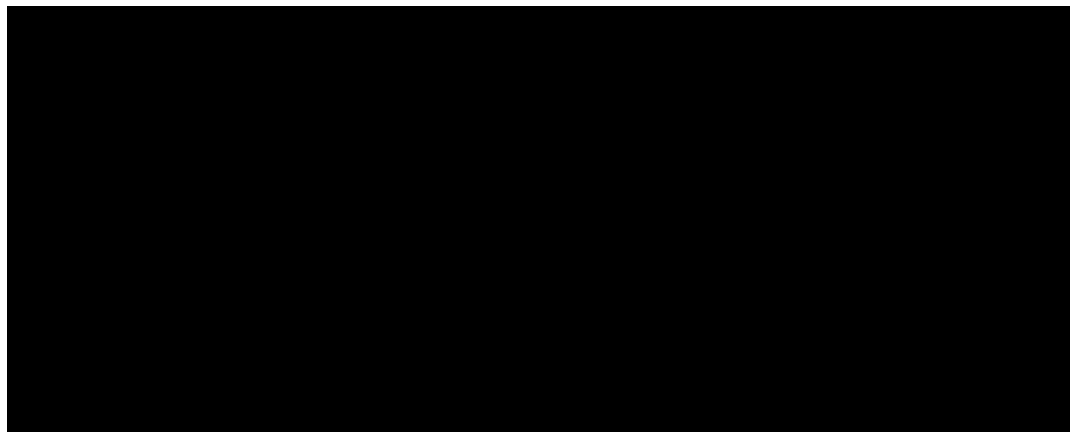
Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- om avsänt med brev: vid mottagandet;
- om avsänt med e post: vid avsändande;
- om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

Utväxling av kontraktet

Detta kontrakt är upprättat i fyra likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt, ett exemplar medföljer lantmäteriansökan och det fjärde exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift



Köparens underskrift

För Uppsala Kommun
Uppsala 2022 03 18

För Uppsala Kommun
Uppsala 2022 03 18

Joachim Danielsson

Erik Pelling

Bilagor

Fastighetskarta
Objektsbeskrivning
Skogsbruksplan
Fastighetsregisterutdrag
Försäkringsbrev
Depositionsavtal

Bilaga 2, Kartbild

