

Mellan Uppsala kommun (org. nr 212000-3005) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Byggemenskapen Gården Ekonomisk förening (org. 769634-2315), nedan kallat Föreningen, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1 MARKANVISNING

Till Föreningen anvisas fastigheten Kåbo 83:1 i Rosendal i Uppsala. Området, nedan kallat Markområdet, är markerat "L" på bifogad karta (bilaga 1).

Denna markanvisning innebär att Föreningen, under en tid av 1 år från och med 2020-02-12 har en option att ensam förhandla med Kommunen om överenskommelse med villkor för exploatering samt tomträttsavtal inom markområdet.

Markanvisningen medför även att marken, efter samråd med Kommunen, får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Markanvisningen medför ingen exklusiv rätt att nyttja marken. Ovanstående fråntar inte Föreningen skyldighet att inhämta eventuella erforderliga tillstånd från berörda myndigheter.

### § 2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen och Kommunen ska tillsammans verka för att Markområdet bebyggs med ny bostadsbebyggelse om ca 22 lägenheter enligt gällande detaljplan för Rosendalsfältet (Dnr 2012-20172).

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Markområdet ska upplåtas till en bostadsrättsförening.
- Kvartermarken ska upplåtas med tomträtt till Föreningen.
- Markområdet ska i största möjliga mån byggas i enlighet med Föreningens inlämnade förslag (se bilaga 2) med avseende på gestaltning och byggnadernas volymer och placering. Detta omfattar bland annat materialval, färgsättning, utformning av tak, fönstersättning, balkonger och proportioner utifrån illustrationer och beskrivande text i förslaget. Väl motiverade förändringar, som håller samma kvalitet eller högre, kan accepteras eftersom tomten och byggnaderna inte har projekterats i förslaget.
- Föreningen förbinder sig att uppfylla de åtaganden som bekräftats i undertecknad checklista, bilaga 3.
- De övriga förutsättningar som angivits i inbjudan, samt underlagen till, markanvisningstävling för Rosendal etapp 3, dnr KSN 2016-1723, ska gälla.
- Föreningen förbinder sig att ansluta till det bygglogistikcentrum som kommunen ska inrätta. Kostnaden för en anslutning kommer att klargöras i samband med kommunens upphandling av tjänsten.
- Föreningen är medveten om att förslaget kan behöva justeras för att uppfylla såväl lagkrav som boverkets byggregler samt krav ställda i tävlingsinbjudan. För att förslaget ska kunna nå sin fulla potential behöver det utvecklas vidare i samråd med Kommunen.

### § 3 DETALJPLAN

Detaljplan för Rosendalsfältet, Dnr 2012/20172, nedan kallad **Detaljplanen**, har vunnit laga kraft.

### § 4 EKONOMI

#### 4.1 Markanvisnings- och planavgift

Föreningen har i samband med tecknandet av markanvisningsavtal 2018-03-19 erlagt markanvisningsavgift för projektet. Markanvisningsavgiften är en engångsavgift som bekräftar den option på att utveckla sitt projekt som Bolaget erhåller enligt detta avtal. Markanvisningsavgiften återbetalas inte vid avbruten markanvisning.

Föreningen har även erlagt planavgift för projektet. Avgiften utgörs av en andel av den planavgift som Kommunen erlagt, motsvarande Markområdets andel av den totala bruttoarean inom Kommunens markinnehav inom Detaljplanens planområde. Återbetalning av planavgift sker vid avbruten markanvisning. Ränta utgår ej.

#### 4.2 Utrednings-, bygg- och anläggningskostnader

Föreningen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för ett bygglov och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering.

Föreningen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet inklusive anslutning till omgivande mark.

Föreningen står för, bygglovavgift, fastighetsbildnings- och lagfartskostnader, anslutningsavgifter för VA etc. som krävs för att Markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med Föreningens förslag.

#### 4.3 Tomrättsupplåtelse

Kommunen ska till Föreningen eller blivande bostadsrättsförening med tomträtt upplåta kvartersmarken för bostäder. Parterna ska träffa tomträttsavtal samt överenskommelse med villkor för exploatering så snart bygglov har beviljats.

Tomträttsavgälden baseras på den byggrätt, uttryckt i m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och lokalarea (LOA) ovan mark, som Bolaget beviljats genom bygglov. Areorna ska beräknas utifrån SIS (Swedish standard institute) definition för bruttoarea BTA och lokalarea LOA. Tomträttsavgälden baseras vidare på priset 6000 kr/m<sup>2</sup> BTA ovan mark för bostäder och 1500 kr/m<sup>2</sup> LOA för lokaler för centrumändamål.

#### 4.4 Hantering av föroreningar i mark

Markområdet ska upplåtas till Föreningen som ren mark och Kommunen tar därmed på sig ansvaret och kostnaderna för eventuella markföroreningar. Kommunen har som finansiär av eventuell sanering ett intresse av att efterbehandlingsarbeten sker på ett miljömässigt godtagbart sätt och så kostnadseffektivt som möjligt. Nivåerna för en sanering tas fram i överenskommelse med miljökontoret. Kommunens kostnadsansvar omfattar merkostnader för efterbehandling av förorenade massor (exempelvis mellanskillnaden mellan kostnad för deponering av förorenade massor jämfört med motsvarande mängd rena massor) samt merkostnader för transporter med anledning av sådan efterbehandling. Dessutom ersätts Föreningen i det fall det blir aktuellt för merkostnader för schakt i de fall då schaktningen tar längre tid eller på annat sätt blir fördyrade jämfört med sedvanliga schaktarbeten vid

exploatering, samt eventuell återfyllnad med rena massor. Undersökningar till följd av en konstaterad förorening ersätts av Kommunen.

Sedvanliga schaktkostnader och övriga kostnader i samband med exploatering och bebyggelse av marken, kostnader för deponering av rena massor, samt kostnad för sådan delsträcka av transport av förorenade massor som skulle ha uppstått även avseende rena massor omfattas inte av Kommunens kostnadsansvar. I processen vid marksaneringen ska Kommunen, för att säkerställa en kostnadseffektiv sanering, innan arbetet startas av Föreningen inbjudas till samråd och genomgång av saneringen samt lämna godkännande för hanteringen och kostnaderna. Kommunen ersätter inte Föreningen för eventuella stilleståndskostnader som kan uppkomma till följd av oförutsedda föroreningar.

#### **4.5 Arkeologi**

Markområdet innehåller inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar ändå upptäckas inom Markområdet, tar Kommunen på sig kostnaderna för eventuella arkeologiska utredningar, arkeologiska förundersökningar och arkeologiska slutundersökningar som krävs för att genomföra Föreningens exploatering på Markområdet i enlighet med detta avtal.

Kommunen ersätter inte Föreningen för eventuella stilleståndskostnader som kan uppkomma till följd av åtgärder förknippade med arkeologi.

### **§ 5 SAMORDNING**

Föreningen ska samordna sitt projekt med angränsande fastighetsägare och bolag som ges markanvisning inom till Markområdet intilliggande kvartermark.

Föreningen ansvarar för att samordna sin tidplan för genomförande samt logistik och koordinering under byggtiden med tidplanerna hos andra fastighetsägare inom etappen och med Kommunen.

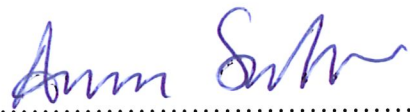
### **§ 6 GILTIGHET**

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse med villkor för exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Föreningen senast 2021-02-12. Parterna kan överenskomma om en förlängning av detta avtal om byggstart inte är möjlig inom denna tid och om detta ej kan lastas Föreningen.

---

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

Uppsala 2020-02- 26  
För Uppsala kommun genom  
dess kommunstyrelse



.....  
Anna Sander

Uppsala 2020-02-10  
För Föreningen



.....  
Martin Wohlin

.....  
Fanny Reuterskiöld Humphreys

#### BILAGOR

1. Karta över markanvisat område
2. Föreningens projektförslagförslag
3. Checklista

## Checklista för projektkvaliteter i Rosendal Etapp 3

Nedanstående kvalitets- och hållbarhetskriterier ska utgöra utgångspunkt för fortsatt projektutveckling och uppfyllelse av Rosendalprojektets hållbarhetsmål i nära samarbete med Uppsala kommun. Dessa åtaganden ersätter tidigare överenskommelse om åtaganden enligt "Grundläggande krav i Rosendal etapp 3 – checklista", daterad 2020-01-10

Förutom nedanstående grundkrav förutsätts projektet uppfylla gällande svenska lagkrav och normer. Projektet ska också uppfylla de egna åtaganden och projektkvaliteter som redovisats i det inlämnade projektförslaget.

### **Obligatoriska åtaganden för Rosendal etapp 3**

- Förutsättningen för stadsdelen är att all parkering ska lokaliseras i parkeringsanläggningar utanför byggaktörens fastighet och friköps av byggaktören. Kostnad om 175 000 kr (exkl moms) per parkeringsplats.
  - Byggaktören ska erbjuda sig att betala för medlemskap i bil- och cykelpool för samtliga lägenheter i projektet från första inflytt och 5 år framåt.
  - Grönnytefaktor om 0,6 enligt Rosendals GYF-modell för etapp 3 ska uppnås.
  - Byggaktören tecknar avtal om anslutning till kommunens gemensamma bygglogistikcenter med huvudsyftet att samordna leveranser under byggskedet. Anslutning till bygglogistikcentret är obligatorisk för samtliga byggherrar och entreprenörer verksamma inom Rosendal.
  - Byggaktören ska precisera vilket miljöklassningssystem som ska användas för projektet:
- 

### **Valbara åtaganden för Rosendal etapp 3**

Byggaktören förbinder sig att uppfylla minst 4 åtaganden sammantaget från kategorierna; "Mobilitet, hållbara resor och transporter", "Goda livsmiljöer och stadskvaliteter" samt "Ekologisk hållbarhet, resurs- och energihushållning".

#### **Mobilitet, hållbara resor och transporter**

- Projektet innehåller parkering för last-/lådcykel motsvarande 0,1 platser per lägenhet.
- Byggaktören erbjuder sig att betala för kollektivtrafikkort under första året motsvarande ett kort per lägenhet.
- Byggaktören erbjuder sig att etablera en cykelpool för sitt eget projekt alternativt i samverkan med en eller flera andra byggaktörer. Cykelpool ska bestå av en blandning av elcyklar, låd- och lastcyklar samt plan för skötsel av dessa.
- Projektet innehåller platser avsedda för långtidsparkering av cykel lokaliserade inomhus integrerat i huvudbyggnad och med god tillgänglighet nära entré (max 25 meter).
- Projektet innehåller möjlighet att ladda elcykel vid parkeringsplatser i cykelrum för 20% av platserna.
- Projektet innehåller hissar anpassade för att rymma cyklar.

Projektet innehåller reparationsställ för cyklar och tillgång till tryckluft för däckpumpning i anslutning till cykelparkering inomhus.

I anslutning till verksamhetslokaler ska tillgång till omklädningsrum och duschfaciliteter finnas.

Annan överenskommen mobilitetsåtgärd: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### **Goda livsmiljöer och stadskvaliteter**

Projektet innehåller utrymme för hushållsrelaterad odling och plantering reserveras.

Projektet har ett utökat fokus på barns utevistelse och lek.

Projektet bidrar till en variation av boendeformer i stadsdelen– ex trygghetsboende, kollektivboende eller byggemenskap.

Projektet innehåller en variation av lägenhetsstorlekar.

Annan överenskommen åtgärd för social hållbarhet: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### **Ekologisk hållbarhet, resurs- och energihushållning**

Projektet innehåller utrymme för källsortering av tio fraktioner; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, mindre elektronik och större elektronik.

Varje lägenhet innehåller utrymme för mellanlagring av avfall för återvinning.

Varje byggnads energianvändning ska vara max 60 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år exkl. hushålls-/verksamhetsenergi. Om direktverkande el används för uppvärmning räknas dock energianvändning om med primärenergifaktor för el.

Annan överenskommen åtgärd för ekologisk hållbarhet eller resurs- och energihushållning:

Träbyggnad, mindre privat boyta, stora gemensamma utrymmen.

Upprele 200110



MARTIN WAHLÉN  
Byggenhetsgruppen Gården