

Sammanträdesdatum
2021-04-21

Dnr 2021/47

§ 87

Försäljning av blivande fastigheter inom Silvervallen Etapp 1 och 2, Sala kommun

INLEDNING

Kommunstyrelsen har beslutat att välja aktören ByggConstruct Uppsala AB för att teckna Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen för etapp 1 och 2.

Priset för marken uppgår till 7 810 902 kronor beräknat enligt den bruttoarea som ByggConstruct har i sitt inlämnade förslag.

Avtalet som är föremål för godkännande är i grunden ett köpeavtal (köpekontrakt) men det innehåller även hur exploateringen ska gå till och vem som bekostar vad.

Beredning

Missiv från kommunchef och kommunstyrelsens ordförande
Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen (med bilagor 1-16)

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen, version 9

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen, version 10, undertecknad

Reviderad Bilaga 4, Utdrag ur fastighetsregistret för Kristina 4:11, daterad 2021-04-20

Bilaga 17 Reviderat arkitektförslag 2021-02-02

Föredragning av markingenjör Björn Danneby

Yrkanden


Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar
att godkänna försäljningen av de blivande fastigheterna inom Silvervallen Etapp 1 och 2 i Sala kommun till ett marknadspris före kostnadsavdrag som definieras enligt § 5 i avtalet men att kommunen gör ett prisavdrag för kostnader som kommunen ska betala enligt § 6 i avtalet.

BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna försäljningen av de blivande fastigheterna inom Silvervallen Etapp 1 och 2 i Sala kommun till ett marknadspris före kostnadsavdrag som definieras enligt § 5 i avtalet men att kommunen gör ett prisavdrag för kostnader som kommunen ska betala enligt § 6 i avtalet.

Skickas till
Kommunstyrelsen

| | | | |
|---|--|--|--------------------|
| Justerandes sign  | | | Utdragsbestyrkande |
|---|--|--|--------------------|

Fastighet

| | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Beteckning | Senaste ändringen i | Senaste ändringen i | Aktualitetsdatum i |
| Sala Kristina 4:11 | allmänna delen | inskrivningsdelen | inskrivningsdelen |
| Nyckel: 190058753 | 2021-03-30 | 2017-10-26 08:43 | 2021-04-19 |

Pågående förrättningsärenden

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Status | Ärende |
| Lantmäteriförrättning pågår | U20233, U20358 |

Adress

| | | |
|--------------------|--------------|-------------|
| Adress | | |
| Ekebygatan 4 | Kungsgatan 1 | Långgatan 2 |
| 733 30 Sala | 733 30 Sala | 733 31 Sala |
| Södra Esplanaden 5 | | |
| 733 30 Sala | | |

Areal

| | | | |
|--------|-------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 24 6722 kvm | 24 6722 kvm | |

Läge, karta

| | | | |
|--------|---------------------|------------------------|---------------|
| Område | N, E (SWEREF 99 TM) | N, E (SWEREF 99 16 30) | Registerkarta |
| 1 | 6643422.9 590230.5 | 6644986.7 156366.5 | KARTA |

Lagfart

| | | | |
|-------------|-------|-----------------|-------|
| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
| 212000-2098 | 1/1 | 1901-04-09 | 01/30 |

Sala Kommun
Box 304
733 25 Sala
Köp: 1901-04-02

Akt: 77/497,

Lagfartsanmärkning: Anmärkning, 88/119

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Fastighetsägandeförändringar

| | | | | | |
|-----------------|-----------------|---------|--------------|-----------------|----------------|
| Inskrivningsdag | Förvärvad andel | Akt | Förvärvad av | Överläten andel | Överläten från |
| 1901-04-09 | | 01/30 | 01/30 | | |
| Saknas | | 77/497 | 01/30 | | |
| Saknas | | 74/1816 | 01/30 | | |
| Saknas | | 72/212 | 01/30 | | |
| Saknas | | 71/1259 | 01/30 | | |
| Saknas | | 71/786 | 01/30 | | |

| Inskrivningsdag | Förvärvad andel | Akt | Förvärvad av | Överlåten andel | Överlåten från |
|-----------------|-----------------|---------|--------------|-----------------|----------------|
| Saknas | | 68/185 | 01/30 | | |
| Saknas | | 66/1183 | 01/30 | | |
| Saknas | | 66/716 | 01/30 | | |
| Saknas | | 63/615 | 01/30 | | |
| Saknas | | 63/614 | 01/30 | | |
| Saknas | | 41/33 | 01/30 | | |
| Saknas | | 30/44 | 01/30 | | |
| Saknas | | 18/151 | 01/30 | | |

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Datum | Akt |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Gångväg | Förmån | Officialservitut | | 19-SAS-680.1 |
| Vatten-och avloppsledning | Förmån | Officialservitut | 2010-03-10 | 1981-1479.1 |
| Utrymme | Last | Officialservitut | 2011-05-03 | 1981-1621.1 |
| Tele | Last | Ledningsrätt | 1996-11-26 | 1981-684.1 |
| Tele | Last | Ledningsrätt | 1996-11-26 | Län C 1981-684.1 |
| | | | Senast ändrad: 2020-12-01 | |
| Va-ledningar mm | Förmån | Avtalsservitut | | 19-IM3-90/4900.1 |
| Skyddsrum | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-49/144.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-61/1452.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-66/1496.1 |
| Ledning | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-67/2771.1 |
| Ledning | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-68/407.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-71/2149.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-71/2150.1 |
| Vattenledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-71/3268.1 |
| Ledning | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-72/3545.1 |
| Gång-och cykelväg | Förmån | Avtalsservitut | 1995-07-18 | 19-IM3-95/5098.1 |
| | | | Senast ändrad: 1996-04-11 | |
| Gång-och cykelbana | Förmån | Avtalsservitut | 2008-02-14 | 1981IM-08/3807.1 |
| Trottoar | Förmån | Avtalsservitut | 2019-05-15 | D201900228321:1.1 |
| | | | Senast ändrad: 2019-12-05 | |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer | Datum | Akt |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Stadsplan: Sala stad(inre området) | 1914-06-06 | 1981K-S1/1914 |
| | Senast ajourföring: 2015-06-11 | |

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

| | | |
|----------------------------|--------------------------------|------------|
| Stadsplan: Hattmakaren, kv | 1954-09-17 | 1981K-1903 |
| | Senast ajourföring: 2006-02-01 | |

| | | |
|--|--------------------------------|------------|
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrad av Detaljplan Hovslagaren mfl, kv | 2005-09-08 | 1981-P175 |
| Stadsplan: Åkraområdet | 1955-04-15 | 1981K-1932 |
| Berörda registerenheter | | |
| Stadsplan: Norrbytullsområdet | 1955-11-18 | 1981K-1977 |
| | Senast ajourföring: 2017-09-20 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P177, 1981-P178) | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Stadsporten, kv | 1956-08-22 | 1981K-1997 |
| | Senast ajourföring: 2017-09-20 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Tränaren, kv | 1956-10-23 | 1981K-2000 |
| | Senast ajourföring: 1998-07-29 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Spinnaren, stadsträdgården och sligen, kv | 1958-04-18 | 1981K-2108 |
| | Senast ajourföring: 2003-02-10 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Norrbytullsområdet, del av | 1958-08-08 | 1981K-2111 |
| | Senast ajourföring: 1993-11-25 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrad av Detaljplan Menja mm, kv | 1993-09-16 | 1981-491 |
| Stadsplan: Kungsängstorg med omgivning | 1958-11-28 | 1981K-2135 |
| | Senast ajourföring: 2008-09-17 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrad av Detaljplan Del av allmänningen 2 | 2008-04-02 | 1981-P222 |
| Stadsplan: Borgmästaren, kv | 1959-09-10 | 1981K-2175 |
| | Senast ajourföring: 2011-09-13 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Norrbytullsområdet | 1960-02-04 | 1981K-2213 |
| Berörda registerenheter | | |
| Stadsplan: Kungsängen och nyåkersområdet, del av | 1960-09-15 | 1981K-2253 |
| | Senast ajourföring: 2012-11-23 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Gillet mm, del av | 1967-07-05 | 1981K-2728 |
| | Senast ajourföring: 2009-11-24 | |
| Berörda registerenheter | | |

| | | |
|---|--------------------------------|-------------|
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Proberaren, kv mm | 1967-09-20 | 1981K-2730 |
| | Senast ajourföring: 1995-10-12 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrad av Detaljplan Sölvköparen mfl, kv | 1995-05-09 | 1981-614 |
| Stadsplan: Rådhuset, kv | 1970-03-23 | 1981K-2949 |
| | Senast ajourföring: 2003-03-11 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Ringgatan, västra delen av | 1971-06-21 | 1981K-3038 |
| | Senast ajourföring: 2009-11-24 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Stigaren, gruvfogden, byggmästaren, kv, mm | 1973-06-26 | 19-SAS-387 |
| | Senast ajourföring: 1994-01-12 | 1981 K-3193 |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Stadsparken och centrumkvarteret västra | 1976-10-04 | 19-SAS-523 |
| | Senast ajourföring: 2015-10-19 | 1981 K-3432 |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Hyttmästaren, kv | 1987-02-27 | 19-SAS-871 |
| | Genomf. slut: 1992-06-30 | 1981 K-3869 |
| | Senast ajourföring: 1991-01-16 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Detaljplan: Rotekarlen mm | 1988-04-28 | 1981-35 |
| | Genomf. start: 1988-05-27 | 1981 K-3905 |
| | Genomf. slut: 1994-12-31 | |
| | Senast ajourföring: 1994-01-12 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Stadsträdgården, kv(lillåstrand) | 1990-10-04 | 1981-257 |
| | Genomf. start: 1990-11-16 | |
| | Genomf. slut: 1995-11-15 | |
| | Senast ajourföring: 2005-06-17 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelse se(akt 1981-P161) | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Ämbetsmannen mm, kv | 1990-12-13 | 1981-259 |
| | Genomf. start: 1991-01-19 | 1981 3937 |
| | Genomf. slut: 1996-01-18 | |
| | Senast ajourföring: 2009-02-12 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P226 och 1981-P234) | | |

| | | |
|---|--------------------------------|----------|
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Konstmästaren mm | 1991-02-21 | 1981-271 |
| | Genomf. start: 1991-03-26 | |
| | Genomf. slut: 1996-03-25 | |
| | Senast ajourföring: 1997-08-18 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Rådhuset mm, kv | 1993-10-14 | 1981-500 |
| | Genomf. start: 1993-11-17 | |
| | Genomf. slut: 2003-11-16 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Fiskartorget mm, kv | 1993-10-14 | 1981-499 |
| | Genomf. start: 1993-11-17 | |
| | Genomf. slut: 2003-11-16 | |
| | Senast ajourföring: 2003-03-11 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P113) | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Färgaren mm, kv | 1993-10-14 | 1981-498 |
| | Genomf. start: 1993-11-17 | |
| | Genomf. slut: 2003-11-16 | |
| | Senast ajourföring: 2009-11-24 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Sölvköparen mfl, kv | 1995-05-09 | 1981-614 |
| | Laga kraft: 1995-06-06 | |
| | Genomf. start: 1995-06-07 | |
| | Genomf. slut: 2000-06-06 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Anrikaren kv, mfl | 1996-05-13 | 1981-P13 |
| | Laga kraft: 1996-06-14 | |
| | Genomf. start: 1996-06-15 | |
| | Genomf. slut: 2005-12-31 | |
| | Senast ajourföring: 2018-06-12 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Konstmästaren mm | 1997-04-29 | 1981-P30 |
| | Laga kraft: 1997-06-03 | |
| | Genomf. start: 1997-06-04 | |
| | Genomf. slut: 2007-06-03 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Tränaren och löparen mfl | 1998-04-23 | 1981-P42 |
| | Laga kraft: 1998-05-26 | |
| | Genomf. start: 1998-05-27 | |

Genomf. slut: 2011-12-31
Senast ajourföring: 2017-09-20

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Smeden m m 2001-05-30 1981-P72
Laga kraft: 2001-06-29 1981 3977
Genomf. start: 2001-06-30
Genomf. slut: 2006-06-29

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Silvervallen mm, kristina 4:11 i sala 2002-06-19 1981-P107
tätort Laga kraft: 2002-07-23 1981 3982
Genomf. start: 2002-07-24
Genomf. slut: 2012-07-23
Senast ajourföring: 2017-09-20

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Stora torget, schaktet mm, kv 2002-06-19 1981-P114
Laga kraft: 2002-11-22 1981 3985
Genomf. start: 2002-11-23
Genomf. slut: 2012-11-22

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändring av DP: Fiskartorget m m 2002-09-25 1981-P113
Laga kraft: 2002-10-30 1981 3957A
Genomf. start: 2002-10-31
Genomf. slut: 2007-10-30

Berörda registerenheter

Delområde för andra anm. Ursprunglig plan se(akt 1981-499)

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändrar Detaljplan Fiskartorget mm, kv 1993-10-14 1981-499
Detaljplan: Hantverkaren 1 mfl, affärshuset 2005-06-08 1981-P167
esplanaden Laga kraft: 2005-07-05 1981 3990
Genomf. start: 2005-07-06
Genomf. slut: 2015-07-05
Registrerad: 2005-09-22

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Hovslagaren mfl, kv 2005-09-08 1981-P175
Laga kraft: 2005-10-11 1981 3993
Genomf. start: 2005-10-12
Genomf. slut: 2020-10-11
Registrerad: 2006-02-01

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Silvervallen(del av kristina 4:11) 2008-08-20 1981-P228
Laga kraft: 2008-09-15 1981 4008

Genomf. start: 2008-09-16
Genomf. slut: 2013-09-15
Senast ajourföring: 2017-09-20
Registrerad: 2008-11-06

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Ringgatan, kristina 4:11 mfl 2009-09-10 1981-P256
Laga kraft: 2009-10-07 1981 4019
Genomf. start: 2009-10-08
Genomf. slut: 2019-10-07
Senast ajourföring: 2020-01-03
Registrerad: 2009-11-24

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: För kv.kaplanen 2014-09-29 1981-P317
Laga kraft: 2014-10-20 1981 4039
Genomf. start: 2014-10-21
Genomf. slut: 2019-10-20
Registrerad: 2015-01-09

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Upphäver Stadsplan Kaplanen, kv 1980-03-26 19-SAS-677
Detaljplan: För stadsparken del av kristina 4:11 samt 2014-12-15 1981-P328
del av kristina 4:4
Laga kraft: 2015-01-19
Genomf. start: 2015-01-20
Genomf. slut: 2020-01-19
Registrerad: 2015-10-19

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändrar Stadsplan Stadsparken och 1976-10-04 19-SAS-523
centrumkvarteret västra
Detaljplan: Fastigheten rådmannen 6 2015-04-27 1981-P323
Laga kraft: 2015-06-01 1981 4041
Genomf. start: 2015-06-02
Genomf. slut: 2025-06-01
Registrerad: 2015-06-11

Berörda registerenheter

Anmärkning Utfartsförbud mot rådmansgatan

Berörda registerenheter för anmärkning

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändrar Stadsplan Sala stad(inre området) 1914-06-06 1981K-S1/1914
Detaljplan: Del av östra kvarteren och silvervallen 2017-03-27 1981-P344
Laga kraft: 2017-07-11 1981 2015-/232
Genomf. start: 2017-07-12
Genomf. slut: 2027-07-11
Senast ajourföring: 2019-12-05
Registrerad: 2017-09-20

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Detaljplan för del av ringgatan

2019-11-25

1981-P2020/1

Laga kraft: 2019-12-27

Genomf. start: 2019-12-27

Genomf. slut: 2029-12-26

Registrerad: 2020-01-03

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändrar Detaljplan Ringgatan, kristina 4:11 mfl

2009-09-10

1981-P256

Övriga bestämmelser och utredningar

Fråga väckt om byggnadsminne: Sala lasarett

2019-10-02

1981-P2020/5

Registrerad: 2020-02-25 LST19 432-5185-2019-1

NVR-id/ÖVR-id: 5000433

Berörda registerenheter

Fornlämningar

Fornlämning

Registrerad: 2006-09-12

L2003:8870

Berörda registerenheter

Fornlämning

Registrerad: 2006-09-12

L2003:9027

Berörda registerenheter

Fornlämning

Registrerad: 2006-09-12

L2003:9180

Berörda registerenheter

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220) 363016-8

Omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

911.000 SEK

Taxerad ägare

212000-2098

Sala Kommun

Box 304

733 25 Sala

Andel

1/1

Taxeringsår

2018

Juridisk form

Primärkommuner, borgerliga

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310) 368053-8

Omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

91.000 SEK

Taxerad ägare

212000-2098

Sala Kommun

Box 304

733 25 Sala

Andel

1/1

Taxeringsår

2019

Juridisk form

Primärkommuner, borgerliga

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Taxeringsår

Industrienhet, tomtmark (310) 368181-8

2019

Omfattar del av registerfastighet.

2019

Taxeringsvärde

9.640.000 SEK

Taxerad ägare

Andel

212000-2098

1/1

Juridisk form

Primärkommuner, borgerliga

Sala Kommun

Box 304

733 25 Sala

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Taxeringsår

Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0

2020

kr (498) 363015-8

Omfattar del av registerfastighet.

Industritillbehör: Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

0

Taxerad ägare

Andel

212000-2098

1/1

Juridisk form

Primärkommuner, borgerliga

Sala Kommun

Box 304

733 25 Sala

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Taxeringsår

Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning (824) 368228-8

2019

Omfattar byggnad på ofri grund

Taxeringsvärde

0

Taxerad ägare

Andel

620214-7028

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Fyhr, Katarina

Vargstubacken 116

733 94 Sala

650308-7014

1/2

Fysisk person

Fyhr, Roger

Vargstubacken 116

733 94 Sala

Skattetal

Skattetal

Skattetyper

943/1600

Bergsmanstomter

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Sammanläggning

1979-05-11

19-SAS-604

Fastighetsreglering, Fig2,5,6

1979-09-21

19-SAS-618

Fastighetsbestämning

1979-11-16

19-SAS-628

Fastighetsreglering, Fig 1,3

1980-05-23

19-SAS-643

Fastighetsrättsliga åtgärder
Fastighetsbestämning
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering, Fig 3-6
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering, Fig 1,3
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering
Ledningsåtgärd
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering
Gränsutmärkning fullföljd
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering

| Datum | Akt |
|------------|--------------|
| 1980-07-18 | 19-SAS-650 |
| 1981-03-27 | 19-SAS-680 |
| 1983-09-23 | 19-SAS-772 |
| 1986-06-13 | 19-SAS-836 |
| 1991-08-09 | 1981-303 |
| 1992-01-16 | 1981-349 |
| 1993-03-24 | 1981-450 |
| 1995-05-05 | 1981-588 |
| 1996-11-26 | 1981-684 |
| 2004-01-08 | 1981-1108 |
| 2006-04-19 | 1981-1257 |
| 2011-05-03 | 1981-1621 |
| 2014-03-20 | 1981-1833 |
| 2014-05-28 | 1981-1852 |
| 2017-03-24 | 1981-1479GU |
| 2017-10-12 | 1981-2004 |
| 2019-08-02 | 1981-2018/44 |
| 2019-11-04 | 1981-2019/39 |

Avskild mark

Beteckning
Sala Kristina 4:249, 4:256, 4:271

Ursprung

Sala Kristina 1:1, 1:17, 1:33, 1:37, 1:38, 1:45, 1:46,
2:510-514, 2:522-524, 2:526-529

Tidigare beteckning

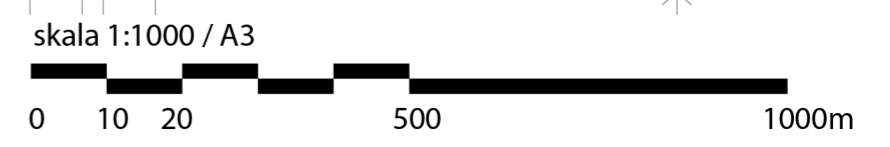
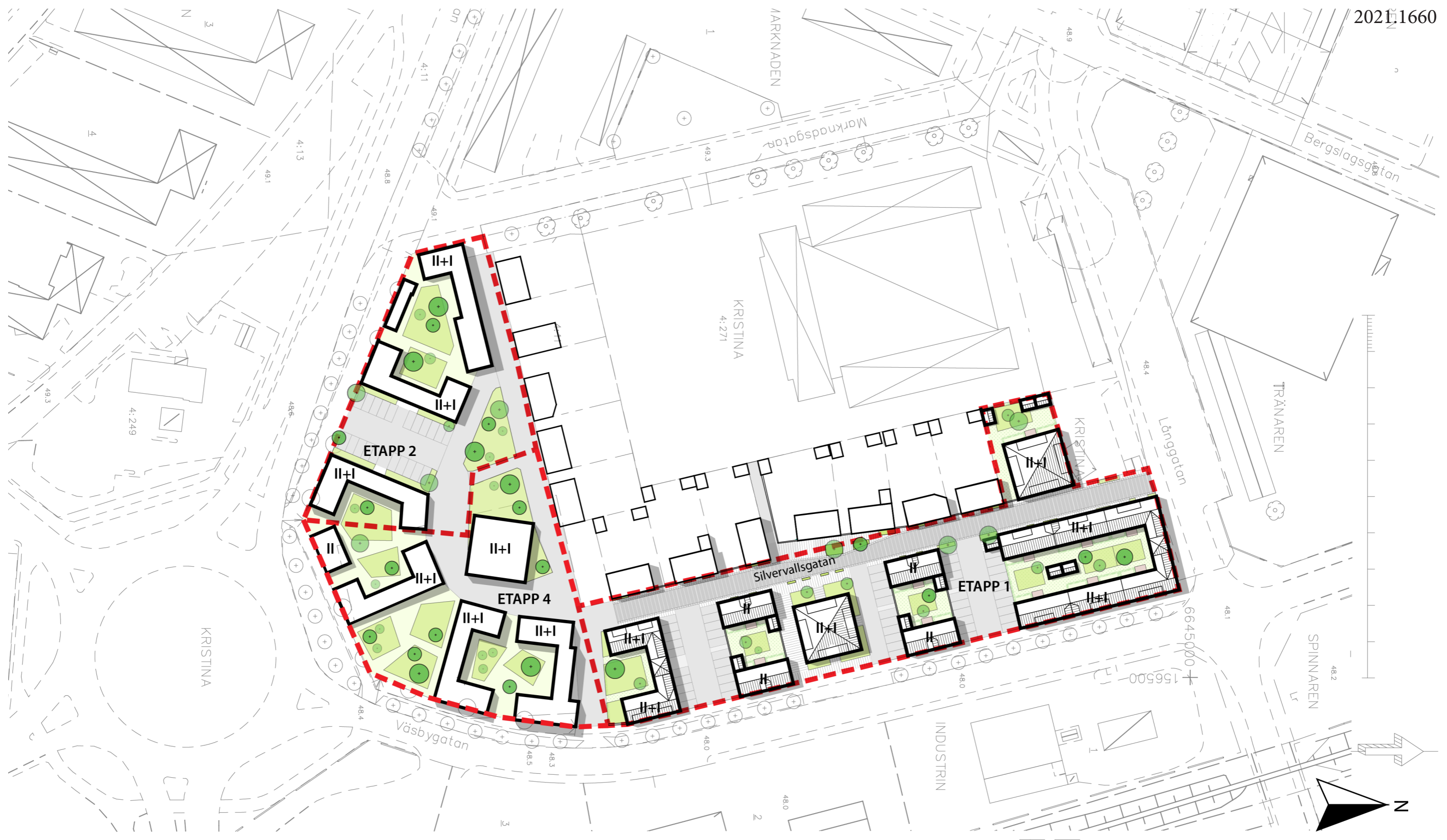
Beteckning
U-Sala Stg 3052

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning
www.lantmateriet.se/hittakontor
Fastighetsinskrivningskontor
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Omregistreringsdatum
1988-10-19
Akt
19-ARJ-388

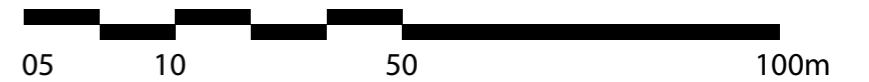
Telefon
0771-63 63 63





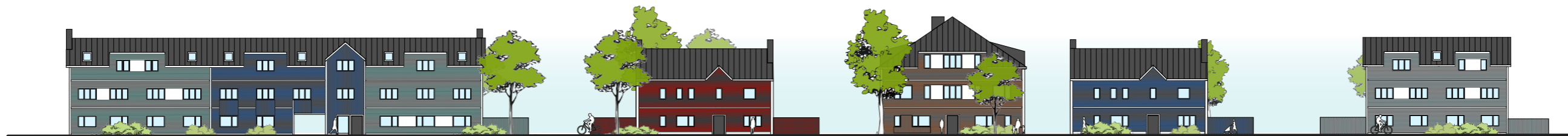
Situationsplan ETAPP 1

skala 1:500 / A3





Vy mot öster



Vy mot väster

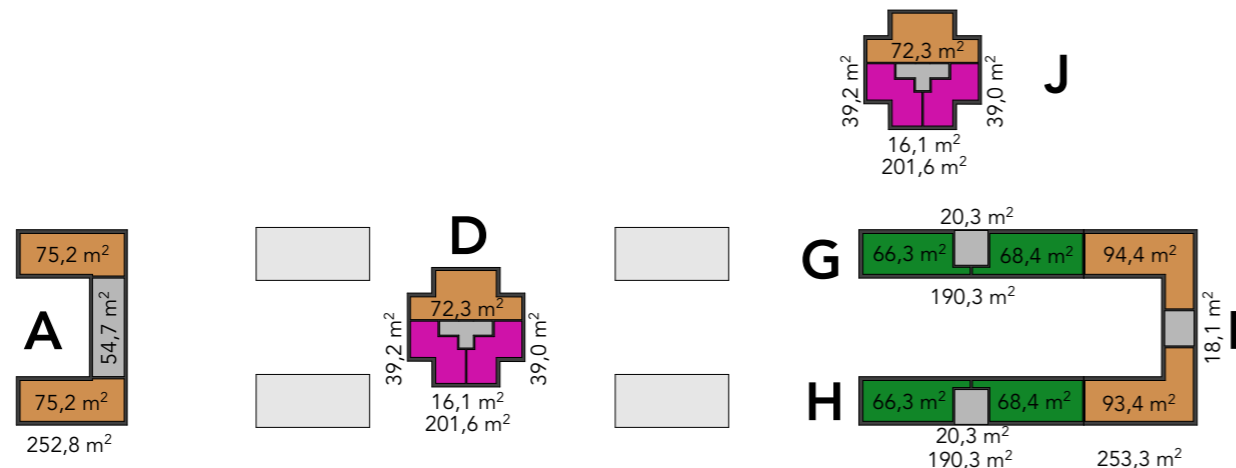
Vägvyer

FÄRGSHEMA

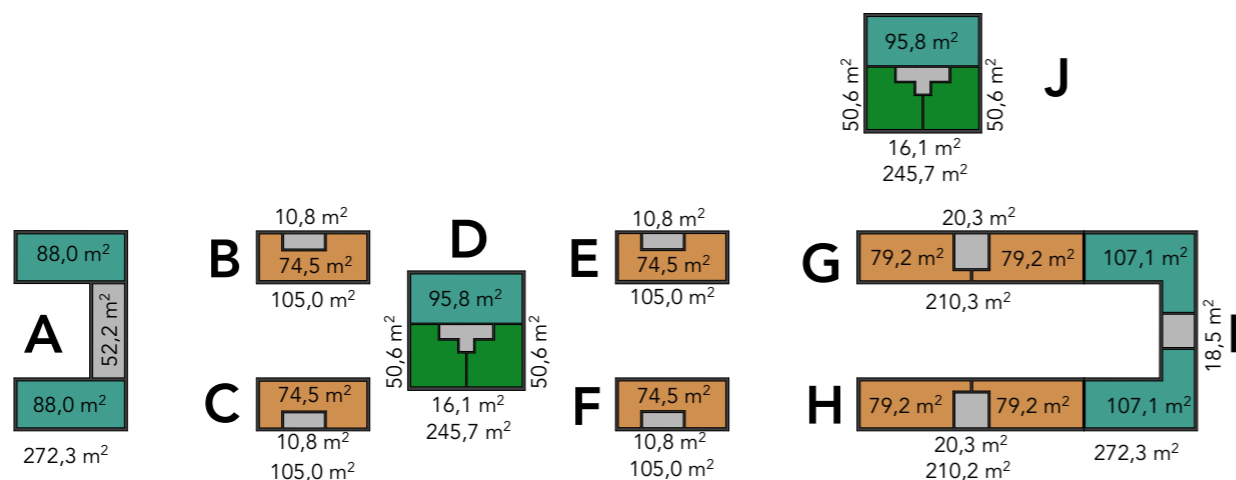


skala 1:500 / A3

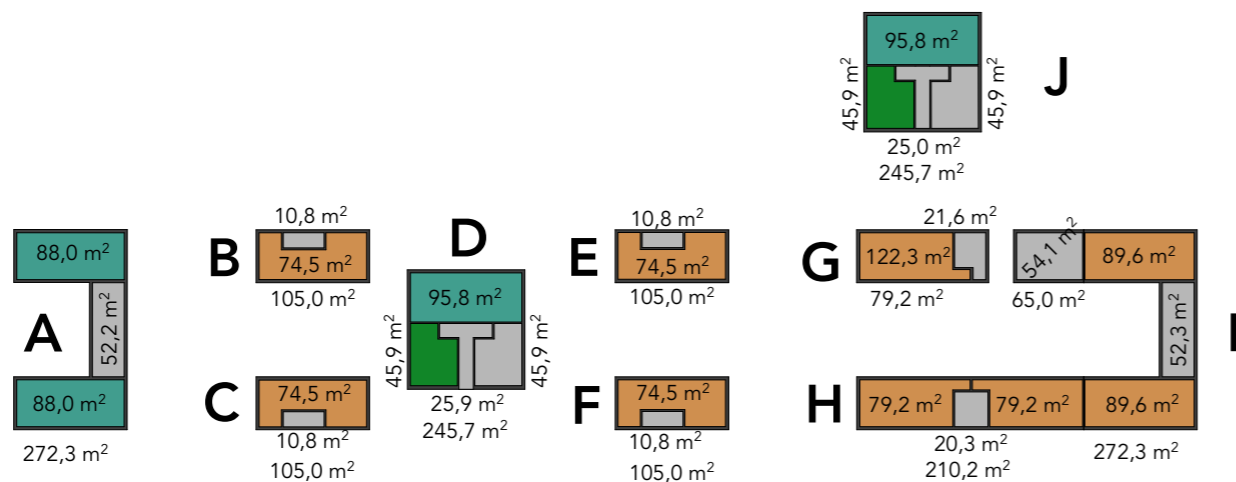




PLAN 2 - VINDPLAN



PLAN 1



PLAN 0

| BTA Etapp 1 | |
|--------------|----------------------------|
| HUS | Area |
| A | 797 |
| B | 210 |
| C | 210 |
| D | 693 |
| E | 210 |
| F | 210 |
| G | 588 |
| H | 611 |
| I | 798 |
| J | 693 |
| Total | 5 020 m² |

| BIA Etapp 1 | |
|---------------|--------------------------|
| ID | Area |
| BIA E1, hus A | 159 |
| BIA E1, hus B | 22 |
| BIA E1, hus C | 22 |
| BIA E1, hus D | 104 |
| BIA E1, hus E | 22 |
| BIA E1, hus F | 22 |
| BIA E1, hus G | 76 |
| BIA E1, hus H | 41 |
| BIA E1, hus I | 150 |
| BIA E1, hus J | 103 |
| Total | 719 m² |

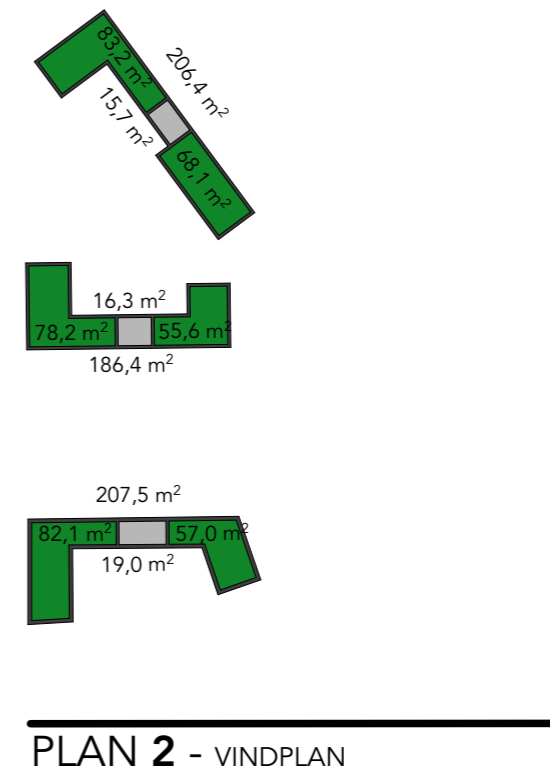
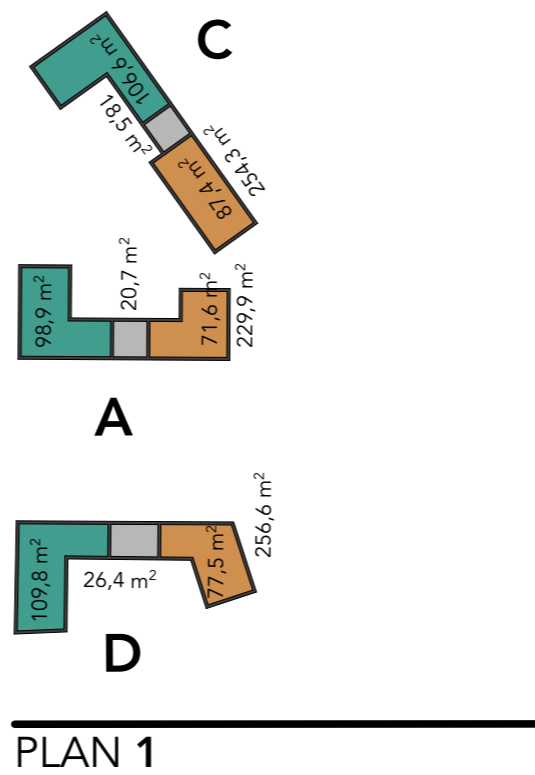
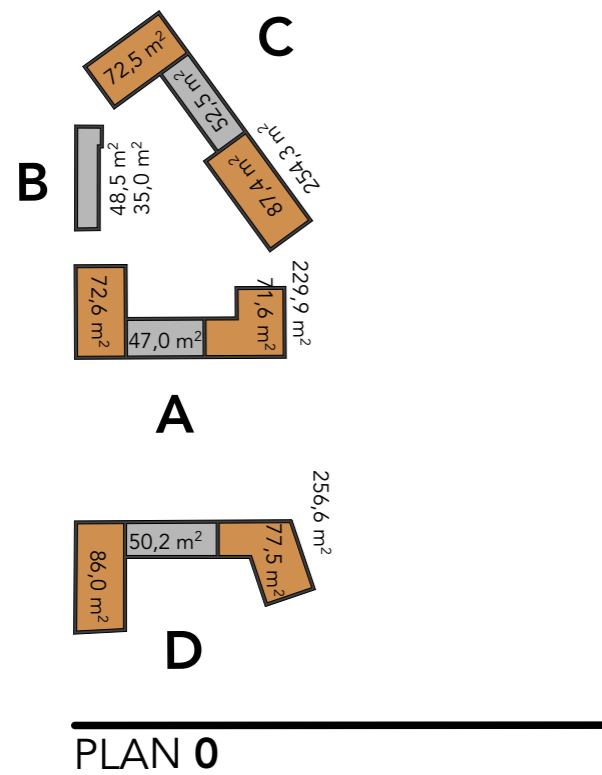
| BOA Etapp 1 | | |
|--------------|-----------|----------------------------|
| LGH | Antal | Area |
| 1 RoK | 4 | 156 |
| 2 RoK | 10 | 564 |
| 3 RoK | 21 | 1 633 |
| 4 RoK | 12 | 1 129 |
| Total | 47 | 3 482 m² |

Area sammanställning ETAPP 1

| BTA Etapp 2 | |
|----------------------------|-------|
| HUS | Area |
| A | 1 110 |
| B | 255 |
| C | 509 |
| 1 874 m² | |

| BIA Etapp 2 | |
|--------------------------|------|
| ID | Area |
| BIA E2, hus A | 84 |
| BIA E2, hus B | 35 |
| BIA E2, hus C | 87 |
| BIA E2, hus D | 96 |
| 301 m² | |

| BOA Etapp 2 | | |
|-------------|-------|----------------------------|
| LGH | Antal | Area |
| 2 RoK | 6 | 424 |
| 3 RoK | 9 | 704 |
| 4 RoK | 3 | 315 |
| 18 | | 1 444 m² |



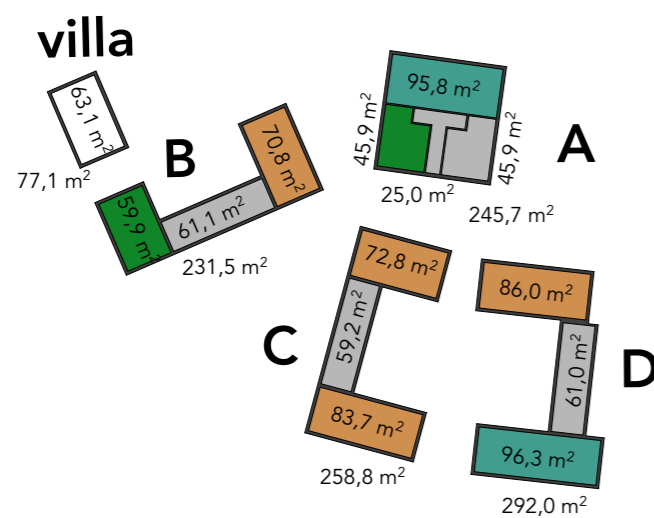
Area sammanställning ETAPP 2

| BTA etapp 4 | |
|----------------------------|-------|
| HUS | Area |
| A | 693 |
| B | 655 |
| C | 733 |
| D | 1 086 |
| villa | 154 |
| 3 321 m² | |

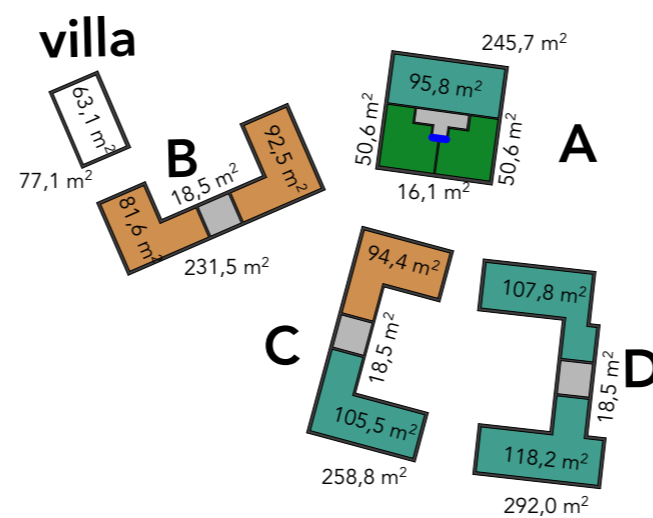
| BIA etapp 4 | |
|--------------------------|------|
| ID | Area |
| BIA E4, hus A | 103 |
| BIA E4, hus B | 94 |
| BIA E4, hus C | 14 |
| BIA E4, hus D | 33 |
| 244 m² | |

| BOA etapp 4 | | |
|-------------|-------|----------------------------|
| LGH | Antal | Area |
| 1 RoK | 2 | 78 |
| 2 RoK | 6 | 348 |
| 3 RoK | 4 | 317 |
| 4 RoK | 14 | 1 303 |
| 26 | | 2 046 m² |

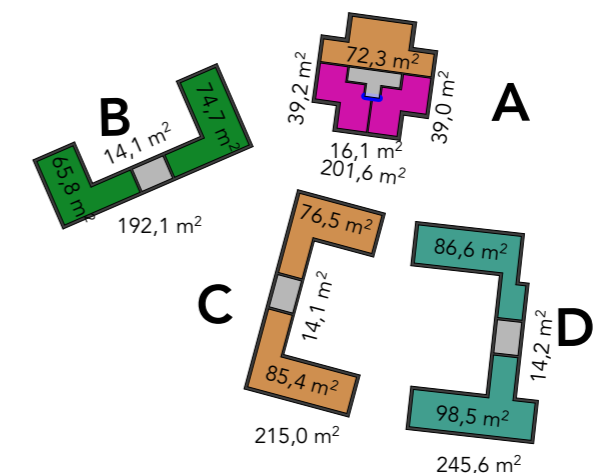
| Villa etapp 4 | |
|---------------|------------|
| våningar | Area |
| Villa | 2 |
| | 126 |



PLAN 0



PLAN 1



PLAN 2 - VINDPLAN

Area sammanställning ETAPP 4

Kommunstyrelseförvaltningen

MISSIV

Försäljning av blivande fastigheter inom Silvervallen Etapp 1 och 2, Sala kommun

BAKGRUND

Kommunstyrelsen har i ärende 2021/47 beslutat att välja aktören ByggConstruct Uppsala AB för att med dem teckna Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen för etapp 1 och 2.

Priset för marken uppgår till 7 810 902 kronor beräknat enligt den bruttoarea (BTA) som ByggConstruct har i sitt inlämnade förslag. Bruttoarean enligt kommande bygglov ska användas för beräkning av den slutliga köpeskillingen baserat på i övrigt samma prisuppgifter som i avtalet som nu ska godkännas. Enligt avtalet ska kommunen förutom att betala för marksanering och uppfyllnad av marken, även bekosta elanslutning, va-anslutning och planavgift som föranleds av byggnationen. Detta mot att kommunen får ett marknadsmässigt pris för marken. Det marknadsmässiga priset får anses inbegripa att marken är sanerad, att den är grovutjämnad med rätt underlagsmaterial och att grundläggande anslutningar för va och el är betalda och att det inte tas ut någon planavgift. Konstruktionen med planavgift är att detaljplanen bekostas vid beviljande av bygglov genom uttag av planavgift. Planavgiften förmedlas sedan som en intäkt till planavdelningen. Det är således olika kassor där pengarna från markförsäljningen respektive planavgift ska hamna. De kostnader som kommunen ska betala ska dras av från köpeskillingen när tillträde sker.

Avtalet som är föremål för godkännande är i grunden ett köpeavtal (köpekontrakt) men det innehåller även hur exploateringen ska gå till och vem som bekostar vad. Någon handpenning kommer inte att erläggas i och med avtalets tecknande. Först när förutsättningarna för tillträde enligt § 7 i avtalet är uppfyllda så betalas köpeskillning för de fastigheter som då ska tillträdas. Förutsättningarna för tillträde uppfylls bl.a. när sanering och uppfyllnad är klart, gator byggts så klart att de kan användas som arbetsgator samt att bygglov beslutats och vunnit laga kraft. Vid tillträdet upprättas köpebrev utifrån köpeskillingen och utifrån avdrag för de kostnader som kommunen ska betala. Om det uppkommer kostnader senare som kommunen ska betala så ska ByggConstruct fakturera dessa till kommunen.

FÖRSÄLJNINGENS SYFTE

Att avyttra på området blivande fastigheter för att möjliggöra bostadsbyggnation på Silvervallen, Etapp 1 och 2.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna försäljningen av de blivande fastigheterna inom Silvervallen Etapp 1 och 2 i Sala kommun till ett marknadspris före kostnadsavdrag som definieras enligt § 5 i avtalet men att kommunen gör prisavdrag för kostnader som kommunen ska betala enligt § 6 i avtalet.

Daniel Holmvin
Plan- och exploateringschef

Anders Wigelsbo (C)
Kommunstyrelsens ordförande

Bilaga: Undertecknat avtal

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING MED ÖVERLÅTELSE AV MARK INOM SILVERVALLEN ("detta avtal").

Parter;

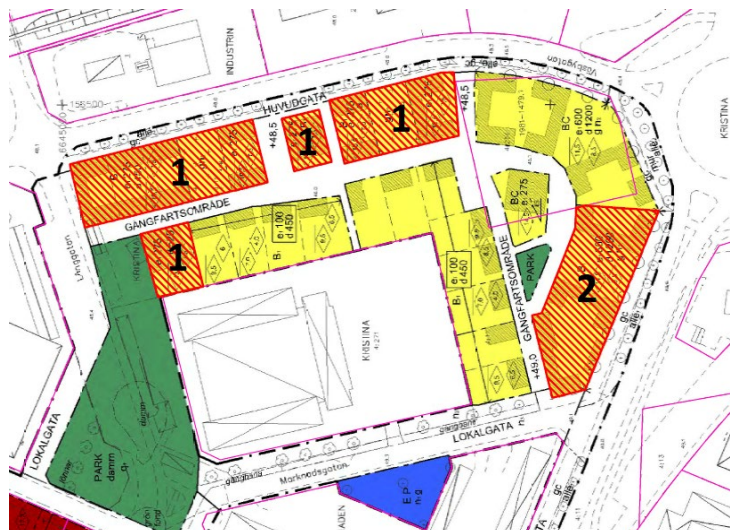
Sala kommun genom dess kommunstyrelse
org.nr 212000-2098
Samhällsbyggnadskontoret: exploatering
Box 304
733 25 Sala,
nedan kallad Kommunen

ByggConstruct Uppsala AB
org.nr 556493-1318
Libro Ringväg 34
752 28 Uppsala,
nedan kallad Bolaget

Undertecknade är överens om följande:

§ 1 Exploateringsområdet

Del av fastigheten Kristina 4:11 i Sala kommun om cirka 6 368 kvm, markerad med röd skraffering på detaljplanekarta nedan, nedan kallat ("**Området**"). Etapp anges med siffra.



§ 2 Bakgrund och syfte

Syftet med detta avtal är att ge Bolaget rätt att under vissa villkor förvärva Området. I detta avtal fastställs riktlinjer och förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Området.

§ 3 Detaljplan

Detaljplan för del av östra kvarteren och silvervallen (plan 4049), nedan benämnd ("Detaljplanen").

§ 4 Grundförutsättning för detta avtal

Bolaget förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges i bilaga 2-3 och bilaga 6-15. Riktlinjer för markanvisning, se bilaga 16, kan komma att användas av kommunen vid avtalstolkning av detta avtal.

§ 5 Marköverlåtelse

Den preliminära bruttoarean (BTA) för Området enligt Bolagets illustrationskiss, bilaga 7, uppgår till ca 6 894 kvm.

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta de inom Området blivande fastigheterna.

Marköverlåtelse av Området sker i två (2) etapper enligt § 24 "24 Utbyggnadsordning, tidplan, etappindelning".

Om Kommunen köper fastigheten Sala Kristina 4:256 (den fastighet inom Detaljplanen som MAX äger, den s.k. MAX-tomten) före år 2025-07-01 så har Bolaget option på ett särskilt avtal som detta avtal vad gäller kvartersmarken inom Etapp 4 med villkor och markpris enligt vad Kommunen vid tidpunkten för det avtalets tecknande bestämmer. I bilaga 15 framgår var Etapp 4 är belägen.

Vid beräkning av bruttoarea (BTA) används SIS-standarderna, d.v.s. begreppet ljus BTA används ej.

Köpeskillingen, nedan benämnd Köpeskillingen, beräknas på följande värden:

1 133 kr/kvm bruttoarea (BTA) för flerbostadshus oavsett upplåtelseform,
1 733 kr/kvm bruttoarea (BTA) för kommersiella lokaler eller liknande oavsett upplåtelseform,

2 277 kr/kvm fastighetsarea för fristående och sammanbyggda stadsvillor oavsett upplåtelseform,

1 750 kr/kvm fastighetsarea för radhus oavsett upplåtelseform och
1 403 kr/kvm fastighetsarea för kedjehus/parhus oavsett upplåtelseform.

Preliminär bruttoarea (BTA) flerbostadshus:

Etapp 1: 5 020 kvm

Etapp 2: 1 874 kvm

Totalt: 6 894 kvm

Preliminär köpeskillning:

Etapp 1: 5 687 660 kr

Etapp 2: 2 123 242 kr

Totalt: 7 810 902 kr

Den preliminära köpeskillningen har beräknats på grundval av de uppgifter som Bolaget lämnat till Kommunen i samband med upprättande av detta avtal. I och med att Bolaget undertecknar detta avtal bekräftar Bolaget att bruttoarean som anges i detta avtal som Preliminär bruttoarea (BTA) flerbostadshus (totalt 6 894 kvm) är densamma som bruttoarean i inlämnat förslag, se bilaga 7-11. Köpeskillningen erläggs på Tillträdesdagen.

Köpeskillningen inkluderar kostnad för sanering, uppfyllnad, grovtjämnning, anslutning till va, elanslutning och planavgift. Med anledning av att Bolaget vid utformning av grovschakt- och markuppfyllnadsplanen tillsammans med Kommunen kommer att få en i stort sett skraddarsydd marknivå inom Området så medger Bolaget att i gengäld betala hela lantmäterikostnaden.

Under givna villkor överlåter Kommunen Området med äganderätt till Bolaget.

Detta avtal fullföljs genom tecknande av köpebrev, nedan benämnt Köpebrevet, när villkoren i § 7 "7 Tillträde" uppfyllts för respektive etapp.

Etapp 1 ska tillträdas senast två år efter det att detta avtal undertecknats. Om tillträde inte sker av Etapp 1 enligt den tid som angivits i detta avtal upphör rätten att enligt detta avtal fullfölja köpet av Etapp 2. Bolaget förlorar då också optionen att teckna Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Etapp 4.

Etapp 2 ska tillträdas senast sex (6) månader efter det att slutbesked för alla byggnader utfärdats inom Etapp 1.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Etapp 4 enligt optionen i detta avtal ska träffas tidigast när slutbesked utfärdats för alla byggnader inom Etapp 2 och senast sex (6) månader efter det att slutbesked utfärdats för alla byggnader inom Etapp 2. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan Parterna inom angivet tidsintervall upphör optionen att gälla.

På tillträdesdagen för respektive etapp betalas köpeskillning med ett belopp som motsvarar värdet baserat på hur köpeskillingen enligt detta avtal ska beräknas samt att Köpebrev upprättas som kvittens på betalningen. Vid beräkning av köpeskillingen för den etapp som ska tillträdas enligt detta avtal så ska uppgifter från fastighetsregistret om för etappen bildade fastigheter ersätta de motsvarande preliminära uppgifterna som står i detta avtal. På samma sätt ska uppgifter från det bygglov som vunnit laga kraft för den etapp som ska tillträdas enligt detta avtal ersätta de motsvarande preliminära uppgifterna som står i detta avtal. Köpebrevet ska inte tas upp politiskt utan är enbart ett fullgörande enligt detta avtal.

Området överläts i befintligt skick och i övrigt i enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisningar, se bilaga 16.

Kommunen är medveten om att Köpebrev kan komma att tecknas direkt med för ändamålet bildad bostadsrättsförening eller blivande fastighetsägare. Vid annan köpare krävs godkännande av Kommunen.

§ 6 Ersättningar, avgifter, utgifter och kostnader

Kommunen ska svara för:

- a) Kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar,
- b) övriga allmänna anläggningar,
- c) kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området,
- d) Arkeologiska undersökningar som kan krävas i samband med kommande exploatering,
- e) Marksaneringskostnader inför upplåtelsen av Området,
- f) Uppfyllning och grovutjämning av Området.
- g) Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa,
- h) Anslutningsavgift för el,
- i) Planavgift som kommer att tas ut av Bolaget i samband med bygglovavgift,

Bolaget ska utöver priset på Området svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) kostnader för ytterligare utredningar och undersökningar, än de som Kommunen redan har tillgång till, som kan krävas i samband med exploateringen av Området,
- c) kostnader för eventuella ytterligare geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Området,
- d) kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning, dock tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 16),
- e) kostnader som Bolaget ska betala enligt detta avtal som t.ex. anges i § 9, § 11, § 28 och § 32,
- f) kostnader för fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut,
- g) kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- h) Pantsättnings-, expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån,
- i) bygglovsavgifter,
- j) anläggningsavgift för fjärrvärme, bredband och annan teknisk försörjning eller motsvarande,
- k) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller samt att leverera inmätningar till Kommunen (Kart- och Mätenheten) för uppdatering av primärkartan enligt specifikation som Kommunen (Kart- och Mätenheten) ska ta fram,
- l) kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på kvartersmark,
- m) kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Området,
- n) Kostnad för nybyggnadskarta,
- o) Kostnad för värdeintyg,
- p) Kostnader för sådant som enligt detta avtal inte uttryckligen framgår att Kommunen ska bekosta.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 28) och kommunikationsmöten (se § 30).

Om Bolaget får faktura på kostnad som Kommunen ska svara för enligt detta avtal så äger Bolaget rätt att fakturera samma belopp till Kommunen under förutsättning att kopia av den faktura som Bolaget ska betala bifogas som bilaga till Bolagets faktura till

Kommunen. Fakturering sker på de verkliga beloppen utan vare sig påslag, debitering för arbetstid eller några andra tillägg.

Om Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör/konsult har sönder, förstör eller annars skadar allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen de allmänna anläggningarna. Bolaget ska dock bekosta återställandet och ska därför faktureras kostnaderna.

§ 7 Tillträde

Bolaget tillträder aktuell etapp inom Området när villkoren enligt nedan är uppfyllda:

- Bygglov för aktuell etapp har vunnit laga kraft.
- Bindande avrop för respektive etapp har skett hos Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) för byggande i enlighet med detta avtal senast två veckor efter det att bygglov vunnit laga kraft.
- Fastighetsbildning har vunnit laga kraft och registreras i fastighetsregistret.
- Området sanerats och fyllts upp.
- Gator har byggts färdigt i den mening att de kan användas som arbetsgata till den etapp som ska byggas.
- Köpeskilling erlagts och köpebrev utfärdats.

Kommunen ska på tillträdesdagen till Bolaget överlämna de handlingar rörande Området som är i Kommunens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Området.

§ 8 Betalning m.m.

Bolaget ska när villkoren enligt § 7 är uppfyllda skicka faktura till Bolaget avseende köpeskilling för den etapp som ska tillträdas. När fakturan är betald utfärdar Kommunen köpebrev.

§ 9 Avkastning m.m.

Utgifter, t.ex. skatter, räntor och andra kostnader, för Området, som belöper på tiden före tillträdesdagen, ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande fördelning gäller inkomster av Området. Parterna skickar faktura på de verkliga beloppen utan vare sig påslag, debitering för arbetstid eller några andra tillägg.

§ 10 Penninginteckningar, nyttjanderätter m.m.

Kommunen garanterar att Området på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar, servitut och nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning

kan göras gällande mot varje ägare av Området, se bilaga 4. De tre lasträttigheter som belastar Kristina 4:11 enligt bilagan är inte belägna inom Området.

§ 11 Områdets skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt Området, förklarar sig härmed godta Områdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Området. Beträffande markföroreningar se § 32 och § 34.

Bolaget är medvetet om att Området kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

§ 12 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av marköverlåtelsen enligt § 5. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning. Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen och kan om så önskas komplettera denna om behov uppstår genom ändring eller tillägg av Kommunens ansökan.

Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av Områdets areal, gränser, rättigheter m.m. som fastighetsbildningsmyndigheten eller efterföljande instanser anser nödvändiga.

§ 13 Ledningsrätter

Bolaget är skyldigt att utan ersättning lämna plats för försörjningsledningar inom Området. Ledningar och mätanordningar ska även kunna dras in, anordnas och bibehållas inom varje inom Området belägen byggnads ekonomitrymman.

Sala-Heby Energi AB kan komma ansöka om ledningsrätt för försörjningsledningar avseende fjärrvärme. Området kan därmed komma att belastas med ledningsrätt avseende försörjningsledningar för fjärrvärme. Ledningsrätten ger Sala-Heby Energi AB rätt att för alla framtid dra in, installera och bibehålla dessa anläggningar.

För omläggning, reparation och underhåll ska ledningsägaren, eller av denne anlidade personer, lämnas fritt tillträde till Området, under förutsättning att ledningsägaren åtar sig att i möjligaste mån återställa berörd mark och byggnad i ursprungligt skick.

§ 14 Nyttjande av Området före Tillträdesdagen

Fram till dess att Området tillträts av Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med Plan- och bygglagen (2010:900) och att Bolaget har inhämtat Kommunens (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) skriftliga samtycke eller att det lämnats medgivande enligt detta avtal.

§ 15 Bygglov

Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov samt erhållit startbesked från Kommunens bygglovsenhet innan byggnationen påbörjas.

Innan Bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering). Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

Bindande avrop för respektive etapp ska ske hos Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) för byggande i enlighet med detta avtal senast två veckor efter det att bygglov vunnit laga kraft.

§ 16 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Bolaget bekostar och ansvarar för utbyggnad av all bebyggelse och samtliga anläggningar inom Området, inklusive projektering, byggsamordning, bygglovavgifter m.m. samt samtliga åtgärder som krävs för anpassning mot angränsande kvartersmark och allmän platsmark.

Innan byggnation påbörjas inom Området ska Bolaget kalla representanter för Kommunen (Samhällstekniska enheten), till syn av till Området anslutande kommunal mark samt till Området anslutande kvartersmark.

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Området i enlighet med Detaljplanen och detta avtal. Bolaget åtar sig såsom ankarbyggherre samordningsansvar och arbetsmiljöansvar bas-U. Samordningsansvaret innefattar även att skicka lämpliga underlag till byggherrarna inom intilliggande etapp som redovisar byggnadernas utformning, färg och materialval.

Alla byggnader och anläggningar ska utföras i enlighet med de bestämmelser och intentioner som föreskrivs i Detaljplanen. Parterna förbinder sig också att följa vad som i övrigt föreskrivs angående utförandet i detta avtal.

Bolaget ska verka för att alla byggrätter inom Området, eller de som specificerats i detta avtal och i bilaga 7-11, bebyggs enligt gällande Detaljplan.

Bolaget bekostar kompletterande utredningar om detta krävs för bygglov- eller startbesked.

§ 17 Ledningar

Inom Området finns idag ledningar för bredband och el. Ledningsägare ansvarar för och bekostar omläggning av dessa ledningar. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Området. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att ledningsägare måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns till Området ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar invid fastighetsgräns till Området. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

§ 18 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Området inte skadas under den tid exploateringen genomförs, se bilaga 14. Vid överträdelser eller skada ska Bolaget utgå vite. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Området på lämpligt sätt. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Området utan tillstånd tillämpas § 26.

§ 19 Dagvatten

I ansökan om bygglov ska Bolaget redovisa hur dagvatten ska hanteras inom Området. Utredning av dagvattenhanteringen i bygglovsprocessen ska utföras i samråd med Sala kommun (Samhällstekniska enheten), se bilaga 14. Dagvattenlösningen ska i sin helhet bekostas av Bolaget.

§ 20 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

§ 21 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av bl.a. fastigheternas gårdar och utformningen av gator ska gestaltning i enlighet med arkitektförslag eftersträvas, se bilagorna 12 och 13, nedan benämnda Arkitektförslaget. Arkitektförslaget bedöms uppfylla de krav som den antagna motionen om klassisk arkitektur i centrala Sala ställer. Arkitektförslaget ska utgöra ett för Kommunen och Bolaget gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom och intill Området.

Bolaget förbinder sig att följa Arkitektförslaget vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Området samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

§ 22 Praktik- och lärlingsplatser

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen.

§ 23 Immateriella rättigheter

Kommunen har rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

§ 24 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska byggas ut i följande ordning:

Etapp 1

Etapp 2

§ 25 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom och intill Detaljplanen. Samråd med Kommunen ska ske.

§ 26 Byggytor och byggetablering

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark utanför Området för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlita entreprenör. Byggetablering ska i första hand ske inom Området. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen (Gata/park- enheten) om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Behöver etablering ske på annan kommunägd mark än allmän platsmark ska avtal skrivas med Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) om upplåtelsen.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunen (Gata/park- enheten) överenskomna etableringsytan. I samband med polistillstånd tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna va- och elförsörjning under byggtiden. I de fall kommunal mark tas i anspråk utan polistillstånd ska Bolaget erlägga vite till Kommunen som utgår med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar mark utanför godkänd byggetableringsyta.

I de fall kommunal mark inte städats från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande. Om annan kommunalägd mark än allmän platsmark inte städats från bygg- och restmaterial efter avtalet för denna upplåtelse upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande

I Bolagets åtagande ingår att bekosta och iordningsställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon annan för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under

byggnadstiden på intilliggande gator och parkeringar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på allmän platsmark på Bolagets bekostnad.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Området och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen och eventuell tillkommande med Kommunen avtalad etableringsyta. Området och godkänd etableringsyta ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Kommunen kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Området och godkänd byggetableringsyta. Kommunen kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Lämplig plats för bodar och upplag ska tas fram i samråd med Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering). Erforderliga bygglov för bodar och upplagsplats under byggnadstiden ska sökas, bekostas och efterföljas av Bolaget.

§ 27 Störningar

Bolaget ska tillse att utbyggnad av Området sker under normal arbetstid och med minsta möjliga störningar för boende och övriga intilliggande verksamheter med beaktande av exploateringsarbetenas natur och tillämpliga regler. De riktvärden som finns för buller från byggarbetsplatser ska följas enligt vedertagen praxis.

§ 28 Genomförande, samordning och tidplan

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen samt med ledningshavare, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamma lösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena utan ersättning. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

Parterna är överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen fram till och med att Området är färdigexploaterat.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön inom Området så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

§ 29 Teknisk försörjning

Bolaget förbinder sig att ansluta inom Området belägna fastigheter till det kommunala vatten och avloppssystemet i anslutningspunkt som anges på nybyggnadskarta. Bolaget förbinder sig även att samtliga bostäder och lokaler som byggs inom Området i och med detta avtal ansluts till fjärrvärme. För övrig teknisk försörjning träffar Bolaget överenskommelser med respektive ledningsägare om villkor för anslutning.

En station för källsortering kommer att finnas tillgänglig enligt vid varje tillfälle gällande avfallsavtal. Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme att vända avfallsfordon.

Bolaget eller av Bolaget anlitate entreprenörer ska se till att avfallshanteringen inom Området och övriga upplåtna byggetableringsområden under byggtiden och under byggnadernas drift i sin helhet anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med för Kommunen vid tidpunkten för byggandet gällande avfallsföreskrifter. Avfallsföreskrifter består av föreskrifter, definitioner, sorteringsanvisningar och avfallsplan. Placering av sophanteringssystem ska ske enligt APD-plan upprättad av bolaget och i samråd med VafabMiljö Kommunalförbund innan bygglovshandlingar lämnas in.

§ 30 Kommunikation, information, marknadsföring

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Kommunen. Skylt, fundament, nödvändiga transporter, montage och bygglov betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Kommunens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (sala.se/silvervallen).

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Kommunens kommunikator innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan Bolagets etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet och närboende om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

Bolaget ska före exploateringsarbetenas påbörjan meddela Kommunen kontaktuppgifter till den person som under exploateringsarbetena ansvarar för information, kommunikation samt arbetsmiljöansvar (bas-U).

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploateringen och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

§ 31 Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen såvida inte annat framgår av detta avtal.

§ 32 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Området. Bolaget ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras både i kvartersmark och i allmän platsmark invid Området och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Området.

Om Bolaget planerar detaljschakt, källare eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschakt- och markuppfyllnadsplanens nivåer svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med tillkommande jord- och bergschakt (och bergssågning) och avlägsnande av eventuella lämningar. Påträffar Bolaget vid dessa arbeten markföroreningar med halter som inte är lämpligt för det ändamål som framgår av Detaljplanen ersätter Kommunen, under förutsättning att Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) i förväg godkänt åtgärden, verifierade merkostnader för transport och deponi av sådana förorenade massor som inte kan återanvändas inom Området.

Bolaget bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Kommunen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Området såvida inte annat framgår av detta avtal.

Kommunen svarar för nödvändig ledningsomläggning inom Området.

För att möjliggöra färdigställande av kommunala gator och ledningar inom Detaljplanen är samordning av Kommunens och byggherrarnas grundläggningsarbete respektive utbyggnad av kvarter och gator mycket viktig. Först när näraliggande kommunala gator avslutats kan Bolaget börja sina bygg- och anläggningsåtgärder inom Området.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till den nivå som ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi av massor med halter som medför att de inte kan användas antingen inom Området eller inom andra områden (som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på). Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras ersätter Kommunen inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor som kan användas enligt ändamålet i Detaljplanen eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter och/eller deponering.

Vill Bolaget nyttja allmän platsmark eller kommunalägd mark för etablering, se vidare under § 26.

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Kommunen till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena. Bolaget åtar sig även att inom den ca 3 meter breda markremsan mellan Området och gång/cykelbanan längs Väsbygatan utan kostnad för Kommunen efterlämna en överbyggnad med trafikklass för gång/cykelbana med ett ytskikt av slitlagergrus så att dagvattenavrinning fungerar.

§ 33 Byggnad i anslutning till allmän platsmark m.m.

Sala kommun är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Kommunen (Samhällstekniska enheten) och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Kommunen (Samhällstekniska enheten). Bolaget åtar sig att kontakta Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) för att få möjlighet att teckna ett avtal för

nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 34 Markföroreningar, schakt och grundförhållanden inom Området m.m.

I de fall Kommunen (Miljöenheten) bedömer att det inom Området kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Området, samt tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken inom Området ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Berörande de föroreningar som påträffats bekostar Kommunen enbart de provtagningar, utredningar och avhjälpandeåtgärder som är beställda av Kommunen. Kommunens åtgärds mål beslutas av berörda tillsynsmyndigheter. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Kommunens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Kommunen kommer i samråd med Bolaget ta fram en grovschakt- och markuppfyllnadsplan med grundläggningsnivåer på 0,5 m under färdig grund med en vedertagen marginal (där schaktbotten normalt ligger) där byggnader ska stå och grovutjämnad marknivå på 0,1 m under angiven marknivå enligt Detaljplanen för mark kring byggnaderna på vilken sedan markplanering sker. Har Bolaget särskilda önskemål om vilka marknivåer som ska efterlämnas åt Bolaget inom Området så tas det med i grovschakt- och markuppfyllnadsplanen i det fall det inte medför några ökade kostnader för Kommunen. Kommunen schaktar, avlägsnar eventuella lämningar, renar marken och fyller upp den till den angivna grundläggningsnivån och nivån för mark kring byggnaderna så att de platsspecifika åtgärds målen uppfylls. I de fall berg påträffas vid saneringsschakt kommer inte bergschakt att utföras. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid ytor som efterlämnas efter att grovschakt- och markuppfyllnadsplanen genomförts. Bolaget tar på sig ansvaret för bergschakt och att avlägsna eventuella lämningar under grovschaktade ytor.

Kommunen ansvarar inte för rådande grundläggningsförhållanden inom Området. För grundläggning kan en del bergschakt erfordras, samt pålning för övriga delar kan behöva ske p.g.a. geotekniska förhållanden. Bolaget bekostar nödvändig grundläggning och pålning.

Bolaget ska delge Kommunen samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar.

§ 35 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom Området skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Anvisningar erhålls av Kommunen (Kart/mät-enheten). Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen (Kart/mät -enheten) rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 36 Stompunkter

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen (Kart/mät-enheten). Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

§ 37 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Området uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 65 lägenheter.

Bolaget ska tillse att de hyreslägenheter som byggs inom Området förmedlas genom ett öppet och transparent kösystem. Det kösystem Bolaget avser tillämpa ska godkännas av Kommunen innan det faktiskt tillämpas.

§ 38 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens Samhällsbyggnadskontor: exploatering.

För kartor hänvisas till Tekniska kontoret: kart/mät-enheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av Arkitektförslaget hänvisas till Kommunens Samhällsbyggnadskontor: exploatering samt bygglovsenhet.

§ 39 Hävningsrätt

Vardera Part har ensidigt rätt att häva detta avtal i följande fall:

- Hävande Part kan visa att dess kostnader vid en exploatering av Området överstiger framtida intäkter från Området.
- Motpart försätts i konkurs under avtalstiden.
- Kommunen har rätt att häva detta avtal om Bolaget uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs med detta avtal.
- Kommunen har rätt att häva detta avtal om Kommunen och Bolaget inte kommer överens om priset för Området.
- Kommunen har rätt att häva detta avtal om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Kommunens godkännande därtill.
- Om inte betalning av faktura avseende köpeskilling sker inom 30 dagar från fakturadatum har Kommunen rätt att häva detta avtal. Dröjsmål som inte föranleder hävning berättigar Kommunen rätt till dröjsmålsränta enligt lag.

Rätt till ersättning för nedlagt arbete utgår inte om avtalet hävs.

§ 40 Bolagets garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget utgör giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget;
- b) fullgörandet av Bolagets förpliktelser enligt detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande eller styrande dokument;
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att genomföra exploateringen enligt detta avtal; och
- d) Bolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

I det fall Bolaget överlåter Området till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal, samt de avtal som Kommunen och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Kommunen godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta avtal kan Kommunen, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de

nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Kommunen skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta avtal, samt de avtal som Kommunen och Bolaget ingår som en följd av densamma.

§ 41 Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan m.m.

Syftet med vite är att säkerställa att Området blir bebyggt inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlagga vite för respektive etapp enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats för alla byggnader inom två (2) år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med Arkitektförslaget eller annars vad parterna genom detta avtal överenskommit ska Bolaget utge vite till Kommunen med 1 % per månad från det att Kommunen påkallar avvikelsen tills dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.
4. Om Bolaget vid överlåtelse av Området eller del av Området inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Området eller del av Området ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med 15 % av köpeskillingen som enligt detta avtal kan hänföras till den byggnation som uppförs på det område som är föremål för vitet.

Vitesbeloppen enligt punkt 1-4 är förfallna till omedelbar betalning när det förhållande som föranleder att vite ska utgå föreligger.

Tidpunkten för när vitesskyldigheten enligt punkt 1-2 ska inträda, ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a. omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b. myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,

- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

§ 42 Vite

Köparen ska betala trehundra tusen (300000) kronor i vite per berörd bostad till Kommunen om:

- Köparen inte i enlighet med Plan- och bygglagen påbörjat byggnationen på Området inom två (2) år från lagakraftvunnet bygglov. Med påbörjad byggnation menas att Bolaget gjutit bottenplatta för byggnader som omfattas av aktuellt lagakraftvunnet bygglov.
- Köpeobjektet överläts innan slutbesked har utfärdats.

Kommunen kan medge tidsförlängning om godtagbara skäl finns.

§ 43 Giltighet

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

- Det är godkänt av Bolagets styrelse/firmatecknare och undertecknat.
- Beslut om godkännande fattas av behörig instans inom Kommunen och att beslutet vinner laga kraft och avtalet undertecknas av Kommunen.

Om detta avtal av någon anledning inte fullföljs ska Parterna bära sina egna nedlagda kostnader. Ersättning, ränta eller skadestånd ska inte utgå annat än vad som framgår av detta avtal.

§ 44 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

§ 45 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överläts efter det att fastighetsbildning enligt Köpeavtalet har skett.

Bolaget förbinder sig, vid vite av trehundra tusen (300000) kronor per berörd bostad enligt lagkraftvunna bygglov inom Området under åren 2021-2025 i penningvärde 2021-04-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Området tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive köpeavtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Bolaget förbinder sig, vid vite av trehundra tusen (300000) kronor per berörd bostad enligt lagkraftvunna bygglov inom Området under åren 2021-2025 i penningvärde 2021-04-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Området, eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Sala kommun påfordrade delar efterkomma mellan Sala kommun och ByggConstruct Uppsala AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen daterad [åååå-mm-dd] och [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Sala kommun med [vitesbelopp] kronor i penningvärde 2021-04-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.”

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

§ 46 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal skall hänskjutas till svensk allmän domstol på kommunens hemort om Parterna inte kommer överens om annat.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett exemplar kommer att överlämnas till Lantmäteriet i samband med ansökan om lantmäteriförrättning.

Ort datum:

Ort datum:

För **Sala kommun**

För **ByggConstruct Uppsala AB**

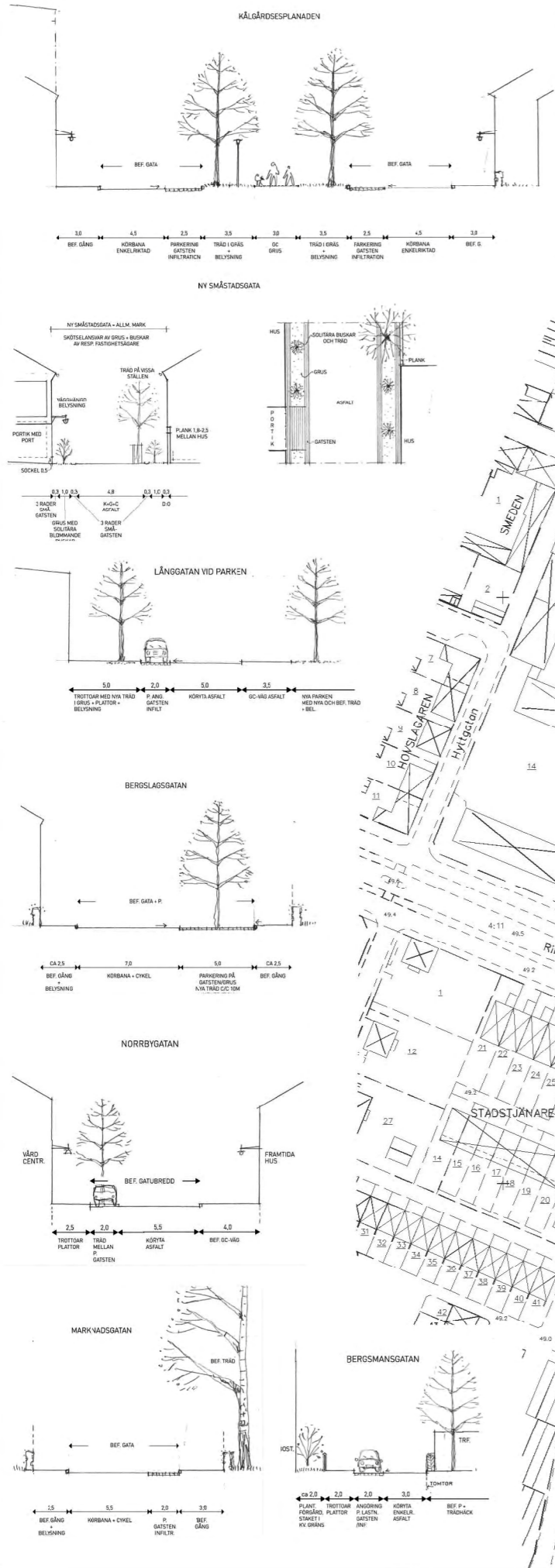
.....

BILAGOR

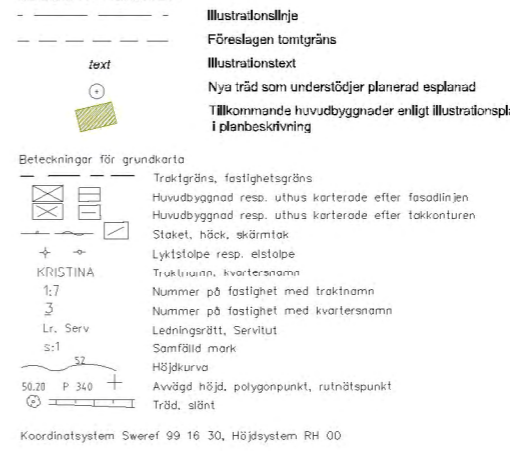
1. Detaljplan 4049 Plankarta, Området som ska överlåtas från Kommunen till Bolaget är markerat med lila skraffering
2. Detaljplan 4049 Plankarta
3. Detaljplan 4049 Planbeskrivning
4. Utdrag ur fastighetsregistret för Kristina 4:11
5. Ansökan om fastighetsbildning
6. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
7. Bilaga till bolagets förslag - A01 Situationsplan Etapp 1 och 2
8. Bilaga till bolagets förslag - A02 Situationsplan Etapp 1
9. Bilaga till bolagets förslag - A03 Färgschema
10. Bilaga till bolagets förslag - A04 Exploateringstal
11. Bilaga till bolagets förslag - A05 Lägenhetsfördelning norra U-hus
12. Arkitektförslag till idéävling från Arken Arkitekter AB
13. Typhusritningar Östra kvarteren inkl. färgschema
14. Mark, vegetation och dagvatten
15. Silvervallen åtgärder allmän platsmark_tidplan_skedepplan 2021-03-26
16. Riktlinje för markanvisningar i Sala kommun

GATUSEKTIONER

Skala: 1:200

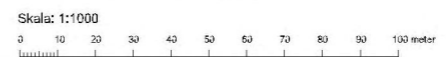


ILLUSTRATIONER



Grundkartans riktighet bestryks av mättningschef Karl-Gustav Persson

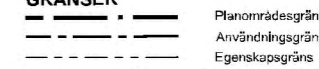
sgn datum



PLANBESTÄMMELSER

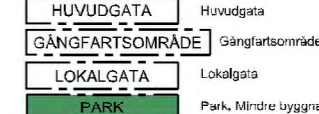
Följande bestämmelser gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckningar gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

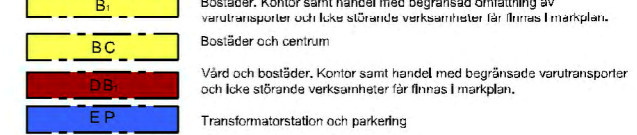


ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

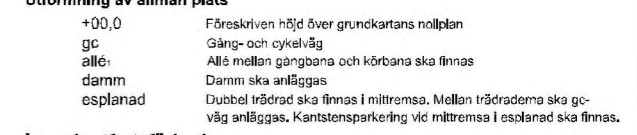
Allmänna platser



Kvartermark



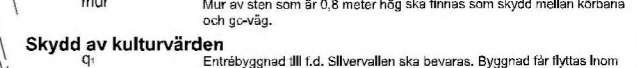
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS



In- och utfartsförbud



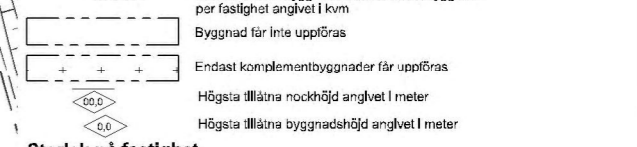
Skydd mot störningar



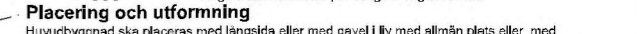
Skydd av kulturvärden



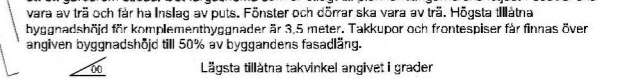
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



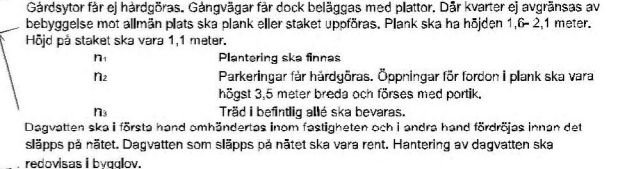
Storlek på fastighet



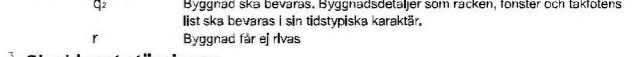
Placering och utformning



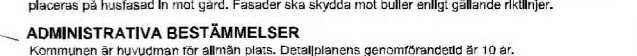
Markens anordnande



Skydd av kulturvärden



Skydd mot störningar



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detaljplanens genomförandetid är 10 år.
 Ändrad lovplikt
 Bygglövsbefrielse för fristående Attefallshus (PBL 9 kap 4a§) och tillbyggnader (PBL 9 kap. 4b§) gäller inte inom planområdet. Krav på marklov gäller för åtgärder på allmän plats.
 Utökad bygglovplikt för ändring av färg på fasad gäller inom planområdet.
 Gemensamhetsanläggningar
 Gemensamhetsanläggning för parkering och/eller gård m.m.

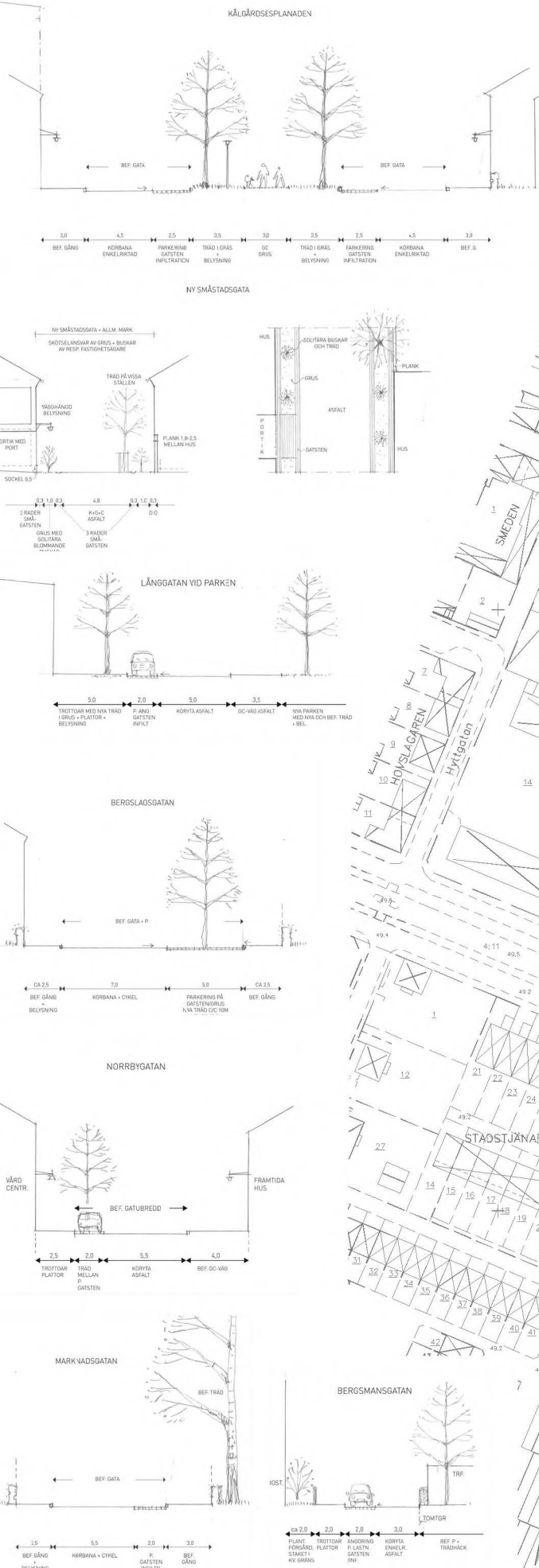
SALA KOMMUN Iaga Kraft

Detaljplan för del av Östra kvarteren och Silvervallen 2015-1232

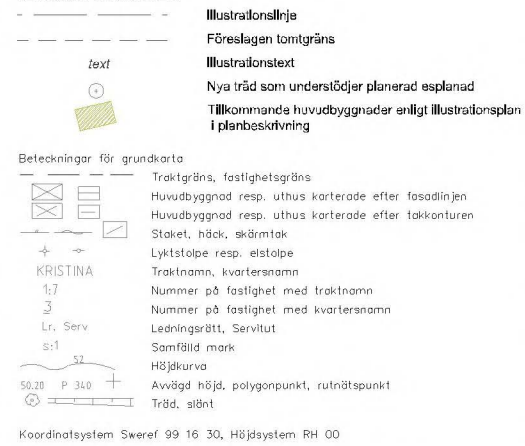
| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Sala kommun | Västmanlands län | Normalt planförfarande |
| Maria Hedberg Planarkitekt | Lena Ståffur Plan- och utvecklingschef | Godkännande 2017-03-02 KS Revidering 2017-03-27 KF Laga tillåtelse 2017-07-11 |
| Upprättad 2017-02-14 | | |
| Tillägg till: Planprogram | Byggnadsbeskrivning med förslag på detaljplan | Övrigt efter utvärdering |
| XX Plan- och genomförandestudier | XX Plan- och genomförandestudier | XX Samrådsredogörelse |
| XX Samrådsredogörelse | XX Samrådsredogörelse | XX Samrådsredogörelse |

GATUSEKTIONER

Skala: 1:200



ILLUSTRATIONER



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA** Huvudgata
- GÅNGFARTSOMRÅDE** Gångfartsområde
- LOKALGATA** Lokalgata
- PARK** Park. Mindre byggnader som stödjer parkens funktion får finnas.

Kvartersmark

- B** Bostäder. Kontor samt handel med begränsad omfattning av varutransporter och icke störande verksamheter får finnas i markplan.
- BC** Bostäder och centrum
- DB** Vård och bostäder. Kontor samt handel med begränsade varutransporter och icke störande verksamheter får finnas i markplan.
- EP** Transformatorstation och parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- +00,0** Föreskriven höjd över grundkartans nollplan
- gc** Gång- och cykelväg
- allé** Allé mellan gångbana och körbana ska finnas
- damm** Damm ska anläggas
- esplanad** Dubbel trädrad ska finnas i mittremsa. Mellan trädraderna ska go-väg anläggas. Kantstensparkering vid mittremsa i esplanad ska finnas.

In- och utfartsförbud

- K** Körtur in- och utfart får inte anordnas

Skydd mot störningar

- allé** Allé med träd i rad ska finnas som avskärmning mot yta närmast väggkant. Mur av sten som är 0,8 meter hög ska finnas som skydd mellan körbana och go-väg.
- mur**

Skydd av kulturvärden

- q1** Entrébyggnad till t.d. Silvervallen ska bevaras. Byggnad får flyttas inom park.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggelsens omfattning

- Minst 25% av fastigheten ska utgöras av gårdsyta och får ej bebyggas.
- e: 000** Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet angivet i kvm
- Byggnad får inte uppföras
- Endast komplementbyggnader får uppföras
- Högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter
- Högsta tillåtna byggnadshöjd angivet i meter

Storlek på fastighet

- d 000** Högsta tillåtna storlek på fastighet angivet i kvm.

Placering och utformning

Huvudbyggnad ska placeras med långsida eller med gavel i liv med allmän plats eller med prickmarkerad färdgårdsmark. Komplementbyggnader ska placeras i anslutning till fastighetsgräns så att ett gårdsrum bildas. Det försöks med så tillagt till planhandlingarna ska följas. Fasader ska vara av trä och får ha inslag av puts. Fönster och dörrar ska vara av trä. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Takpuckor och frontespislar får finnas över angiven byggnadshöjd till 50% av byggnadens fasadlängd.

Markens anordnande

- 1** Gårdsytan får ej hårdgöras. Gångvägar får dock beläggas med plattor. Där kvarter ej avgränsas av bebyggelse mot allmän plats ska plank eller staket uppföras. Plank ska ha höjden 1,6-2,1 meter. Höjd på staket ska vara 1,1 meter.

Markens anordnande

- n1** Plantering ska finnas
- n2** Parkering får hårdgöras. Öppningar för fordon i plank ska vara högst 3,5 meter breda och förses med portik. Träd i befintlig allé ska bevaras.
- n3** Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten och i andra hand fördröjas innan det släpps på nätet. Dagvatten som släpps på nätet ska vara rent. Hantering av dagvatten ska recovissas i bygglov.

Skydd av kulturvärden

- q2** Byggnad ska bevaras. Byggnadsdetaljer som rücken, fönster och takfotens list ska bevaras i sin tidstypiska karaktär.
- r** Byggnad får ej rivas

Skydd mot störningar

- 3** Fasader, plank och portiker ska utföras brandskyddade mot Västbygatan. Luftintag till ventilation ska placeras på husasad in mot gård. Fasader ska skyddas mot buller enligt gällande riktlinjer.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

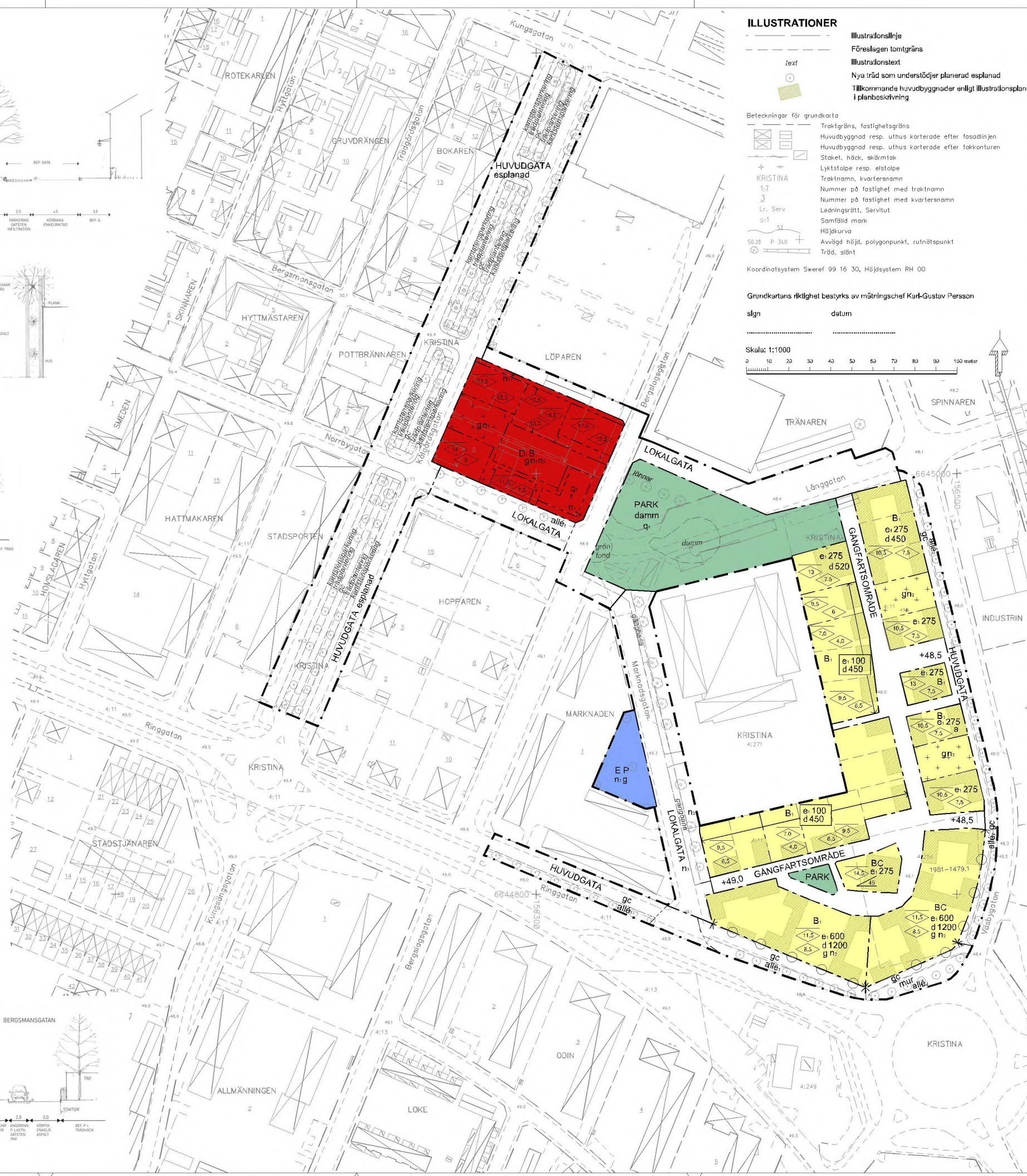
Ändrad lovplikt

Byggskyltbeholdelse för fristående Attofallshus (PBL 9 kap 4a§) och tillbyggnader (PBL 9 kap. 4b§) gäller inte inom planområdet. Krav på marklov gäller för åtgärder på allmän plats.

Utöskad bygglovslösligt för ändring av färg på fasad gäller inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

- g** Gemensamhetsanläggning för parkering och/eller gård m.m.

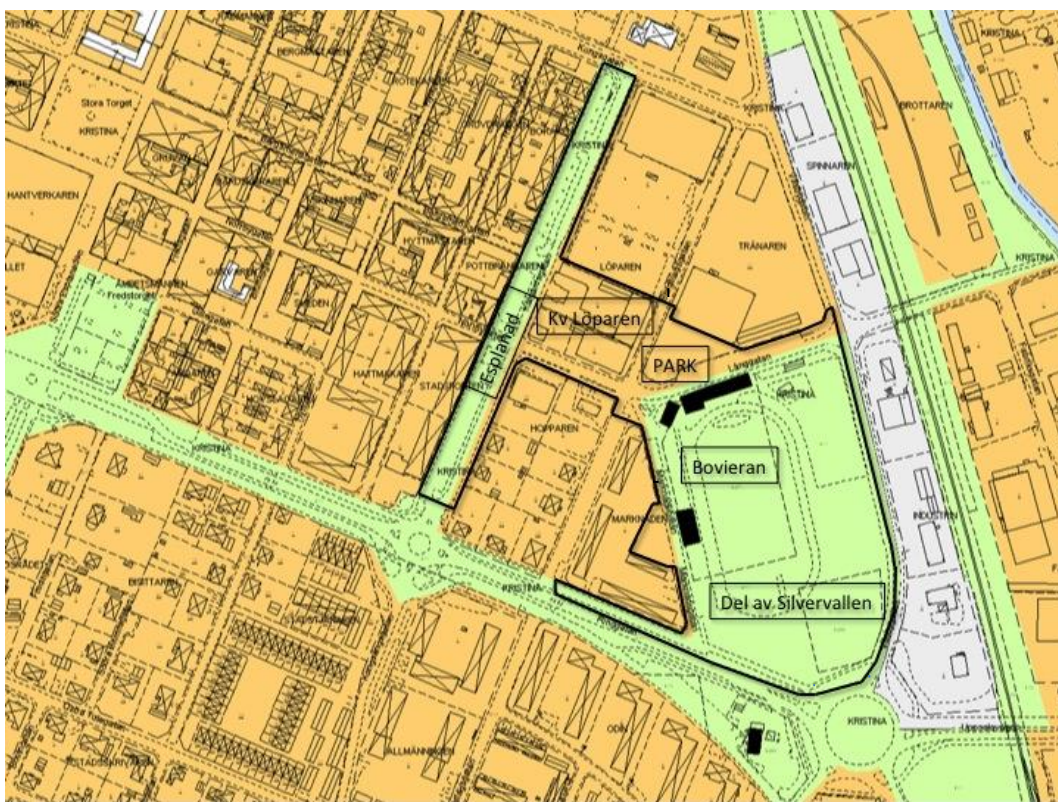


| | | |
|--|---|---|
| SALA KOMMUN | | Laga Kraft |
| Detaljplan för del av Östra kvarteren och Silvervallen | | |
| 2015-/232 | | |
| Sala kommun | Västmanlands län | Normalt planförfarande |
| Marka Högberg Planarkitekt | Lena Ståhler Plan- och utvecklingschef | Beaktadatum 2017-03-02 KS 2017-03-27 KF Laga kraft 2017-07-11 |
| Upprättad 2017-02-14 | | |
| Till staden för Planprogram | ☑ Tillhörigheter med Öppnare | ☑ Utvärdering efter utvärdering |
| ☑ Plan- och genomförandebeskrivning | ☑ Generell stadsöppnings | ☑ Illustrationskonto |
| ☑ Solstrålgående beredningsövning | | |

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för
Del av Östra kvarteren och Silvervallen
Sala kommun, Västmanlands län
Normalt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets avgränsning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar i antagandeskedet:

- Granskningsutlåtande
- Denna plan- och genomförandebeskrivning med illustrationsplan
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Bilaga med typhusritningar och färgschema 160524

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

I programskedet genomfördes en idéävling för inbjudna arkitekter där uppdraget var att gestalta ett förslag till småstads-stadsdel i den nordiska träbyggnadstraditionen. Detaljplanen och genomförandet med markanvisningsförfarandet bekräftar det utvecklade resultatet av idéävlingen.

På Silvervallen innehåller detaljplanen bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan. Infart till samtliga fastigheter på Silvervallen är från en gata med småstadskaraktär utformad för gångfart. I förslaget visas 20 bostäder i stadsgårdar samt 10 mindre flerfamiljshus med 60-80 lägenheter på Silvervallen sammanlagt ca 100 bostäder. Detaljplanen innehåller flexibla kvarter närmast Väsbygatan där vissa flerbostadshus kan ersättas av enfamiljshus på stadsgårdar eller vice versa beroende på efterfrågan vid markanvisningsskedet. I kvarteret närmast rondellen i korsningen Ringgatan och Väsbygatan möjliggörs även centrumverksamheter.

I kvarteret Löparen medger detaljplanen bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan. Detaljplanen medger ett vårdboende med cirka 70 platser i Löparen 6 och en vårdcentral i Löparen 9 samt bostäder i befintlig och ny byggnad i Löparen 7.

Detaljplanen förutsätter en ny stadsdelspark norr om Silvervallen genom omläggning av Långgatan och ombyggnad av vissa gator enligt sektioner, bestämmelser och illustrationer på plankartan. En preliminär exploateringskalkyl visar att samlade kostnader för bland annat utbyggnad av gator och parker beräknas täckas av inkomster från försäljning av mark.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bygga vidare på Salas innerstadskvarter i Östra kvarteren och Silvervallen enligt den fördjupade översiktsplanen för Sala stad och enligt den idéävling om småstad i den nordiska träbyggnadstraditionen som genomfördes 2015. Detaljplanen medger bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan i kvarteret Löparen och på del av Silvervallen. På Silvervallen ska kvartersbebyggelsen placeras med portiker vid en ny småstadsgata som utformas som en gångfartsgata enligt principen för riksintresset Sala bergstad. En stadsdelspark, kvarterpark och trädaléer samt gatuombyggnader enligt plankartan ingår i detaljplanen.

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar Kålgårdsgatan, kvarteret Löparen, delar av Norrbygatan/Långgatan, Bergslagsgatan och Marknadsgatan samt Kristina 4:11 (Silvervallen) utom del av Kristina 4:271 (Bovieran) samt del av Väsbygatan och Ringgatans gång- och cykelvägar och trädrader invid Kristina 4: 11 (Silvervallen). Området är cirka 4 ha stort varav ca 3 ha är kvartersmark och ägs av Sala kommun, förutom en fastighet vid Ringgatan, Kristina 4:256.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

PLANPROCESSEN

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att medborgare får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen i en planprocess.

Programsamråd

Beslut om programuppdrag fattades av KSLU den 29 oktober 2013. Beslut om programsamråd och tävlingsprogram för området fattades av KSLU den 10 mars 2015. Ett planprogramskede för Östra kvarteren och Silvervallen genomfördes våren 2015. Planprogrammet visade hur området kan omvandlas för att bli en integrerad del av Salas centrum med förslag till principer för framtida bebyggelse-, gatu- och parkstruktur. I samband med planprogrammet genomfördes en idéävling enligt Sveriges Arkitekters regler med tre inbjudna arkitektkontor. Ett samrådsmöte hölls den 21 april 2015 på kvällstid för allmänheten i Blå salen på biblioteket. Mötet behandlade både programsamrådshandlingen och tävlingsprogrammet där representanter från de tre arkitektkontoren presenterade sig och svarade på frågor inför tävlingen. En jury har sedan bedömt att två av förslagen från tävlingen ska ingå i det fortsatta planarbetet. Juryns bedömning i ett utlåtande har godkänts i KSLU den 20 oktober 2015. Sammanställning av synpunkter i en programsamrådsredogörelse och tävlingsresultatet låg till grund för samrådsförslaget och fortsatt planarbete.

Samråd

Ett detaljplaneförslag har upprättats med programsamrådsredogörelse och tävlingsresultatet som underlag och utsänts på samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, m fl under våren 2016. Ett möte med allmänheten har hållits den 20 juni 2016 där förslaget presenterades och diskuteras. Redogörelsen efter samråd gav underlag för ytterligare revideringar av detaljplanen inför granskning.

Granskning

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning från den 2 till 27 januari 2017 och delgivits berörda fastighetsägare, myndigheter m fl. Efter granskning har ett utlåtande upprättats som sammanfattar hur inkomna synpunkter på förslaget har hanterats och föreslår att detaljplanen ska godkännas av Kommunstyrelsen.

Antagande

Planförslaget har godkänts av kommunstyrelsen 2017-03-02 och antagits av kommunfullmäktige 2017-03-27..

Överklagande

Mark- och miljödomstolen har beslutat avvisa ett överklagande. Beslutet överklagades inte och detaljplanen vann laga kraft 2017-07-11.



Figuren illustrerar i vilket skede av planprocessen som detaljplanen befinner sig

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Planområdet gränsar med Kålgårdsgatan till riksintresset för kulturmiljövården, rutnätstaden Sala bergstad. I söder gränsar området till riksväg 56/72 (cirkulationsplats).

Översiktliga planer

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen Plan för Sala stad som antogs 26 maj 2014 och som därmed ersätter den kommunomfattande översiktsplanen för det aktuella området. I Plan för Sala stad beskrivs Östra kvarteren inklusive Silvervallen som en utökad del av centrum som ska kopplas ihop med Stora torget genom gågatan Norrbygatan. Centrumområdet ska rymma handel, offentlig service och boende. Ett centralt grönområde bör också inrymmas i kvarteren.

Idrottsverksamheten på Silvervallen har flyttats till Lärkans sportfält. En av delstrategierna i Plan för Sala stad är att erbjuda attraktiva lägen för bostäder vilket i första hand har identifierats som naturnära, centrumnära och vattennära. En annan delstrategi är att knyta ihop stadens delar vilket inkluderar att lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintlig. Detta för att skapa en mer energisnål stad och bidra till ökad trygghetskänsla.

Detaljplaner

Genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplaner inom planområdet och är följande:

- Stadsplan Norrbytullsområdet från 1955, nr 1977, berör del av Norrbygatan, Kålgårdsgatan, Bergslagsgatan, Väsbygatan och Marknadsgatan.
- Del av Silvervallen, Kristina 4:11, från 2012, nr 4034 anger bostäder i tre plan (Bovieran).
- Silvervallen mm, 2002, nr 3982, anger idrottsplats och centrumändamål invid rondellen.
- Silvervallen från 2008, nr 4008 (4008a 2009-06-01), anger centrumändamål/restaurang vid rondellen.
- (Tränaren och) Löparen m fl från 1997, nr 3971 anger centrumändamål i två våningar, bostäder får inredas i våning över gatuplan.
- Stadsporten, 1956, nr 1997 anger lokalgata för Kålgårdsgatan.

Miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning har gjorts vilken sammantaget visar att planprogrammet inte kan antas leda till risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning att programmet inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § i miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) är nödvändig.

Sala kommuns samlade bedömning är att detaljplan för del av området Östra kvarteren och Silvervallen i aktuellt detaljplaneförslag inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 och PBL (2010:900) 4 kap 34 § inte krävs. Länsstyrelsen har den 7 december 2016 meddelat att de delar Sala kommuns bedömning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Skydd av natur

Området omfattas inte av skyddad natur som t ex strandskydd, natura 2000 eller naturreservat. I området finns trädrader som omfattas av biotopsskyddsbestämmelser 7 kap 11 § Miljöbalken.

Fornlämningar

Stora delar av den centrala rutnätsstaden väster om aktuellt planområde är klassad som fornlämning 62:1, kulturlager stad. Alla markgrepp inom fornlämningsområdet Sala stad 62:1 kräver Länsstyrelsens tillstånd. Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt detaljplanområde. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.



Ortofoto med avgränsning av detaljplan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inledning

Planområdet ligger intill rutnätsstaden som är av riksintresse för kulturmiljövården. En stor del av den centrala staden omfattas av en fast fornlämning, 62:1, stadslager. Planområdet ligger dock utanför avgränsningen för riksintresse och fornlämning. Avgränsningen ska tydliggöras med återställande av esplanaden på Kålgårdsgatan.

Detaljplanen ger förutsättningar för att genomföra utbyggnad i etapper. Etappindelningen bestäms av markanvisningsarbetet med stöd av följande beskrivning.

Kvarteret Löparen som är en del av Östra kvarteren i programskedet med omgivande gator, Kålgårdsgatan, Norrbygatan, Bergslagsgatan och en ny förlängning av Bergsmansgatan, Marknadsgatan samt Stadsdelsparken utgör en sammanhängande etapputbyggnad.

Del av Silvervallen med en lokalgata, gångfartsgata, och omgivande gång och cykelvägar samt trädalléer vid Väsbygatan, Rondellen vid väg 56/72 och Ringgatan utgör ytterligare en sammanhängande etappindelning.

Kvarteret Löparen

Kvarteret Löparen består av tre fastigheter, 6, 7 och 9. Detaljplanen medger bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan i kvarteret som helhet. Detaljplanen möjliggör fortsatt delning i tre eller fyra fastigheter med justerade gränser. En gemensamhetsanläggning kan bildas för parkering och eventuellt även för gårdsyta.

Kulturhistorisk bakgrund

En kommunal bebyggelsevärdering i fördjupad plan för Sala stad, 2010, beskriver byggnader inom Löparen 6 och 7 med högt kulturhistoriskt värde. Kommunens dåvarande antikvariska expertis, Leif Berggren, beskriver Löparen 6 som den sista ladugårdsutbyggnaden, med ritningar från 1903, som byggts strax utanför riksintresset Sala bergstad och därmed en mycket värdefull påminnelse om stadens nära relation till landet och dess rurala arv (Yttrande angående Kv Löparen 2012-11-19). Den röda hästskoformade byggnaden i Löparen 6 innehöll, stall, ladugård, vagn- och vedbod. 1912 inreddes en del av byggnaden till bostad. 1946 användes gården till spannmålslager. En före detta torkanläggning från cirka 1900 i två och en halv våning finns inom kvarteret med vit, slät, stående panel och tvåkupigt tegel på taket som även har en kupa, (Kulturhistorisk byggnadsinventering i Sala kommun, Sala innerstad, 1979). Den lantbruksanknutna verksamheten har förut övergått till verkstads- och brädgårdsverksamhet som sedan upphört. Byggnaderna har stått tomma och förfallit. Byggnaden i Löparen 9 beskrivs i ovan nämnda yttrande från 2012 som förvanskad och mindre värdefull.

Inför programsamråd genomfördes en inventering och utredning av åtgärder för att säkra byggnaderna särskilt i Löparen 6 och 9 (Plan för utvändigt underhåll, 2014, ECS-Teknik AB). I utredningen ingick kostnads kalkyler. Utredningarna visade att byggnaderna är i mycket dåligt skick. De befintliga byggnaderna är svåra att anpassa till efterfrågat behov. Kvarteret Löparen bedöms kunna erhålla en utökad byggrätt med bibehållen anpassning till omgivande miljö. Att bevara bebyggelsen i Löparen 6 bedöms därför sammantaget som orimlig.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Befintlig f. d. ladugård och bostad, Löparen 6.



Löparen 9

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Bostäder med lokaler i markplan, Löparen 7 (ramverkstad, galleri) i hörnet Norrbygatan och Bergslagsgatan (Ur Sala kommuns arkiv)



Historisk bild på bebyggelse i hörnet Norrbygatan och Bergslagsgatan (Ur Sala kommuns arkiv)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Bostadshuset i Löparen 7 med lokaler i markplan från tidigt 1900-tal är relativt väl bevarat i sin ursprungliga karaktär och uttryck. Byggnaden bedöms kunna bevaras. Inom ramen för detaljplanarbetet har en utredning kring kulturmiljön i Löparen 7 utarbetats.

Förslag till ny och bevarad bebyggelse i kvarteret Löparen

Inom ramen för detaljplan-arbetet har ett projekt utvecklats som hanterar helheten för kvarteret Löparen med balans mellan nutid och historia och med hänsyn till resultatet av arkitekttävlingen. Detaljplanen möjliggör nya byggnader för ett vård- och omsorgsboende med drygt 70 platser och en vårdcentral samt ytterligare ett mindre trygghetsboende. Den befintliga bostadsbyggnaden med lokaler i markplan i hörnet Bergslagsgatan och Norrbygatan ska bevaras.



Ur illustration av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Gårdsrummet i kvarteret Löparen ska planteras och innehålla en slinga för kortare promenader och olika sittplatser i med både goda solvärden och skugga. Kvarteret kan indelas i tre eller fyra fastigheter. En gemensamhetsanläggning för parkering kan bildas vid behov och även för gården. Cykelparkering ska finnas på gården för personal och för besökande till vårdcentral och vårdboende.

Byggnader i kvarteret placeras i liv med fastighetsgräns mot gatan utom där det finns förgårdsmark mot Bergsmansgatan förlängning och vid Löparen 7. Förgårdsmark ska planteras (n1), staket på 1,1 meter ska finnas. Inför granskningskedet har bygglovsritningar tagits fram som ska ingå i marköverlåtelseavtal om kvarteret Löparen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

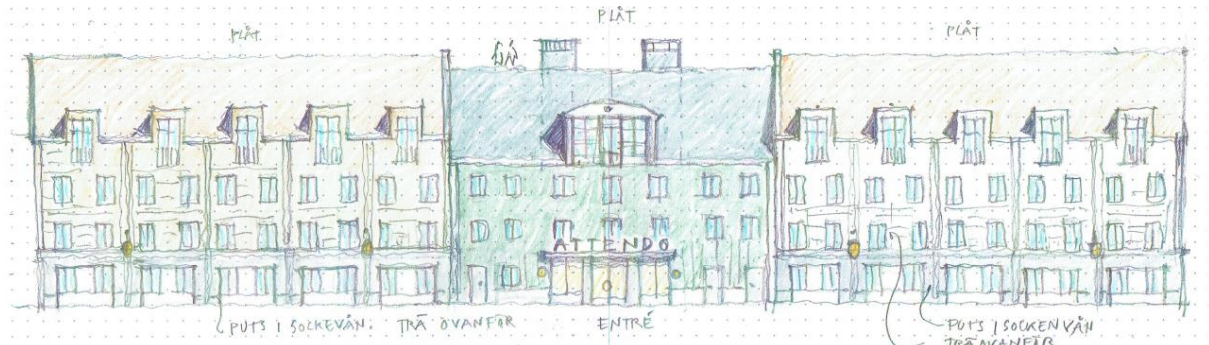


Illustration Vårdboende

Det planerade vård- och omsorgsboendet i Löparen 6 innehåller 70 vårdboenden och gemensamhetsytor på varje våningsplan. Byggnaden i Löparen 6 ska ha en fasad av trä och puts som indelas vertikalt med olika karaktärer och kulörer enligt färgschema. Tak ska vara av bandtäckt plåt. Tekniska funktioner för till exempel ventilation ska inordnas estetiskt i takvolymen. Byggnadshöjden ska vara neddragen enligt plankartans angivelser för att möta innerstadens skala på byggnader. Huvudentré till vårdboendet och inlastning är från den förlängda Bergsmansgatan. Förgårdsmark med två meter ska planteras och ett staket på 1,1 m ska finnas vid trottoar som skydd för bostäder i markplan.



Illustration Vårdcentral

Vårdcentralen i Löparen 9 beräknas uppta cirka 1400 kvm bruttoarea fördelat på tre våningsplan. Byggnaden i Löparen 9 ska placeras i liv med fastighetsgräns. Vårdcentralen ska ha en träfasad i kulör enligt färgschema. Tak ska ha neddragen byggnadshöjd för anpassning till omgivande bebyggelse. Tekniska funktioner för till exempel ventilation ska inordnas estetiskt i takvolymen. Fönster och dörrpartier ska vara av trä. Skyltprogram för Sala stad ska följas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Löparen 7

I Löparen 7 bevaras bostadshus med lokaler i markplan. Nuvarande användning med bostäder och ramverkstad och galleri i Löparen 7 kan då kvarstå inom de nya bestämmelserna för bostäder och vård med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan. Byggnaden ska renoveras och delvis också återställas med vissa viktiga karaktäristiska detaljer såsom till exempel gaveldetaljer, spröjsade fönster och frontespis med balkong och smidesräcken. Byggnadens karaktärsdrag från tiden för uppförandet ska bevaras. (Kulturmiljöutredning, Löparen 7, Sala, Sweco 2016-12-14).

q1 Byggnaden ska bevaras. Detaljer så som räcken, ursprungliga fönster, takfotens list bevaras i sin tidstypiska karaktär och r1 Byggnaden får inte rivas. PBL (2010:900) 4 kap, 16§. Detaljplanen möjliggör ett mindre bostadshus i två våningar som får ha lokal i markplan i Löparen 7. Byggnaden ska ha fasad i trä som färgsätts enligt färgschema. Inslag av puts får finnas.

Parkering för kvarteret Löparen

Principen för parkering i aktuell detaljplan för äldreboende i Sala innerstad har varit att söka möjligheter för dubbelutnyttjande av parkeringsplatser. Många av de parkeringsplatser som behövs för till exempel besökande till vård- och omsorgboendet eller vårdcentralen kommer att stå tomma under natten och kan då användas som buffert för boendeparkering om platserna begränsas till nio (eller fler) timmar. Platser som begränsas till två timmar fungerar bra för besökare till vårdboendet och för kunder till kommersiell service.

I kvarteret Löparen planeras för ett vårdboende på 5500 m² BTA. Med kommunens parkeringstal för verksamheten (5 bpl/1000 m² BTA) genereras ett parkeringsbehov för besökande och personal på cirka 27 platser. En vårdcentral planeras i kvarterets sydvästra hörn med ca 1400 kvm som genererar ett beräknat behov av cirka 15 parkeringsplatser för ändamålet. Sammanlagt är behovet 42 parkeringsplatser.

Inom kvarteret Löparen finns 10 platser innanför ett plank med portik som är en gemensamhetsanläggning för kvarteret (se illustration sid. 9). Ytterligare 19 parkeringsplatser beräknas kunna kopplas till kvarteret i en gemensamhetsanläggning invid Marknadsgatan. Korttidsparkering i två timmar med p-skiva finns illustrerade med 13 platser på Norrbygatan och Bergsmansgatan förlängning omedelbart invid kvarteret Löparen. Sammanlagt tillkommer 42 parkeringsplatser för de tillkommande verksamheterna i kvarteret Löparen.

Längs Norrbygatan finns ett befintligt bostadshus med två lägenheter och det planeras ett tvåvåningshus med dagverksamhet och sex omsorgslägenheter á 45 m². För dessa lägenheter behövs tre platser som bör ordnas inom kvarteret.

I esplanaden på Kålgårdsgatan omdisponeras parkeringsplatserna längs mittremsan så att samma antal platser återfinns före och efter ombyggnad. Ytterligare nya parkeringsplatser anordnas vid kantsten på Marknadsgatan. Sammantaget ska antalet platser för boende i centrum, två timmars och nio timmars parkering vara desamma före och efter detaljplanens genomförande i ovan nämnda område.

Gator vid kvarteret Löparen

Den allmänna marken på gator och platser ska ingå i omvandlingen för att den nya stadsdelen. Östra kvarteren ska ha god kvalitet både vad gäller användning och utformning av allmänna

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

platser. I samband med genomförande av byggnadsprojektet inom kvarteret Löparen ska den gatu- och parkmark som berörs byggas om enligt detaljplanen. Plankartans bestämmelser och syftet med detaljplanen enligt denna plan- och genomförandebeskrivning ska följas. Marklov krävs för allmän plats. Svängradier och andra funktionskrav kan lösas inom huvudgators och lokalgators mått och lösningar ska visas vid marklov. Utformning och funktion i gaturummen ska samordnas med belysningsprogram.

Kålgårdsgatan ska återställas och renoveras som esplanad med dubbla trädrader och gång- och cykelbana i den gräsplanterade mittremsan. Befintlig parkering i mittremsan på Kålgårdsgatan kompenseras med ny parkering invid mittremsan. Övriga gator i anslutning runt kvarteret, Bergsmansgatans förlängning, Norrbygatan och Bergslagsgatan ska byggas enligt sektioner på detaljplanekartan. Parkering vid kantsten, trädplanteringar, plats för cykelställ och sittplatser ska finnas (PBL, 2010:900, 4 kap. 13§).

Dagvattenhantering i kvarteret Löparen

Kvarteret Löparen är bebyggt och har idag en fungerande dagvattenlösning. Resultatet av utförd dagvattenutredning indikerar att flödesbelastningen på befintligt ledningsnät inte kommer att öka med planområdets förändrade markanvändning vilket exploateringen innebär. Det är dock rimligt att tro att klimatförändringar, med intensivare regn som följd, kommer att innebära en ökad belastning. Dagvattenhantering klargörs i samband med bygglov och bygganmälan.

Stadsdelspark invid kvarteret Löparen

Arkitekttävlingens förslag att lägga om Långgatan vid Silvervallen ger möjlighet att skapa en sammanhängande yta för en ny stadsdelspark. Ombyggnad av Långgatan berör del av kvarteret Tränaren. Sala kommun äger kvarteret Tränaren. Stadsdelsparken ska anläggas enligt detaljplanens bestämmelser och bland annat innehålla en damm, bevarad entrébyggnad till Silvervallen och bevarade träd. Mindre byggnader som stödjer parkens funktion får finnas.

Parken ska vara inbjudande för alla åldrar med gröna gräsytor och planteringar. Parken utformas för att inbjuda till aktiviteter både av spontan art och till planerade evenemang där entréportiken som ska bevaras kan ha sin ursprungliga funktion. Entrébyggnaden med portalen in till idrottsplatsen är kulturhistoriskt värdefull. Entrébyggnaden till före detta Silvervallen ska bevaras. Entrébygganden ska helst bevaras på sin ursprungliga plats men får flyttas inom stadsdelsparken om det är nödvändigt för parkens funktion. (q1)

Cykelväg som förbinder Norrbygatan med Långgatan och landsbygden öster om Sala med tätortens centrum ska passera norr om parken. Inom stadsdelsparken ska endast gångvägar finnas. Cykelparkering placeras i utkanten av parken invid Norrbygatans fond och invid entré till parken från den nya gångfartsgatan på Silvervallen.

Stadsdelsparken ska utgöra en grön fond i Norrbygatans förlängning. Bristen på grönytor i de östra stadsdelarna har konstaterats i den fördjupade översiktsplanen för Sala stad. Gröna gräsytor och planteringar ska prioriteras inom parken framför grusade och hårdgjorda ytor.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



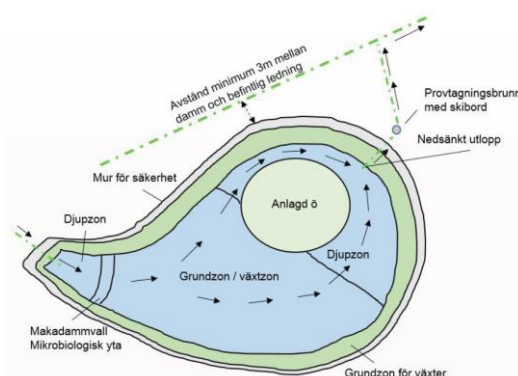
Ur illustration av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB som visar den nya stadsdelsparken

Stadsdelsparken ska utföras med gestaltning som anknäver till Salas identitet med tillvarata-gande av gruvsystemets dammsystem för rekreation och parkträdgårdar med broar och vat-tenarrangemang.

Den planerade dammen i stadsdelsparken ska möjliggöra fördröjning av ett regn med en åter-komsttid på 20 år och klimafaktor 1,25 enligt rekommendationer i Svenskt Vattens publikation P110 (2016). Reningsbehovet bedöms som mycket litet eftersom inga beräknade halter över-skrider föreslagna riktvärden. Trots detta bör det alltid eftersträvas att minimera belastningen av föroreningar till recipient i så stor utsträckning som möjligt. I övrigt ska dammen ges en este-tiskt tilltalande utformning anpassat till Salas identitet. Dammen i stadsdelsparken bör fungera som buffert för omgivande kvarteren Löparen, Hopparen och Tränaren samt eventuellt del av Silvervallen. Dammen ska placeras minst tre meter från befintliga underjordiska ledningar.



Exempel på dagvattendamm i Tullinge Träd-gårdsstad. Foto: Tullinge kommun, 2010.



En damm ska finnas i stadsdelsparken som buffert vid intensiva regn.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Silvervallens entrébyggnad ska bevaras

Silvervallen

Silvervallen har varit en idrottsplats med fotbollsplan, löparbana, läktare och omklädningsrum. Området är stängslat och har en karaktäristisk entrébyggnad. Idrottsplatsen är flyttad och utbyggd på Lärkans idrottsområde nordväst om centrum i Sala. Omvandlingsplaner har pågått på Silvervallen från 2007 och framåt. Silvervallen består av tre fastigheter: Kristina 4:271 (Bovieran), Kristina 4:256 (Max Hamburger Restauranger AB) och den tredje Kristina 4:11 (Silvervallen) ägs av Sala kommun. Kristina 4:271 (Bovieran) är utbyggd och inflyttningsklar vid årsskiftet 2016/17.

Förutsättningarna för bebyggelse på Silvervallen har utretts vad gäller mark, föroreningar, geoteknik och geohydrologi (se sammanställning sid. 31-32). Ny bebyggelse inom planområdet ska pålas. Gatans uppbyggnad ska utföras med lätt utfyllnad. För att minska olägenheter vid sättning av marken ska gårdstun inom kvartersmark inte hårdgöras utan beläggas med grus, gräs eller annat genomsläppligt material, (PBL 2010:900, 4 kap. §10).

Övriga förutsättningar som risker, buller med mera har utretts och detaljplanens förslag har anpassats till kraven i utredningarna (sammanställning sid. 31-32).

Denna detaljplan medger 70-100 bostäder på Silvervallen med möjlighet till icke störande verksamhet, handel med begränsade varutransporter och kontor i markplan invid gångfartsgatan. Vid rondellen medges centrumverksamhet.

Detaljplanen bekräftar resultatet av den arkitektävling som genomfördes i programskedet. I kvarteret omedelbart invid Kristina 4:271 styr detaljplanen byggnadernas placering och utformning på plankartan och genom typritningar som ska ingå i markanvisning. I kvarteren närmast Väsbygatan och Ringatan är detaljplanen mer flexibel och medger antingen småskaliga

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

flerfamiljshus med 4-8 lägenheter eller enfamiljshus på stadsgårdar. Bilaga med typhusritningar och fasadfärgschema ska användas i markanvisningsförfarandet.

Typhusritningarna är utformade i proportioner, material och gestaltning så att de passar ihop med Salas identitet avseende riksintresset Sala bergstad. Husen har fasader av trä. Inslag av puts på träfasader får finnas. Fasadkulörer ska väljas enligt färgschema. Fönster- och dörrpartier ska vara av trä. Fönster och fönstersättning, portiker, staket och plank ska harmoniera i utformning med riksintresset för Sala bergstad.

Illustrationsplanen visar placering av de olika hustyperna. Fastighetshetsindelning ska genomföras enligt plankarta i kvarteren omedelbart invid Kristina 4:271. I kvarteren närmast Väsbygatan och Ringgatan ska fastighetsindelning genomföras enligt något av illustrationsplanens alternativ. Högst tillåtna fastighetsstorlek och byggnadsarea är anpassat till ett av alternativen. Kompletteringsbebyggelse ska placeras nära fastighetsgräns runt ett gårdstun. Gårdstunet nås via en portik från lokalgatan eller gemensamhetsanläggning. Gårdstunet ska uppta minst 25% av fastighetens yta och ska utformas för att fördröja dagvatten. Gårdtun får inte hårdgöras utan ska beläggas med grus, gräs eller annat genomsläppligt material, (PBL 2010:900, 4 kap. §10).

Inom Silvervallen föreslår detaljplanen en ny gata som utförs som "gångfartsgata", det vill säga en blandning av alla trafikslag: gående, cyklister och bilister. Gångfartsgatans utformning styr hastigheten till gångfart.

All parkering inom Silvervallen sker på kvartersmark. Enfamiljshusen har parkering på sin fastighet som nås via en portik från gångfartsgatan. Flerfamiljshusen har parkering i gemensamhetsanläggningar som avskärmas med plank och portik mot gångfartsgatan, Väsbygatan samt Ringgatan.

Gatunät, trafik och parkering

Ringgatan, som är en boulevard, är en del av den äldsta rutnätsstaden och utgjorde tidigare stadens gräns söderut. Kålgårdsgatan, som är en esplanad, väster om planområdet utgjorde 1600-tals stadens gräns mellan stad och land mot öster. Dessa gatumotiv ska återställas inom detaljplaneområdet med trädrader, gräsytor och gång- och cykelvägar. I sydost gränsar detaljplanområdet till riksväg 56/72 (cirkulationsplatsen söder om Silvervallen) och öster om planområdet löper Väsbygatan. Norrbygatan som övergår i Långgatan öster om kvarteret Löparen går i öst-västlig riktning genom området. Marknadsgatan och Bergslagsgatan går igenom planområdet i nord-sydlig riktning.

Lokalgatorna Norrbygatan, Långgatan, Marknadsgatan och Bergsmansgatan utförs med kantstensparkering där det är lämpligt. Gatuombyggnader utförs enligt illustrationsplan och detaljplankartans principsektioner. På Långgatan vid kvarteret Tränaren utförs för verksamheterna i markplan tills vidare en lastnings och lossningsplats om 6,5 meter invid den röda tegelbyggnadens fasad istället för trottoar, trädrad och kanstensparkering. Parkering vid Långgatan i kvarteret Tränaren behålls tills kvarteret omvandlas enligt en kommande detaljplan. Bergsmansgatan förlängs enkelriktad förbi kvarteret Löparen fram till Bergslagsgatan. Marknadsgatan ska anslutas till Ringgatan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Illustration av bebyggelse vid gångfartsgata, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Exempel på alternativ illustration med övervägande enfamiljshus i stadsgårdar på Silvervallen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tillkommande bebyggelse får enligt planen tillkommande parkering enligt Sala kommuns parkeringsnorm. På Silvervallen ska all parkering för tillkommande bebyggelse ske på den egna fastigheten alternativt på gemensamhetsanläggningar. För kvarteret Löparen redovisas en särskild parkeringsberäkning (se sid. 11).



Vid gångfartsgatan finns möjlighet till kontor, handel och icke störande verksamheter i markplan.

Gångfartsgatan utförs med fem meters asfalterad körbana för blandade trafikslag: gående, cyklister och bilister. Körbanan avgränsas med gatsten och en yta närmast husen som har en genomsläpplig beläggning med till exempel gatsten och grus och utgör plats för växter, möbler, annonsplaceringar med mera.

Gångfartsgatan kantas av enfamiljshus på stadsgårdar och inslag av stadsvillor med 4-8 lägenheter. Alla huvudbyggnader ska placeras med långsida eller gavel i liv med gångfartsgatan. Gårdstunet nås via en portik.

Kollektivtrafik

Sala tätort trafikeras av lokalbussen "Silverlinjen" som går mellan Skuggan nordväst om staden och Ängshagen i söder. Närmaste busshållplats ligger på Väsbygatan respektive Ringgatan. Sala resecentrum ligger cirka 1 kilometer från området. Där stannar såväl Silverlinjen som regional buss- och tågtrafik mot bland annat Falun, Avesta, Västerås, Uppsala och Stockholm. Busshållplatsen vid Väsbygatan ska möbleras som mötesplats och ha väderskydd. Cykelställ med tak bör finnas. Övergångsställe ska anordnas vid busshållplatsen på Väsbygatan som utformas med hastighetsbegränsande åtgärder.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Gångfartsgatan vidgas vid flerfamiljshuset intill busshållplats på Väsbygatan



Ytan närmast husen kan utformas för olika användningar och för att fördröja dagvatten

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör förbättringar av det övergripande gång- och cykelvägnätet. En ny gång- och cykelbana möjliggörs i mittremsan på Kålgårdsgatans esplanad. Denna gång- och cykelbana ska ha kontakt med den förlängda gång- och cykelvägen invid Silvervallen på Ringgatan och Väsbygatan. Gång- och cykelbanan från centrum på Norrbygatan ska passera utanför och norr den nya stadsdelsparken på Långgatans södra sida fram till korsningen vid Väsbygatan.

Cykelparkeringar ska finnas invid busshållplatsen på Väsbygatan, nära vårdcentralen och vid stadsdelsparken. I övrigt parkeras cyklar på gårdarna.

Gång- och cykelbana skyddas och avgränsas från trafik av grönytor och trädrader där så är möjligt. Trädraderna på Väsbygatan och Ringgatan ingår i riskskyddet för intilliggande bostäder.

Service

Planområdet ligger i centrala Sala med god tillgång till såväl kommersiell som offentlig service. Invid området ligger bland annat en större matvaruaffär samt en vitvarukedja. Några hundra meter från områdets avgränsning i väster ligger stadens kommersiella centrum vid Stora torget med ett stort utbud av butiker, serveringar, biograf med mera.

En vårdcentral med apotek planeras inom planområdet i kvarteret Löparen. I kvarteret Löparen finns idag ett galleri med ramverkstad. I kvarteret Tränaren och på andra sidan Väsbygatan finns olika typer av hantverks- och bilservice såsom däckverkstad, bensinstation, måleri och bilreparationsfirma. I södra delen av Kålgårdsgatan finns handel och andra verksamheter.



Stadsdelsparken omges av bostadshus med möjlighet till lokaler i markplan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I samtliga kvarter inom detaljplaneområdet medges lokaler i markplan för kontor och handel med begränsade varutransporter samt icke störande verksamheter vilket kan ge ett tillskott till service i området.

Inom tätorten finns åtta kommunala förskolor. Två grundskolor, Ekebyskolan och Vallaskolan, är belägna inom 800 meter från planområdet. I kommunen finns två kommunala gymnasieskolor varav Kungsängsgymnasiet ligger närmast planområdet, cirka 700 meter från Silvervallen och Östra kvarteren.

Ett vård- och omsorgsboende planeras i kvarteret Löparen. Det finns möjlighet att inrätta ytterligare lägenheter för äldre, t ex trygghetsboende och en äldrevårdcentral i området.

Klimatanpassning

Lokalklimat

Minst fem timmars sol ska garanteras på minst en uteplats invid bostäder vid höst- och vårdagjämning. Genom husens och plankens placering ska lä och skydd för buller skapas. Nya träd har en viss kylande effekt och skapar tillgång till skuggiga uteplatser soliga varma dagar.

Klimatanpassning och klimatpåverkan

Dagvatten ska dels tas om hand och dels fördröjas inom de egna fastigheterna. Gårdstun ska inte hårdgöras utan förses med grus, gräs eller andra planteringar för att bland annat fördröja dagvatten (PBL 2010:900, kap 4 § 10). Dagvatten som släpps på nätet enligt tillåtna mängder ska vara rent.

Allmän plats ska projekteras och redovisas i marklov för att i så stor utsträckning som möjligt fördröja dagvatten genom trädplanteringar i skelettjord, gräsytor som angränsar väggkant med mindre diken och så vidare. Ledningsnätet för dagvatten ska anpassas till den mängd dagvatten som inte kan fördröjas inom fastighet och allmän plats.

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

Området ligger centralt med närhet till kommunikationer som tåg och buss. Marken är plan vilket innebär goda förutsättningar för att skapa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning (nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga). Sala kommuns policy för tillgänglighet och gällande regler för tillgänglighet ska följas både i den offentliga miljön och på kvartersmark. Nivåskillnader mellan Väsbygatan +48,0 och gångfartsgatan +48,5 och mellan gångfartsgatan och det inre bostadskvarteret +49,0 tas upp i bostadshusens socklar. Tillgängligheten till husens entréer på gårdarna sker med lutning max 1:12 i portikerna.

Räddningstjänsten ska ha tillgång till vägar och uppställningsplatser med fullgod framkomlighet och bärighet. Avståndet från räddningsfordonens uppställningsplats och angreppspunkt får inte överstiga 50 meter. Brandposter ska ingå i projektering av gator och VA och placering ska samrådaskas med Räddningstjänsten.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Jämställdhet och trygghet

Förslaget uppfyller FN:s barnchecklista för en utvecklande och stimulerande fritidsmiljö för lek och rekreation och trygg trafikmiljö för att barn ska kunna röra sig fritt i området. Detta gynnar även jämställdhet mellan könen och mellan olika grupper i samhället.

Störningar

Omkringliggande vägar utgör i viss mån barriärer och trafiken utgör såväl buller- som luftföroreningskällor. Järnvägen ligger cirka 50 meter från planområdet och tågtrafiken utgör också en källa till buller samt att det finns vissa risker för farligt gods. Utredningar om buller och luftföroreningar samt störningar från verksamheter (bensinstationer) har tagits fram inför granskning av detaljplanen (se sammanställning av utredningsunderlag sid. 31-32). Utredningarna visar att tekniska åtgärder enligt plankartans bestämmelser behövs för att följa gällande riktlinjer.

Reningsverket och Värmeverket ligger närmare än 500 meter från planområdet. Båda dessa anläggningar ligger på ett acceptabelt avstånd och de är gynnsamt lokaliserade avseende förhärskande sydvästlig vindriktning. Öster och söder om planområdet finns två bensinstationer. Riskutredningen föreslår lösningar för skydd mot brand och olyckor genom nivåskillnad med 50 centimeter i byggnaders sockel samt brandskyddande fasader, plank och portiker vid Väsbygatan och rondellen vid Ringgatan. Träd i rad vid Väsbygatan och ett skydd genom placering av ventilationsdon på husfasaders insida gård ska hindra emissioner att nå inomhus i bostäder. Även en mur vid rondellen väg 56/72 utgör en del av riskskyddet för påkörning. Muren ska vara 0,8 m hög och vara av sten.

En bullerutredning har arbetats fram som visar att hänsyn till buller behöver tas i byggnadernas tekniska utförande och utformning för att uppfylla gällande riktlinjer för vissa bostäder i hörnlägen. Dessa tekniska lösningar ska visas i samband med bygglov och bygganmälan. Plank mellan husen som är 1600 - 2100 mm höga (trädelen) ska avgränsa mot gator och utgöra skydd mot buller och insyn. Bostadshusen ska placeras så att minst hälften av boningsrummen ligger mot tyst sida. Vid vissa uteplatser ska husen utformas med särskilda skärmskydd som hindrar buller.

Lek och rekreation

Förslaget till detaljplan erbjuder ett flertal möjligheter för möten, motion, rekreation och lek i det offentliga rummet i stadsdelsparken och i kvartersparken inom högst 200 meter från samtliga bostäder. Även gångfartsgatan och Kålgårdsgatans esplanad är en mötesplats. Samtliga bostadshus har uteplatser i nära anslutning till den egna bostaden i form av balkonger och privata eller halvprivata gårdsytor. Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats och småbarnslek på tyst sida nära bostaden och med minst fem timmars sol vid höst- och vårdagjämning.

Naturmiljö och vattenområden

Strövområden i större naturmarker finns inom någon kilometer från tätorten i riksintresseområdet för natur och kultur kring gruvans dammsystem. Vandringsleder finns mellan tätorten, Sala silvergruva och Långforsen. Norrbergsskogen österut utefter Långgatan och Bråstadskogen är nära belägna naturområden för rekreation.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Husens placering skyddar mot omgivande buller och störningar



Kvartersparken utgör ett grönt inslag längs gångfartsgatan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Balkonger på flerfamiljshusen vid och gångfartsgatan är exempel på mötesplatser



Belysningsprogram ska finnas för gator och parker

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanarbetet bedrivs med normalt förfarande under KSLU:s ledning.

Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Maj 2016 | KSLU, beslut om samråd |
| Juni - Augusti 2016 | Samråd |
| December 2016 | KSLU, beslut om granskning |
| Januari 2017 | Granskning |
| Mars 2017 | KS-beslut om godkännande |
| Mars 2017 | KF-beslut om antagande |
| April 2017 | Laga kraft |

Såvida inte detaljplanen överklagas kan gatu- och parkombyggnad starta och bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen när detaljplanen vinner laga kraft.

Markägarförhållanden

Sala kommun äger stora delar av detaljplaneområdet. Kristina 4:256 är idag privatägd. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats, lokalgata och park. Sala kommun ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartermark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning. Detta gäller även eventuella kompletterande geotekniska undersökningar för mark- och anläggningsarbeten.

Avtal

Mark ska fördelas genom markanvisningsförfarande till exploatörer. Sala kommuns tomtkö ska användas vid markanvisning av stadsgårdar på Silvervallen.

Markanvisning och marköverlåtelseavtal ska innehålla krav att typritningar i sina väsentligheter ska följas samt vissa kriterier för regional förankring av material och utförande.

Avtal med byggtreprenör med tidsbestämt detaljerat anbud ska upprättas inför tecknande av marköverlåtelse. Alternativt ska tidplan för byggstart och färdigställande samt bygglov finnas.

Minst tre byggmöten mellan arkitekten och byggherren om detaljlösningar på byggarbetsplatsen ska ingå i avtal om marköverlåtelse.

Tomtpris regleras genom sammanvägning av oberoende värdering samt för detaljplanen utslagna exploateringskostnader för park och gatuåtgärder på allmän plats och i förekommande fall gemensamhetsanläggning.

Avtal ska tecknas mellan fastighetsägare om uppförande, drift och underhåll av byggnader i fastighetsgräns.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske enligt plankartan, planillustrationerna och denna plan- och genomförandebeskrivning. Fastighetsbildning ska påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsindelning ska utföras enligt plankarta i kvarteren omedelbart invid Kristina 4:271. I kvarteren närmast Väsbygatan och Ringgatan ska fastighetsindelning utföras enligt något av illustrationsplanens alternativ.

Markförvärv

Delar av Kristina 4:271 (Bovieran) ska överföras till Sala kommun och ingå i allmän plats (del av av Marknadsgatan och del av den nya stadsdelsparken) när aktuell detaljplan har vunnit laga kraft. Marken övergår till Sala kommun från Kristina 4:271 i enlighet med markanvisningsavtal påtecknat 2015-07-01 samt 2015-07-03.

Genomförande av den nya stadsdelsparken innebär nybyggnad av Långgatan på en del som idag ingår i kvarteret Tränaren. Sala kommun äger kvarteret Tränaren.

Mark inom kvarteret Löparen ska övergå till allmän platsmark på den förlängda Bergsmansgatan. En liten del allmän mark i nordvästra hörnet ska fastighetsregleras till kvarteret Löparen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för parkering i kvarteret Löparen och i kvarteren vid gångfartsgatan.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmark på Silvervallen för grönområde, väg, vatten och avlopp, dagvattenanläggning, parkering med mera.

Gemensamhetsanläggning kan bildas inom användningsområde E vid Marknadsgatan för parkering, transformatorstation och omstartsstation för avfallshantering.

Servitut

Rätten att nyttja andra fastigheter för teknisk försörjning med mera kan säkerställas via officiellt servitut vid lantmäteriförrättning eller genom avtalsservitut.

Vid placering av enfamiljshus invid Väsbygatan ska servitut för utfart över annan fastighet till den nya gångfartsgatan inrättas.

Om kommande belysningsprogram så anger ska servitut inrättas för vägghängd belysningsarmatur på husfasader inom kvartersmark som belyser gatumarken.

Ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören.

Ledningsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning inom aktuellt område som bland annat tryggar ledningars rätt i den takt området byggs ut.

Kända ledningsägare inom planområdet är SHE Elnät, SHE Värme, Skanova, Sala kommuns VA kollektiv.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Det kan finnas ytterligare, av Sala kommun, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatörerna att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatörerna ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Sala kommun ansöker och bekostar lantmäteriförrättning avseende allmän plats. Exploatörer ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Överenskommelser

Detaljplanen kräver olika typer av överenskommelser om tillgänglighet på fastigheten Kristina 4:256. Ett servitut för vatten och avlopp, 1981-1479.1, finns till exempel över fastigheten Kristina 4:256 från Kristina 4:11 till Väsbygatans ledningsstråk.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl

Planförslaget innebär både utgifter och inkomster för kommunen. VA-kollektivet får kostnader för byggande och drift av vatten och avloppsnät samt dagvattenhantering men även intäkter via anslutningsavgifter för vatten och avlopp vid varje fastighet och även via löpande förbrukningsintäkter.

Kommunen får kostnader för byggande och drift och underhåll av lokalgator och parkmark samt kostnader för planläggning, utredningar samt förrättningskostnader.

Sammantaget bedöms planförslaget ge ett positivt nettoresultat över tid på grund av inkomster från försäljning av mark.

De största utgifterna initialt är byggande av gata och parkmark samt kostnader för nyanläggning av vatten och avlopp och saneringskostnader.

Anslutningsavgifter

Fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomisk ram.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Bjerking AB har tagit geotekniska prover på Silvervallen i två rapporter. Rapport Geoteknik samt översiktligt PM Geoteknik för fastigheterna Kristina 4:4, 4:11 samt 4:14 Sala kommun. Pålning krävs för grundläggning av byggnader inom området.

För Kristina 4:11 framkommer att undergrunden utgörs överst av ca. 0,5m fyllning. Därunder följer 6-18m lerjord följt av friktionsjord. Lerjordens mäktighet är störst i den nordöstra delen. Fyllningen utgörs huvudsakligen av grus och sand, med inslag av tegel eller kolstybb (i löparbanan). Pålning krävs för ny bebyggelse.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Radon

Marken inom området innehåller låga till höga radonhalter vilket innebär att byggande ska ske med ett radonsäkert utförande.

Grundvatten

Grundvattentrör har installerats och hade 2010-01-21 en nivå på 0,3m under marknivå. Då grundvattnets trycknivå varierar normalt under året så innebär detta sannolikt att trycknivån ibland ligger över markytans nivå, så kallat artesiskt grundvatten.

Vid pålning i områden med artesisk grundvattentrycknivå finns risk för grundvattenuppträngning utefter pålarna, dock bedöms risken för detta som ringa.

Schakt och stabilitet

Då grundvattentrycket ligger strax över/under markytan i området Kristina 4:11 finns risk för hydraulisk bottenupptryckning vid schaktning inom partier med liten lermäktighet ovan vattenförande friktionsjord.

Markprover

Inom Sala tätort har studier genomförts som har visat på förhöjda halter av framförallt bly och kadmium. Källa till föroreningarna är Silvergruvan och de processer som använts för att förädla malmen.

I samband med detaljplanearbete för detaljplan 4034 (fastigheten Kristina 4:271 Bovieran) genomfördes en markteknisk undersökning. Jordprover togs och analyserades avseende metallinnehåll i enlighet med "Strategi för bedömning av metallföroreningar i mark vid exploatering inom Sala tätort". Tagna jordprover visade att jorden inte uppfyller de hälsoriskbaserade plats-specifika riktvärden för bostäder.

Sala kommun har tagit fram en strategi för bedömning av metallföroreningar i mark. Strategin har fastställt platsspecifika riktvärden (hälsoriskbaserade) för kontaminerad yttjord.

Bjering har tagit fram ett dokument, PM miljöteknisk markundersökning Kristina 4:4, 4:11 och 4:14, Sala kommun daterad 2010-02-11. Inom detaljplaneområdet redovisas fyra samlingsprover samt ett prov på vad som bedöms som aftersand.

Bly visar något förhöjda halter i två samlingsprover samt högre värde av arsenik i ett prov.

Sweco har i rapport 2015-07-08 på uppdrag av Bovieran analyserat material från löparbana och fotbollsplan på Silvervallen.

Vid grävning av provgropar framkom att under marknivån ligger 0-0,12 rödfyr, 0,12-0,3 kolstybb/kol, 0,3-0,5 tegel, glas o kol, 0,5- bedömt naturlig torrskorplera.

Rödfyren klassas som material överskridande KM (känslig markanvändning), men under MKM (mindre känslig markanvändning). Proven från kolstybb och sand (fotbollsplan) klassas som överskridande MKM men under FA(farligt avfall).

Alla prover överskrider haltkriteriet för ringa risk, vilket innebär att materialet inte får återanvändas i anläggningsändamål utan föregående anmälan till tillsynsmyndighet.

Marken kommer att saneras innan försäljning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Marknivåer

Som en del av saneringen samt för att åstadkomma en utjämning av marknivåer i förhållande till Bovierans etablering efter Marknadsgatan så kommer stora delar av Silvervallen att behöva fyllas upp. Detta innebär samtidigt att sättningsbenägenheten kommer att öka.

Trafik och farligt gods

RV 56/72, strax syd om planområdet utgör transportled för farligt gods. Det finns en möjlighet att omleda vissa transporter via Fridhems verksamhetsområde. Trafiken har låg fart genom rondellen. Hastigheten på Väsbygatan ska inte överskrida 30 km/h. Hastigheten regleras genom gatans utformning vid övergångsställe invid busshållplats. Farligt gods på järnväg passerar cirka 50 meter från Silvervallen. Ett kvarter med fastigheter för verksamheter finns mellan Silvervallen och järnvägen.

Riskutredningar har tagit fram av Geosigna, 2016-11-08, som visar att skydd för risker med farligt gods kan skapas genom byggteknik (brandskyddade fasader, plank och portiker), skyddande trädallé vid Väsbygatan, disposition av mark så att gårdstun vänder sig bort från Väsbygatan. Vid rondellen RV 56/72 ska en skyddande 0,8 m hög mur av sten uppföras framför bostadshuset mellan väggkant och gång- och cykelbana. Planbestämmelse (PBL 4 kap. § 5, §8, § 12)

Buller

Hela området planeras med tyst sida som princip, det vill säga byggnadernas fasader, fönster, plank och portiker ska vara bullerskyddande för att garantera gällande riktvärden för buller, enligt bullerförordningen SFS 2015:16. Hälften av boningsrummen på Silvervallen ska vara placerade mot tyst sida. Busshållplatsen vid Väsbygatan ska utformas som en mötesplats och samtidigt skapa skydd för buller och insyn vid intilliggande bostadshus.

Acoustic Consulting and design har tidigare tagit fram en trafikbullerutredning. Ytterliga bullerutredningar har utförts av Bjerking AB, med förslaget som utgångspunkt, som bör ligga till grund för eventuella åtgärder för att klara Boverkets krav på bullernivåer. Utredningarna visar att detaljplanens bygggrättigheter med vidtagna skyddande åtgärder kan klara gällande riktvärden för buller (se sammanställning av utredningar sid 31-32).

Vatten- och avloppsanslutning

Löparen 6, 7 och 9 har befintliga vatten- och avloppsanslutningar. För anslutning av Silvervallen finns utbyggda kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Långgatan och Väsbygatan (se sammanställning av utredningar sid 31-32). Ledningsutbyggnad ska anpassas till detaljplanens markhöjder inom Silvervallen. Marken kommer att höjas med 0,5 meter invid Väsbygatan och 1,0 meter vid Marknadsgatan. Höjdskillnaderna tas upp i bostadssocklar vid Väsbygatan (västra sidan) och den nya lokalgatan (västra sidan).

Dagvatten

Dagvattenledningarna har i viss mån begränsad kapacitet. En dagvattenutredning har utarbetats för Östra kvarteren och Silvervallen av WSP, 2016-11-16. Utredningen för beräkning och förslag till hantering av dagvatten har samordnats med markutredningen kring föreningar, djupa lerlager och hårdgjorda ytor inom planområdet. Dagvattenanslutning för Silvervallen i både Väsbygatan och Ringgatan har en begränsad kapacitet. Dagvatten ska i första hand tas om hand

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

lokalt inom varje fastighet och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det släpps på nätet. Det som släpps till allmän dagvattenledning ska vara rent.

Buffert för intensiva regn ska finnas i den nya stadsdelsparken. Dagvattenutredningen visar att en rad små åtgärder kan vidtas både inom kvartersmark och på allmän mark för att fördröja dagvatten. Regnbäddar som mottar takvatten och planteringar i skelettjord som mottar yttlig avrinning från gårdar ska anordnas, gröna tak, regntunnor, regnbäddar eller magasin ovan och under jord är exempel på åtgärder.

Markanvisningsavtal ska innehålla krav på redovisning av dagvattenhantering vid bygglov. Vid detaljprojektering ska utredningar användas för att fullfölja idéerna. Detaljplanen har en rad bestämmelser för allmän mark. Genomförande av detaljplanen kräver marklov eller bygglov och startbesked både för allmän mark och kvartersmark. Granskning av dagvattenhantering ska ske på detaljnivå inför byggstart både på allmän mark och kvartersmark.

En beräkning av de samlade åtgärderna på kvartersmark och allmän plats för att fördröja dagvatten ska ligga till grund för beslut om eventuell ökning av ledningskapaciteten för dagvatten till Sagån. Beräkningen av behovet av kapacitet för omhändertagade dagvatten ska utgå från ett scenario med 100-årsregn. Eftersom förändrade risker för intensiva regn även berör omkringliggande kvarter med befintliga äldre dagvattenlösningar är eventuella krav på ökad ledningskapacitet för dagvatten i området inte enbart en konsekvens av utbyggnad av Silvervallen.

Uppvärmning och el

Stadsdelen beräknas kunna försörjas med fjärrvärme. Vid projektering ska undersökas möjlighet att använda returvattnet för uppvärmning av gångfartsgatan för att underlätta snöröjning. Önskad utbredning av värme i gatemark genom returvattnet i fjärrvärmesystemet är den asfalterade delen på den allmänna gångfartsgatan på Silvervallen. En fjärrvärmecentral 2x3 meter ska placeras i något av flerfamiljshusen vid gångfartsgatans norra infart. Varje fastighet (typritning) ska ha plats för ett teknikrum för fjärrvärmens behov i markplan.

Solceller och/eller solfångare med estetisk anpassning till byggnadens helhetsuttryck får integreras i taken (PBL 4 kap 16 § pkt 1). Markanvisningsavtalen ska behandla energiförsörjning.

Elnätet kan behöva förstärkas vid en utbyggnad. Området ska försörjas med fiberbroadband. Ledningsdragning ska samordnas mellan aktuellt bredbandsbolag, Skanova och Sala Heby Energi samt Sala kommun. En särskild projektsamordning för ledningsdragning och teknisk infrastruktur ska samordna gestaltning och funktion av infrastruktur.

En transformatorstation ska placeras så att risk för påkörning inte finns invid Marknadsgatan på område markerat med E i detaljplanen. Planteringar med häck och träd ska omgärda ytan som även ska innehålla en omstartsstation för avfallshantering samt parkering (g1).

Ett belysningsprogram ska upprättas. Ljusberäkningar och ett belysningsprogram ska tas fram för området inför projektering av allmänna platser som gator och parker. Arbetet med belysningsprogrammet ska ske i samråd mellan de vinnande arkitekterna i tävlingen och Sala Heby Energi AB samt deras leverantör. Belysningsarmaturer ska ha ledlampor och ingå i Sala Heby Energis driftsystem. Tävlingsförslagen föreslår gatubelysning på gångfartsgatan placerad på lämpliga husfasader. För detta ändamål, om det blir aktuellt, behövs avtalsstämning mellan fas-

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

tighetsägare och elbolaget. Projektering, genomförande och drift av gatubelysning och elkraftkablar ska samordnas med övriga ledningsdragande parter. En representant från SHE-Elnät ska finnas med i kommande projektgrupper.

Mobility Management

Tydliga kopplingar mellan fastighet och parkeringsplats ska finnas, företrädesvis genom servitut kopplat till aktuell fastighet eller genom gemensamhetsanläggningar.

Tidigt i plan- och genomförandeprocessen bör åtgärder genomföras för att möjliggöra ett boende som nödvändigtvis inte behöver vara bilberoende. Föreslagna åtgärder vid busshållplatsen är viktiga för att öka attraktiviteten för kollektivt resande. Cykelparkeringar bör finnas i anslutning till målpunkter för olika typer av kommersiell och offentlig service.

Avfall

Hämtning av avfall sker med traditionell avfallshantering och ska följa arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och avfallsutrymmen. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfallshanteringen ska följa kommunens förordning om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009". Källsortering av hushållsavfall ska kunna ske vid fastigheten. Avfall från verksamheter och hushåll ska kunna hanteras separat.

Hos kommunens återvinningscentral Återbruket-Returen lämnas sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Företag lämnar grovsopor efter tecknande av Återbrukskort.

En omstartstation ska placeras vid Marknadsgatan. Platsen ska inramas av plantering. Varje fastighetsägare väljer mellan att använda omstartstation alternativt fastighetsnära avfallshantering. Sopbilen ska komma fram på gångfartsgatan och plats för fastighetsnära sophämtning ska finnas på varje fastighet.

Inför bygglov ska VafabMiljö kontaktas för dialog kring avfallshanteringen.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation av byggnader som rivs ska genomföras av ansvarig byggherre. Rivning ska ske enligt anvisningar från Sala kommun.

Sammanställning av tillgängliga utredningar som underlag för detaljplanen:

Stadsbyggnad och arkitektur

Tävlingsprogram 2015-01-12, reviderat under tävling efter möte den 2015-04-21 mellan arkitekterna och allmänheten 2015-01-12, Sala kommun

Juryns utlåtande 2015-10-02 och KSLU beslut, 2015-10-20

Typritningar (del av bearbetat tävlingsresultat som visats i detaljplanens samrådsförfarande), datum 2016-05-24

Mark

Översiktligt PM Geoteknik samt förslag på kompletteringar Kristina 4:11 & Löparen 6, 7 och 9 Ny bostadsbebyggelse, Sala kommun, Bjerking, 2016-04-29

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Programförslag på kompletterande Geoteknisk undersökning Kristina 4:11 & Löparen 6, 7 och 9
Nya gator och VA, Sala kommun, Bjerking 2016-05-17
ProjekteringsPM geoteknik, Kristina 4:11, Nya gator och VA, Sala kommun, Bjerking, 2016-10-11

Buller

Acoustic Consulting and design
Bullerberäkning förslag till detaljplan Östra kvarteren och Silvervallen, Bjerking, 2017-01-11

Vatten och avlopp inklusive dagvatten

Dagvattenberäkningar och åtgärdsförslag, sala kommun, WSP, 2015-12-11
Östra kvarteren och Silvervallen, VA-utredning, WSP, 2016-11-17
Östra kvarteren och Silvervallen, dagvattenutredning, WSP, 2016-11-16
Rapport Dagvattenutredning för Kv Löparen, Sweco 2016-12-14

Kulturmiljö

Kulturhistorisk byggnadsinventering, Sala innerstad, 1979, Västmanlands läns museum.
Kommunal bebyggelsevärdering i fördjupad plan för Sala stad, 2010
Rapport, Kulturmiljö i Löparen 7, Kulturmiljö Stockholm Sweco 2016-12-14
Yttrande angående Kv Löparen 2012-11-19, Sala kommun
Kvarteret Löparen 6 och 9, plan för utvändigt underhåll (hus 2-6), 2014-12-01, ECS-Teknik AB
Kvarteret Löparen 6 och 9, plan för utvändigt underhåll (hus 1), 2014-12-01, ECS-Teknik AB

Risk

Miljöinventering och kostnadsuppskattning av sanering, Kv Löparen, Sala kommun, 2016-09-30
Riskanalys avseende bensinstationer och transport av farligt gods på väg och järnväg vid Silvervallen, Sala kommun, Geosigma AB, 2016-11-08
Bilaga 1, Riskanalysberäkningar för väg 56 avseende transporter med farligt gods vid Silvervallen, Sala kommun, Geosigma AB, 2016-11-08
Bilaga 2, Riskanalysberäkningar för järnväg avseende transporter med farligt gods vid Silvervallen, Sala kommun, 2016-11-08

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut genom planavgift.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan har arbetats fram av samhällsbyggnadskontoret, Sala kommun och Tengbom Arkitektkontor AB i samarbete med de vinnande arkitektkontoren Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB och Arken Arkitekter AB.

Lena Steffner
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Illustrationsplan Brunnsberg & Forshed Arkitektkontor AB

Fastighet

| Beteckning | Senaste ändringen i | Senaste ändringen i | Aktualitetsdatum i |
|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Sala Kristina 4:11 | allmänna delen | inskrivningsdelen | inskrivningsdelen |
| Nyckel: 190058753 | 2021-03-30 | 2017-10-26 08:43 | 2021-04-01 |

Pågående förrättningsärenden

| Status | Ärende |
|-----------------------------|----------------|
| Lantmäteriförrättning pågår | U20233, U20358 |

Adress

| Adress | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Ekebygatan 4 733 30 Sala | Kungsgatan 1 733 30 Sala | Långgatan 2 733 31 Sala |
| Södra Esplanaden 5 733 30 Sala | | |

Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|-------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 24 6722 kvm | 24 6722 kvm | |

Läge, karta

| Område | N, E (SWEREF 99 TM) | | N, E (SWEREF 99 16 30) | | Registerkarta |
|--------|---------------------|----------|------------------------|----------|---------------|
| 1 | 6643422.9 | 590230.5 | 6644986.7 | 156366.5 | KARTA |

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|-------------|-------|-----------------|-------|
| 212000-2098 | 1/1 | 1901-04-09 | 01/30 |

Sala Kommun

Box 304

733 25 Sala

Köp: 1901-04-02

Akt: 77/497, Akt: 74/1816, Akt: 72/212, Akt: 71/1259, Akt: 71/786,

Akt: 68/185, Akt: 66/1183, Akt: 66/716, Akt: 63/615, Akt: 63/614,

Akt: 41/33, Akt: 30/44, Akt: 18/151

Lagfartsanmärkning: Anmärkning, 88/119

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Fastighetsägandeförändringar

| Inskrivningsdag | Förvärvad andel | Akt | Förvärvad av | Överlåtten andel | Överlåtten från |
|-----------------|-----------------|---------|--------------|------------------|-----------------|
| 1901-04-09 | | 01/30 | 01/30 | | |
| Saknas | | 77/497 | 01/30 | | |
| Saknas | | 74/1816 | 01/30 | | |
| Saknas | | 72/212 | 01/30 | | |

| Inskrivningsdag | Förvärvad andel | Akt | Förvärvad av | Överlåten andel | Överlåten från |
|-----------------|-----------------|---------|--------------|-----------------|----------------|
| Saknas | | 71/1259 | 01/30 | | |
| Saknas | | 71/786 | 01/30 | | |
| Saknas | | 68/185 | 01/30 | | |
| Saknas | | 66/1183 | 01/30 | | |
| Saknas | | 66/716 | 01/30 | | |
| Saknas | | 63/615 | 01/30 | | |
| Saknas | | 63/614 | 01/30 | | |
| Saknas | | 41/33 | 01/30 | | |
| Saknas | | 30/44 | 01/30 | | |
| Saknas | | 18/151 | 01/30 | | |

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Datum | Akt |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Gångväg | Förmån | Officialservitut | | 19-SAS-680.1 |
| Vatten-och avloppsledning | Förmån | Officialservitut | 2010-03-10 | 1981-1479.1 |
| Utrymme | Last | Officialservitut | 2011-05-03 | 1981-1621.1 |
| Tele | Last | Ledningsrätt | 1996-11-26 | 1981-684.1 |
| Tele | Last | Ledningsrätt | 1996-11-26 | Län C 1981-684.1 |
| | | | Senast ändrad: 2020-12-01 | |
| Va-ledningar mm | Förmån | Avtalsservitut | | 19-IM3-90/4900.1 |
| Skyddsrum | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-49/144.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-61/1452.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-66/1496.1 |
| Ledning | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-67/2771.1 |
| Ledning | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-68/407.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-71/2149.1 |
| Ledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-71/2150.1 |
| Vattenledning mm | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-71/3268.1 |
| Ledning | Förmån | Avtalsservitut | Senast ändrad: 2014-09-15 | 19-IM3-72/3545.1 |
| Gång-och cykelväg | Förmån | Avtalsservitut | 1995-07-18 | 19-IM3-95/5098.1 |
| | | | Senast ändrad: 1996-04-11 | |
| Gång-och cykelbana | Förmån | Avtalsservitut | 2008-02-14 | 1981IM-08/3807.1 |
| Trottoar | Förmån | Avtalsservitut | 2019-05-15 | D201900228321:1.1 |
| | | | Senast ändrad: 2019-12-05 | |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer | Datum | Akt |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Stadsplan: Sala stad(inre området) | 1914-06-06 | 1981K-S1/1914 |
| | Senast ajourföring: 2015-06-11 | |

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

| | | |
|--|--------------------------------|------------|
| Stadsplan: Hattmakaren, kv | 1954-09-17 | 1981K-1903 |
| | Senast ajourföring: 2006-02-01 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrad av Detaljplan Hovslagaren mfl, kv | 2005-09-08 | 1981-P175 |
| Stadsplan: Åkraområdet | 1955-04-15 | 1981K-1932 |
| Berörda registerenheter | | |
| Stadsplan: Norrbytullsområdet | 1955-11-18 | 1981K-1977 |
| | Senast ajourföring: 2017-09-20 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P177, 1981-P178) | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Stadsporten, kv | 1956-08-22 | 1981K-1997 |
| | Senast ajourföring: 2017-09-20 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Tränaren, kv | 1956-10-23 | 1981K-2000 |
| | Senast ajourföring: 1998-07-29 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Spinnaren, stadsträdgården och sligen, kv | 1958-04-18 | 1981K-2108 |
| | Senast ajourföring: 2003-02-10 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Norrbytullsområdet, del av | 1958-08-08 | 1981K-2111 |
| | Senast ajourföring: 1993-11-25 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrad av Detaljplan Menja mm, kv | 1993-09-16 | 1981-491 |
| Stadsplan: Kungsängstorg med omgivningar | 1958-11-28 | 1981K-2135 |
| | Senast ajourföring: 2008-09-17 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrad av Detaljplan Del av allmänningen 2 | 2008-04-02 | 1981-P222 |
| Stadsplan: Borgmästaren, kv | 1959-09-10 | 1981K-2175 |
| | Senast ajourföring: 2011-09-13 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Norrbytullsområdet | 1960-02-04 | 1981K-2213 |
| Berörda registerenheter | | |
| Stadsplan: Kungsängen och nyåkersområdet, del av | 1960-09-15 | 1981K-2253 |
| | Senast ajourföring: 2012-11-23 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Stadsplan: Gillet mm, del av | 1967-07-05 | 1981K-2728 |

Senast ajourföring: 2009-11-24

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Stadsplan: Proberaren, kv mm

1967-09-20

1981K-2730

Senast ajourföring: 1995-10-12

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändrad av Detaljplan Sölvköparen mfl, kv

1995-05-09

1981-614

Stadsplan: Rådhuset, kv

1970-03-23

1981K-2949

Senast ajourföring: 2003-03-11

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Stadsplan: Ringgatan, västra delen av

1971-06-21

1981K-3038

Senast ajourföring: 2009-11-24

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Stadsplan: Stigaren, gruvfogden, byggmästaren, kv,
mm

1973-06-26

19-SAS-387

Senast ajourföring: 1994-01-12

1981 K-3193

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Stadsplan: Stadsparken och centrumkvarteret
västra

1976-10-04

19-SAS-523

Senast ajourföring: 2015-10-19

1981 K-3432

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Stadsplan: Hyttmästaren, kv

1987-02-27

19-SAS-871

Genomf. slut: 1992-06-30

1981 K-3869

Senast ajourföring: 1991-01-16

Berörda registerenheter

Detaljplan: Rotekarlen mm

1988-04-28

1981-35

Genomf. start: 1988-05-27

1981 K-3905

Genomf. slut: 1994-12-31

Senast ajourföring: 1994-01-12

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Stadsträdgården, kv(lillåstrand)

1990-10-04

1981-257

Genomf. start: 1990-11-16

Genomf. slut: 1995-11-15

Senast ajourföring: 2005-06-17

Berörda registerenheter

Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelse se(akt 1981-P161)

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Ämbetsmannen mm, kv

1990-12-13

1981-259

Genomf. start: 1991-01-19

1981 3937

Genomf. slut: 1996-01-18

Senast ajourföring: 2009-02-12

Berörda registerenheter

Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P226 och 1981-P234)

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Konstmästaren mm 1991-02-21 1981-271
Genomf. start: 1991-03-26
Genomf. slut: 1996-03-25
Senast ajourföring: 1997-08-18

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Rådhuset mm, kv 1993-10-14 1981-500
Genomf. start: 1993-11-17
Genomf. slut: 2003-11-16

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Fiskartorget mm, kv 1993-10-14 1981-499
Genomf. start: 1993-11-17
Genomf. slut: 2003-11-16
Senast ajourföring: 2003-03-11

Berörda registerenheter

Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P113)

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Färgaren mm, kv 1993-10-14 1981-498
Genomf. start: 1993-11-17
Genomf. slut: 2003-11-16
Senast ajourföring: 2009-11-24

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Sölvköparen mfl, kv 1995-05-09 1981-614
Laga kraft: 1995-06-06
Genomf. start: 1995-06-07
Genomf. slut: 2000-06-06

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Anrikaren kv, mfl 1996-05-13 1981-P13
Laga kraft: 1996-06-14
Genomf. start: 1996-06-15
Genomf. slut: 2005-12-31
Senast ajourföring: 2018-06-12

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Konstmästaren mm 1997-04-29 1981-P30
Laga kraft: 1997-06-03
Genomf. start: 1997-06-04
Genomf. slut: 2007-06-03

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Tränaren och löparen mfl 1998-04-23 1981-P42

Laga kraft: 1998-05-26
Genomf. start: 1998-05-27
Genomf. slut: 2011-12-31
Senast ajourföring: 2017-09-20

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Smeden m m 2001-05-30 1981-P72
Laga kraft: 2001-06-29 1981 3977
Genomf. start: 2001-06-30
Genomf. slut: 2006-06-29

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Silvervallen mm, kristina 4:11 i sala tätort 2002-06-19 1981-P107
Laga kraft: 2002-07-23 1981 3982
Genomf. start: 2002-07-24
Genomf. slut: 2012-07-23
Senast ajourföring: 2017-09-20

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Stora torget, schaktet mm, kv 2002-06-19 1981-P114
Laga kraft: 2002-11-22 1981 3985
Genomf. start: 2002-11-23
Genomf. slut: 2012-11-22

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändring av DP: Fiskartorget m m 2002-09-25 1981-P113
Laga kraft: 2002-10-30 1981 3957A
Genomf. start: 2002-10-31
Genomf. slut: 2007-10-30

Berörda registerenheter

Delområde för andra anm. Ursprunglig plan se(akt 1981-499)

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändrar Detaljplan Fiskartorget mm, kv 1993-10-14 1981-499
Detaljplan: Hantverkaren 1 mfl, affärshuset 2005-06-08 1981-P167
esplanaden Laga kraft: 2005-07-05 1981 3990
Genomf. start: 2005-07-06
Genomf. slut: 2015-07-05
Registrerad: 2005-09-22

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Hovslagaren mfl, kv 2005-09-08 1981-P175
Laga kraft: 2005-10-11 1981 3993
Genomf. start: 2005-10-12
Genomf. slut: 2020-10-11
Registrerad: 2006-02-01

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

| | | |
|---|--------------------------------|----------------|
| Detaljplan: Silvervallen(del av kristina 4:11) | 2008-08-20 | 1981-P228 |
| | Laga kraft: 2008-09-15 | 1981 4008 |
| | Genomf. start: 2008-09-16 | |
| | Genomf. slut: 2013-09-15 | |
| | Senast ajourföring: 2017-09-20 | |
| | Registrerad: 2008-11-06 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: Ringgatan, kristina 4:11 mfl | 2009-09-10 | 1981-P256 |
| | Laga kraft: 2009-10-07 | 1981 4019 |
| | Genomf. start: 2009-10-08 | |
| | Genomf. slut: 2019-10-07 | |
| | Senast ajourföring: 2020-01-03 | |
| | Registrerad: 2009-11-24 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Detaljplan: För kv.kaplanen | 2014-09-29 | 1981-P317 |
| | Laga kraft: 2014-10-20 | 1981 4039 |
| | Genomf. start: 2014-10-21 | |
| | Genomf. slut: 2019-10-20 | |
| | Registrerad: 2015-01-09 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Upphäver Stadsplan Kaplanen, kv | 1980-03-26 | 19-SAS-677 |
| Detaljplan: För stadsparken del av kristina 4:11 samt del av kristina 4:4 | 2014-12-15 | 1981-P328 |
| | Laga kraft: 2015-01-19 | |
| | Genomf. start: 2015-01-20 | |
| | Genomf. slut: 2020-01-19 | |
| | Registrerad: 2015-10-19 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrar Stadsplan Stadsparken och centrumkvarteret västra | 1976-10-04 | 19-SAS-523 |
| Detaljplan: Fastigheten rådmannen 6 | 2015-04-27 | 1981-P323 |
| | Laga kraft: 2015-06-01 | 1981 4041 |
| | Genomf. start: 2015-06-02 | |
| | Genomf. slut: 2025-06-01 | |
| | Registrerad: 2015-06-11 | |
| Berörda registerenheter | | |
| Anmärkning Utfartsförbud mot rådmansgatan | | |
| Berörda registerenheter för anmärkning | | |
| Hänvisning till andra redovisningsenheter | | |
| Ändrar Stadsplan Sala stad(inre området) | 1914-06-06 | 1981K-S1/1914 |
| Detaljplan: Del av östra kvarteren och silvervallen | 2017-03-27 | 1981-P344 |
| | Laga kraft: 2017-07-11 | 1981 2015-/232 |
| | Genomf. start: 2017-07-12 | |

Genomf. slut: 2027-07-11
Senast ajourföring: 2019-12-05
Registrerad: 2017-09-20

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Detaljplan: Detaljplan för del av ringgatan 2019-11-25 1981-P2020/1
Laga kraft: 2019-12-27
Genomf. start: 2019-12-27
Genomf. slut: 2029-12-26
Registrerad: 2020-01-03

Berörda registerenheter

Hänvisning till andra redovisningsenheter

Ändrar Detaljplan Ringgatan, kristina 4:11 mfl 2009-09-10 1981-P256

Övriga bestämmelser och utredningar

Fråga väckt om byggnadsminne: Sala lasarett 2019-10-02 1981-P2020/5
Registrerad: 2020-02-25 LST19 432-5185-2019-1
NVR-id/ÖVR-id: 5000433

Berörda registerenheter

Fornlämningar

Fornlämning Registrerad: 2006-09-12 L2003:8870

Berörda registerenheter

Fornlämning Registrerad: 2006-09-12 L2003:9027

Berörda registerenheter

Fornlämning Registrerad: 2006-09-12 L2003:9180

Berörda registerenheter

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Taxeringsår
Småhusenhet, bebyggd (220) 363016-8 2018
Omfattar del av registerfastighet.
Taxeringsvärde
911.000 SEK
Taxerad ägare Andel Juridisk form
212000-2098 1/1 Primärkommuner, borgerliga
Sala Kommun
Box 304
733 25 Sala

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Taxeringsår
Hyreshusenhet, tomtmark (310) 368053-8 2019
Omfattar del av registerfastighet.
Taxeringsvärde
91.000 SEK
Taxerad ägare Andel Juridisk form

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, tomtmark (310) 368053-8
Omfattar del av registerfastighet.
212000-2098 1/1
Sala Kommun
Box 304
733 25 Sala

Taxeringsår
2019

Primärkommuner, borgerliga

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, tomtmark (310) 368181-8
Omfattar del av registerfastighet.
Taxeringsvärde
9.640.000 SEK
Taxerad ägare Andel
212000-2098 1/1
Sala Kommun
Box 304
733 25 Sala

Taxeringsår
2019

Juridisk form
Primärkommuner, borgerliga

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0
kr (498) 363015-8
Omfattar del av registerfastighet.
Industritillbehör: Industritillbehör saknas
Taxeringsvärde
0
Taxerad ägare Andel
212000-2098 1/1
Sala Kommun
Box 304
733 25 Sala

Taxeringsår
2020

Juridisk form
Primärkommuner, borgerliga

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning (824) 368228-8
Omfattar byggnad på ofri grund
Taxeringsvärde
0
Taxerad ägare Andel
620214-7028 1/2
Fyhr, Katarina
Vargstubacken 116
733 94 Sala
650308-7014 1/2
Fyhr, Roger
Vargstubacken 116
733 94 Sala

Taxeringsår
2019

Juridisk form
Fysisk person

Fysisk person

Skattetal

Skattetal
943/1600

Skattetyyp
Bergsmanstomter

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|--|------------|--------------|
| Sammanläggning | 1979-05-11 | 19-SAS-604 |
| Fastighetsreglering, Fig2,5,6 | 1979-09-21 | 19-SAS-618 |
| Fastighetsbestämning | 1979-11-16 | 19-SAS-628 |
| Fastighetsreglering, Fig 1,3 | 1980-05-23 | 19-SAS-643 |
| Fastighetsbestämning | 1980-07-18 | 19-SAS-650 |
| Fastighetsreglering | 1981-03-27 | 19-SAS-680 |
| Fastighetsreglering, Fig 3-6 | 1983-09-23 | 19-SAS-772 |
| Fastighetsreglering | 1986-06-13 | 19-SAS-836 |
| Fastighetsreglering, Fig 1,3 | 1991-08-09 | 1981-303 |
| Fastighetsreglering | 1992-01-16 | 1981-349 |
| Fastighetsreglering | 1993-03-24 | 1981-450 |
| Fastighetsreglering | 1995-05-05 | 1981-588 |
| Ledningsåtgärd | 1996-11-26 | 1981-684 |
| Fastighetsreglering | 2004-01-08 | 1981-1108 |
| Fastighetsreglering | 2006-04-19 | 1981-1257 |
| Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd | 2011-05-03 | 1981-1621 |
| Fastighetsreglering | 2014-03-20 | 1981-1833 |
| Fastighetsreglering | 2014-05-28 | 1981-1852 |
| Gränsutmärkning fullföljd | 2017-03-24 | 1981-1479GU |
| Fastighetsreglering | 2017-10-12 | 1981-2004 |
| Fastighetsreglering | 2019-08-02 | 1981-2018/44 |
| Fastighetsreglering | 2019-11-04 | 1981-2019/39 |

Avskild mark

Beteckning

Sala Kristina 4:249, 4:256, 4:271

Ursprung

Sala Kristina 1:1, 1:17, 1:33, 1:37, 1:38, 1:45, 1:46,
2:510-514, 2:522-524, 2:526-529

Tidigare beteckning

Beteckning

U-Sala Stg 3052

Omregistreringsdatum

1988-10-19

Akt

19-ARJ-388

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivningskontor

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63

Ansökan om lantmäteriförrättning

Läs [instruktionerna](#) längst ned innan du fyller i ansökan.

Adressen dit du ska skicka ansökan hittar du på www.lantmateriet.se/hittakontor

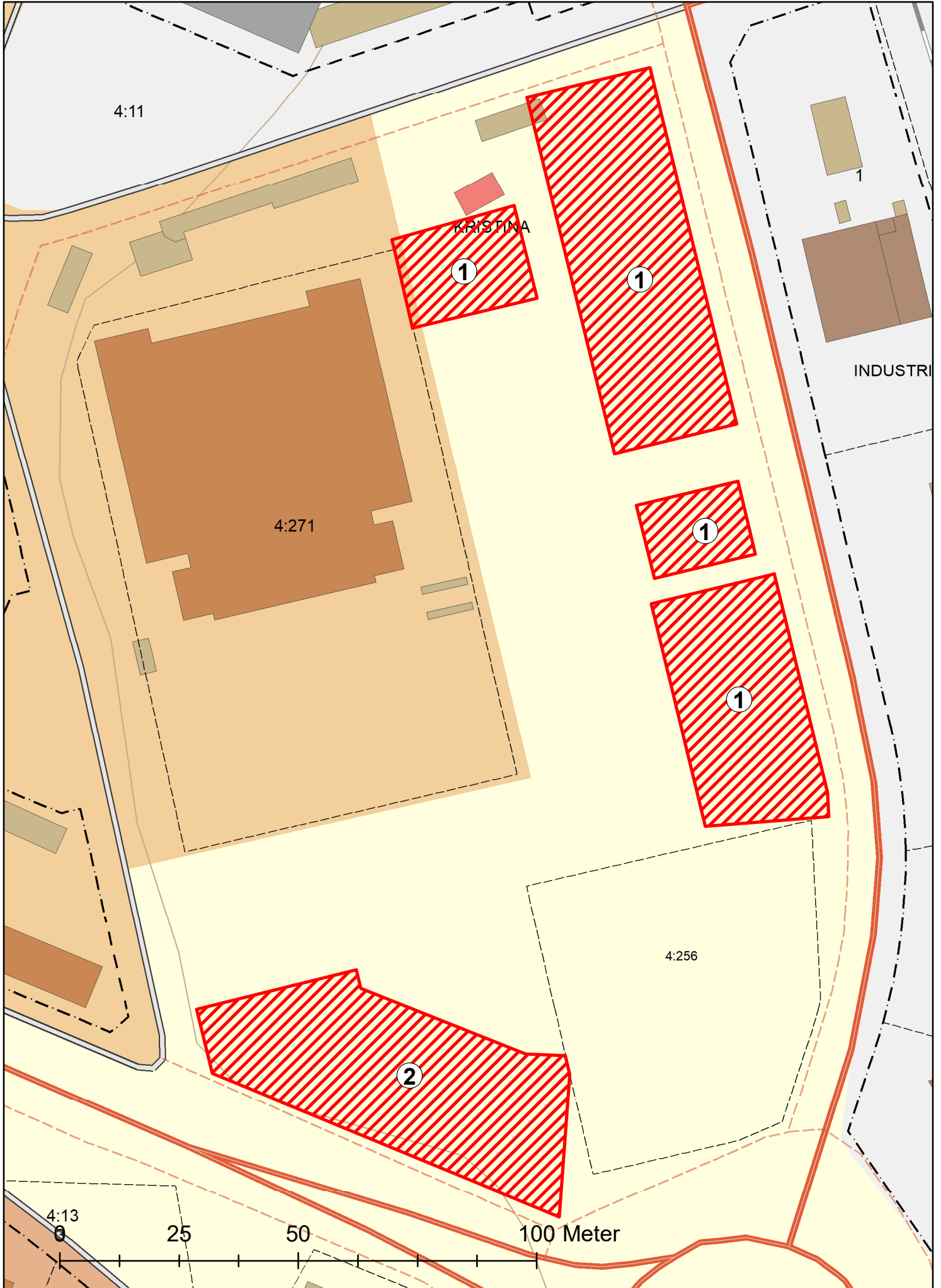
Jag/vi ansöker om följande lantmäteriförrättning:

| | | |
|---|---|-------------------|
| Kommun och län (i) | Sala, Västmanland | |
| Berörd fastighet (i) | Kristina 4:11 | |
| Önskad åtgärd (i) | <input type="checkbox"/> Avstyckning <i>Yrkar på att styckningslotten ska befrias från inteckningar</i> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input type="checkbox"/> Särskild gränsutmärkning <input type="checkbox"/> Anläggningsförrättning <input type="checkbox"/> Ledningsförrättning <input type="checkbox"/> Tredimensionell (3-D) fastighetsbildning <input type="checkbox"/> Frigörande av fastighetstillbehör <input type="checkbox"/> Sammanträde för att bilda samfällighetsförening <input type="checkbox"/> Övrigt: | |
| Beskrivning av önskad åtgärd (i) | Figur 1 enligt kartbilaga avstyckas till en bostadsfastighet. Figur 2 enligt kartbilaga avstyckas till en bostadsfastighet. Ärendet önskas prioriteras med anledning av att det är nybyggnation. | |
| Området ska användas till (i) | <input type="checkbox"/> Helårsbostad <input type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Jord- och skogsbruk <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Annat: | |
| Handlingar som bifogas (i) | <input type="checkbox"/> Bygglov/förhandsbesked <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Förvärvstillstånd <input type="checkbox"/> Köpeavtal/Gåvoavtal etc. (i original eller vidimerad kopia) <input type="checkbox"/> Kartskiss <input type="checkbox"/> Övrigt: | |
| Förrättningskostnader (i) | Kostnaderna för förrättningen ska betalas av: Sala kommun, Fakturahanteringen, Box 75, 733 21 Sala. Ange referens: 1308 Ja, jag tar på mig alla kostnader, även sådana kostnader som kan fördelas på andra sakägare | |
| Aktmottagare (i) | Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till: Sal kommun | |
| Värdeintyg (i) | <input type="checkbox"/> Jag vill att Lantmäteriet dessutom upprättar värdeintyg för lagfart, som ska betalas av: | |
| Sökande (i) | Läs instruktionerna om sökande längst ned innan du fyller i ansökan | |
| Datum | för Sala kommun | Datum |
| | | |
| Namnunderskrift | Björn Danneby | Namnunderskrift |
| Namnförtydligande | Mark- och exploateringsingenjör | Namnförtydligande |
| Datum | Behörighet enligt delegationsordning som finns på www.sala.se | Datum |
| | | |
| Namnunderskrift | | Namnunderskrift |
| Namnförtydligande | | Namnförtydligande |



Här fyller ni i uppgifter om **alla fastigheter och personer, inklusive er själva**, som berörs av förrättningen. Det kan vara fastighetsägare, köpare, ombud, nyttjanderättshavare och servitutshavare.

| | | | |
|--|-----------------|-------------|--------------|
| Fastighet | | | |
| Namn (För ombud anges även vem man är ombud för) | | | Personnummer |
| Postadress | | | |
| Adress arbete eller annan adress dagtid | | | |
| Tfn bostad | Tfn arbetsplats | Mobilnummer | |
| E-post | | | |
| Fastighet | | | |
| Namn (För ombud anges även vem man är ombud för) | | | Personnummer |
| Postadress | | | |
| Adress arbete eller annan adress dagtid | | | |
| Tfn bostad | Tfn arbetsplats | Mobilnummer | |
| E-post | | | |
| Fastighet | | | |
| Namn (För ombud anges även vem man är ombud för) | | | Personnummer |
| Postadress | | | |
| Adress arbete eller annan adress dagtid | | | |
| Tfn bostad | Tfn arbetsplats | Mobilnummer | |
| E-post | | | |
| Fastighet | | | |
| Namn(För ombud anges även vem man är ombud för) | | | Personnummer |
| Postadress | | | |
| Adress arbete eller annan adress dagtid | | | |
| Tfn bostad | Tfn arbetsplats | Mobilnummer | |
| E-post | | | |



SILVERVALLEN SALA

ETAPP 1 OCH 2

ByggConstruct tillsammans med dotterbolaget FÖ Byggnads AB är ett av Upplands större ägarledda byggföretag. Vi startade 1994 och under de 25 år vi varit verk-samma har vi haft en stabil tillväxt. I dag har vi tillsammans cirka 180 fast anställda, varav drygt 140 är yrkesstolta hantverkare. 2020 beräknas ByggConstruct och FÖ Byggnads AB omsätta drygt 800 mkr.

Vår intention är att bygga ett hållbart bostadsområde som är anpassat för framtidens energikrav och miljömål.

Våra nya hus på Sivervallen kommer i största möjliga mån byggas av trä med platta på mark i betong. För att minimera miljöpåverkan så ser vi det som naturligt att bygga med hållbara materialval i bra standard med möjlighet till en mängd tillval

I våra nya hus är det självklart att använda framtiden nya teknik och energieffektiva lösningar. Vårt motto är att bygga prisvärda kostnadseffektiva hus med vacker gestaltning och en bostad för alla åldrar.

Husen skall utformas i proportioner, material och gestaltning i enlighet med Salas identitet avseende riksintresset Sala bergstad.

Husfasader skall vara av trä med inslag av puts och fönster- och dörrpartier ska vara av trä.

Fasaderna ska ha hög nivå på detaljarbeten exempelvis runt fönster, dörrar och vid takfötter, plank och portiker.

Husens färgsättning ska utföras i enlighet med detaljplanens färgschema.

Bostäderna i etapp 1 utförs som bostadsrätter och för etapp 2 som bostads- och/eller hyresrätter.

Möjlighet till lokaler i markplan för kontor och handel ska utredas.

Lägenhetsstorlekar.

Etapp 1 består av lägre flerfamiljshus i två till tre våningar längs med den nya gåfartsgatan (gående, cyklisterna och lågfartstrafik med bil).

Husen placeras med gavel eller kortsida mot gatan.

Husens gårdar nås via portiker genom husen mot gatan eller från parkeringsytorna. Gårdarna blir privata eller halvprivata gårdsytor med grus och gräsytor samt andra planteringar och träd.

Samtliga bostäder skall ha tillgång till uteplats och småbarnslek på husens tysta sida nära bostaden.

Dagvatten hanteras inom varje fastighet genom omhändertagande eller fördröjning.

Cykelparkeringar placeras på gårdar.

Samtliga parkeringar löses på kvartersmark inom respektive fastighet.

210108

Byggconstruct AB

FÖ Bygg AB



Situationsplan ETAPP 1 och 2



SILVERSVALLEN, SALA

METOD arkitekter

A 01
2021 01 08

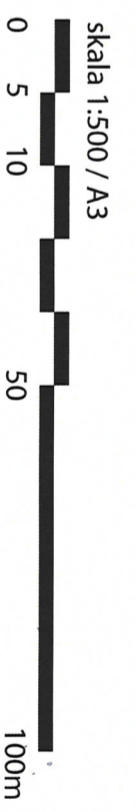
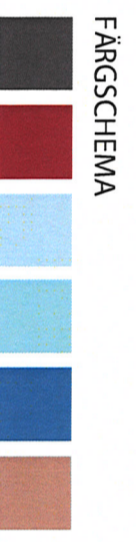
Situationsplan ETAPP 1

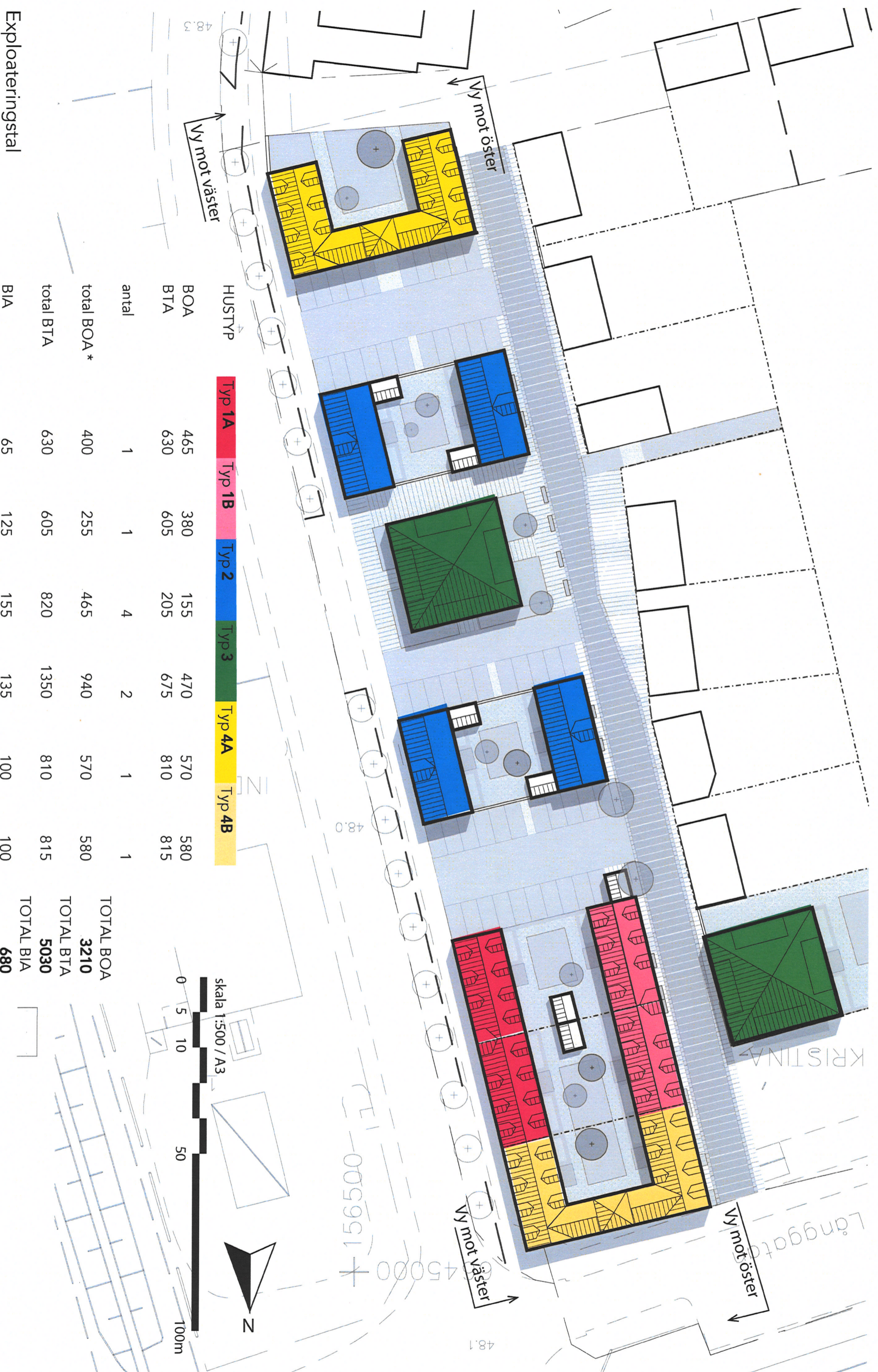




Vägvy mot väster

Vägvy mot öster

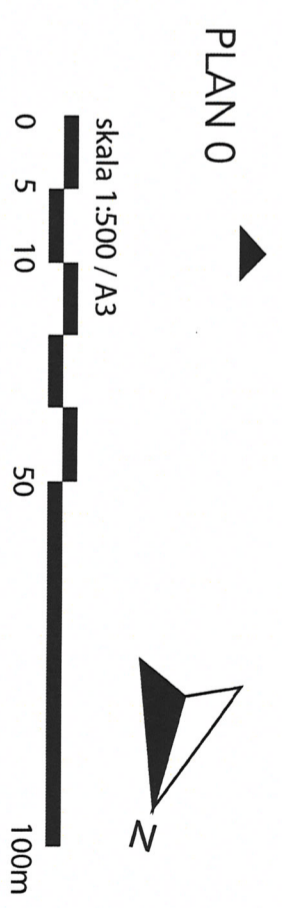
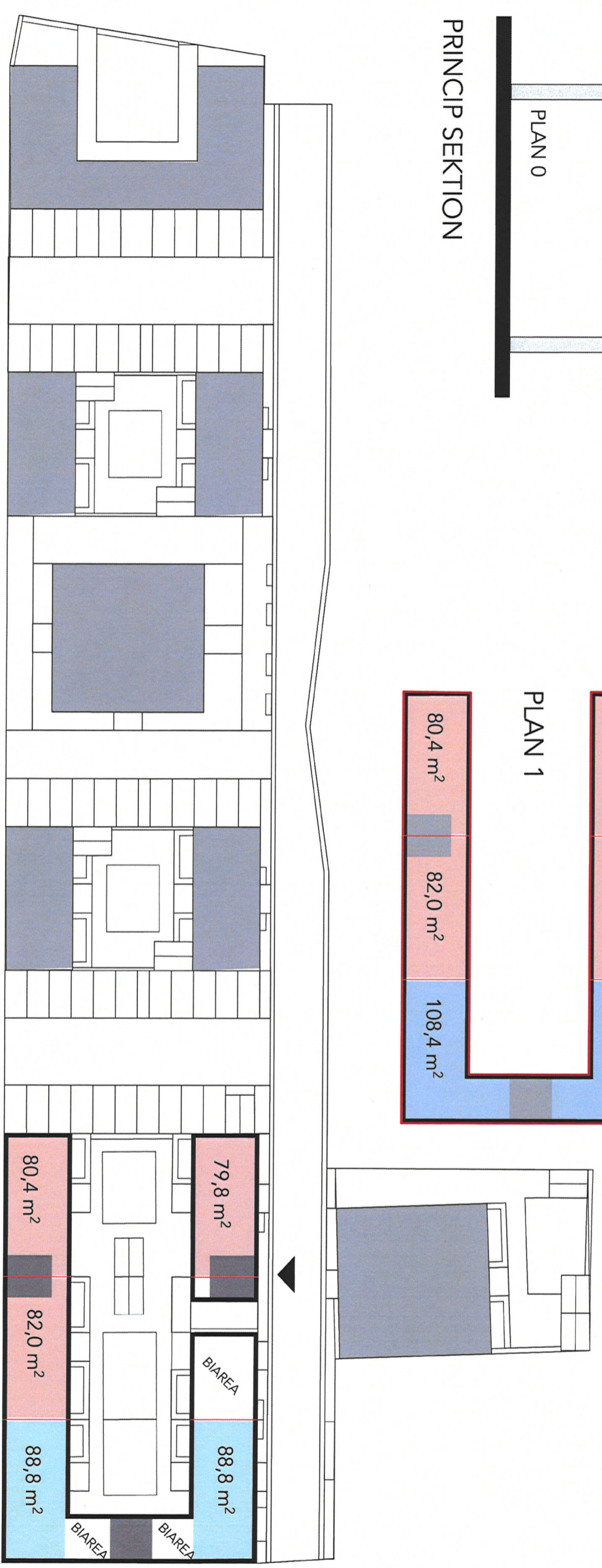
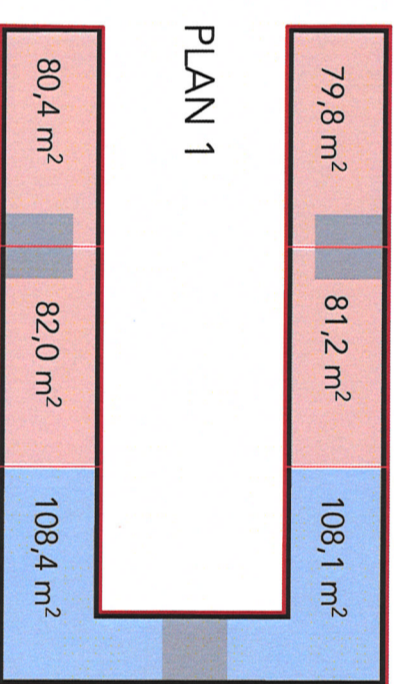
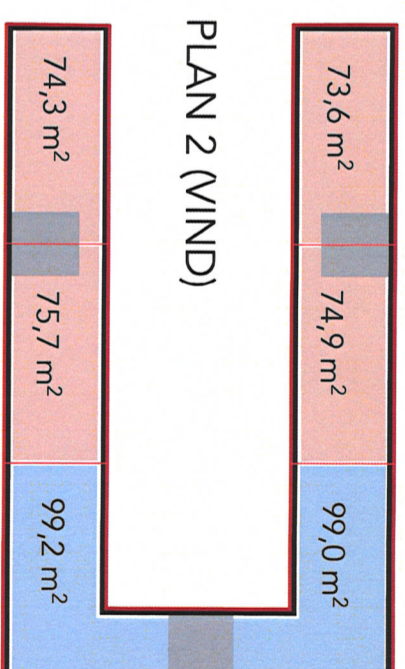
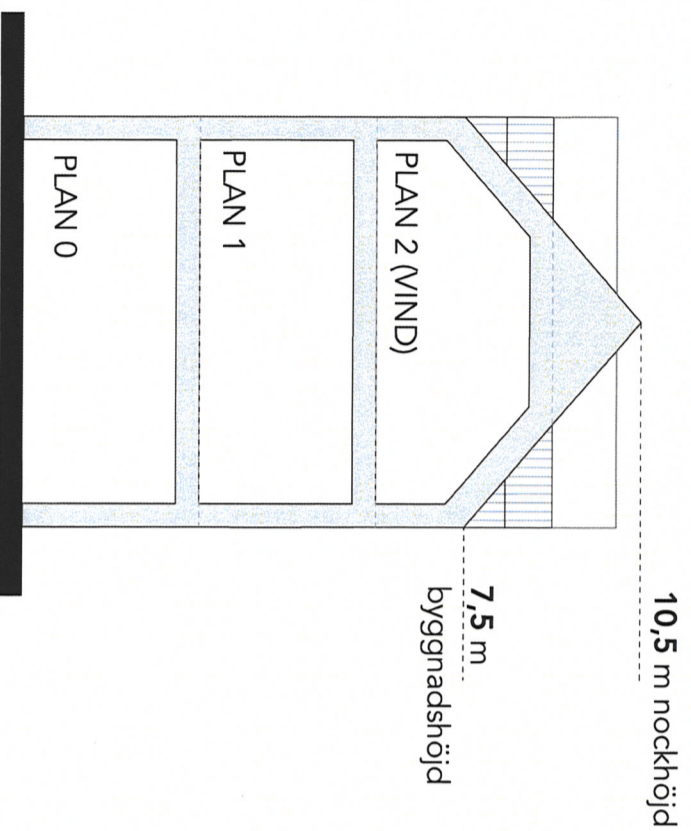




| HUSTYP | Typ 1A | Typ 1B | Typ 2 | Typ 3 | Typ 4A | Typ 4B |
|-------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
| BOA | 465 | 380 | 155 | 470 | 570 | 580 |
| BTA | 630 | 605 | 205 | 675 | 810 | 815 |
| antal | 1 | 1 | 4 | 2 | 1 | 1 |
| total BOA * | 400 | 255 | 465 | 940 | 570 | 580 |
| total BTA | 630 | 605 | 820 | 1350 | 810 | 815 |
| BIA | 65 | 125 | 155 | 135 | 100 | 100 |

TOTAL BOA **3210**
 TOTAL BTA **5030**
 TOTAL BIA **680**

Exploateringsstal



Lägenhetsfördelning norra U-HUS



centrala parkrummet - vy mot söder

Sala

Östra kvarteren och Silvervallen

Idétävling om
arkitektur och stadsbyggnadskonst
2015-06-17bt



Arken Arkitekter AB
Hökensgata 2
116 46 Stockholm
telefon: 08 442 75 80
www.arken-se-arkitekter.se

Motto:

Mer Sala i Sala

Vår tolkning av uppgiften är att komplettera Sala med mer av Sala-skala och Sala-stämning, "mer Sala i Sala". Programmet är i detta avseende välformulerat och kärkommet som tävlingsprogram. Vi tolkar målbilden som nätt skala i både gatuväv, kvartersväv och ägoväv. Vi tolkar också programmet som både ett bejakande av och krav på variation, dvs variation vad gäller arkitektur och mix av hustyper, upplåtelseformer och funktioner.

Kruxet att åstadkomma småstadskvalitéer och stadsliv är omvitnad, men samtidigt är det tydligt att vi numer har haft möjlighet att befria oss från de regelsystem som drev fram

SALA OCH SILVERVALLEN IDAG



Sala - foton 2015

SALA OCH SILVERVALLEN EFTER FÖRSLAG



storskalighet och disrespekt för äldre epokers avtryck. En del regelsystem var aldrig de lagar som de uppfattades som, men de hänger tyvärr ändå kvar som praxisar. Kruxet att åstadkomma småstadskvalitéer ligger i mångt och mycket i att slå fast att målbilder om 'småstad' eller om "mer Sala i Sala" bör, eller snarare måste, ha företräde framför nämnda praxisar. De flesta bekymren med dessa kvardröjande praxisar handlar om skala, både mätt i metermått och i ekonomiska termer. Andra hinder handlar om funktionalismens idéarv gällande funktionsuppdelning, 'var sak på sin plats', och den brist på stadsliv som den uppdelningen innebär.

Några exemplifieringar - och slutsatser:

- Gatubredder och gaturum blev inte tryggare med stora mått, långa korsningsavstånd och stora siktinklar eftersom skalan drev upp hastigheter, sänkte uppmärksamheten och innebär större skador när det uppstod olyckor - slutsatsen har varit att det är bättre med små mått, lägre hastigheter och mix av trafikslag där trafikanter hålls varse att man delar på stadens ytor på stadens villkor: det innebär **mycket inslag av 'shared space'**.
- Stora planer och stora markanvisningar var till synes rationella, men har i många städer lett till att små entreprenörer haft svårt att konkurrera – slutsatsen är att vi bör arbeta med smärre kvarter, en repertoar av **olikstora mixade kvarter och kvarter indelade i ägor**: det vi kallar 'tuttifruttiplaner'.
- Trygghet genom att förbjuda biltrafik har i många 'bostadsområde n' lett till att service skrupnar när näringsidkaren bara har det egna fotgängar-omlandet att leva på – slutsatsen är att vi måste nyttja smartare sätt att 'sila bilrörelser på stadens villkor' genom mer **intrikat gatuväv**.
- Trygghet genom att slippa insyn innebar tyvärr att våra offentliga ytor blivit 'o-besedda' och därmed otrygga – en slutsats är att ta intryck av den omvända devisen **"eyes on the street"**. I trygg visshet om att den smarta repertoar av blomsterarrangemang, skvellerspeglar etc, som vi ser i våra klassiska trästäder, klarar av att balansera insynsrädslan.
- Den funktionalistiska praxisens uppdelning i 'bostadsområden', 'småhusområden', 'arbetsområden', 'a-tomter' för skolor, liksom dess uppdelning i gator för olika trafikslag och hastigheter har lett till att de synergier som utgör 'stadsliv' i stort sett försvann – slutsatsen är

Arken referens: urbana radhus i Borlänge



Arken referens: trädgårdsstads-kvarter i Nynäshamn



inte att allt kan mixas, men att väldigt **mycket återigen behöver mixas** om vi ska få till det eftertraktade fenomenet 'levande stad'.

Den summerande slutsatsen av nämnda exempel är 'att låta stad vara stads förebild', alltså de vi här kallat 'mer Sala i Sala'. Att bryta praxisar är inte enkelt, men devisen vill samtidigt påminna om att vi gör planering enklare och mer hanterlig om vi i ödmjukhet lär av vad generationer av stadsbyggande mejslat fram som hållbara stadsmönster. Det finns skäl till varför vi styr kosan till anrika stadsmiljöer när vi väljer turistmål eller weekend-upplevelser. Här är lilla Sigtuna, täta Smögen, grekiska Mykonos, italienska Lucca, Manhattans Greenwich Village eller anrika Sala alla intressanta referenser, inte på grund av storlek utan på grunda av sina karaktärer. Stadsbyggare behöver hjälp av både Fader Historia och Moder Natur.

Salas skala – en viktig konkurrensfaktor

En stor mängd kommuner i Sverige lider av flykten till de stora magneterna. Sala som legat ganska stilla har en komparativ fördel genom sin närhet till Uppsala, som i sin tur har en komparativ fördel genom sin närhet till Stockholm. Men med nya generationer och stora förändringar vad gäller värderingar och näringsidkande, är utvecklingsriktningen både öppen och osäker. Det gäller att nu värna sina utvecklingsfaktorer.

Översiktsplaneringen och denna tävlings program pekar ut bra riktningar genom sin betoning att satsa på Salas anrika charm. Vårt förslag vill gärna rikta än mer fokus på Salas skala och urban scenografi som viktiga konkurrensfaktorer.

Intervjuade storstockholmare visar sig till 40% svara att de hellre skulle vilja bo i en mindre stad. Ansamlingen till Stockholm är alltså till stor del beslut om att man flyttar dit där det finns arbete eller hopp om möjligheten att driva verksamheter.

Här har Sala att ta fasta på två faktorer: både på att folk vill *bo och verka* i charmiga miljöer. Profiler, scenografer och komplettera därför Sala så att:

- ...människor lockas till nya kvarter och stadsdelar med den klassiska småstadens charm – dvs till mer av stad, och inte mer av förort av den sort som finns i alla städers utkanter, i Storstockholms, liksom Uppsalas, liksom



gårdstun förbättrar mikroklimatet, förlänger utesäsongen och odlandets betingelser - ref innergård, Kalmar

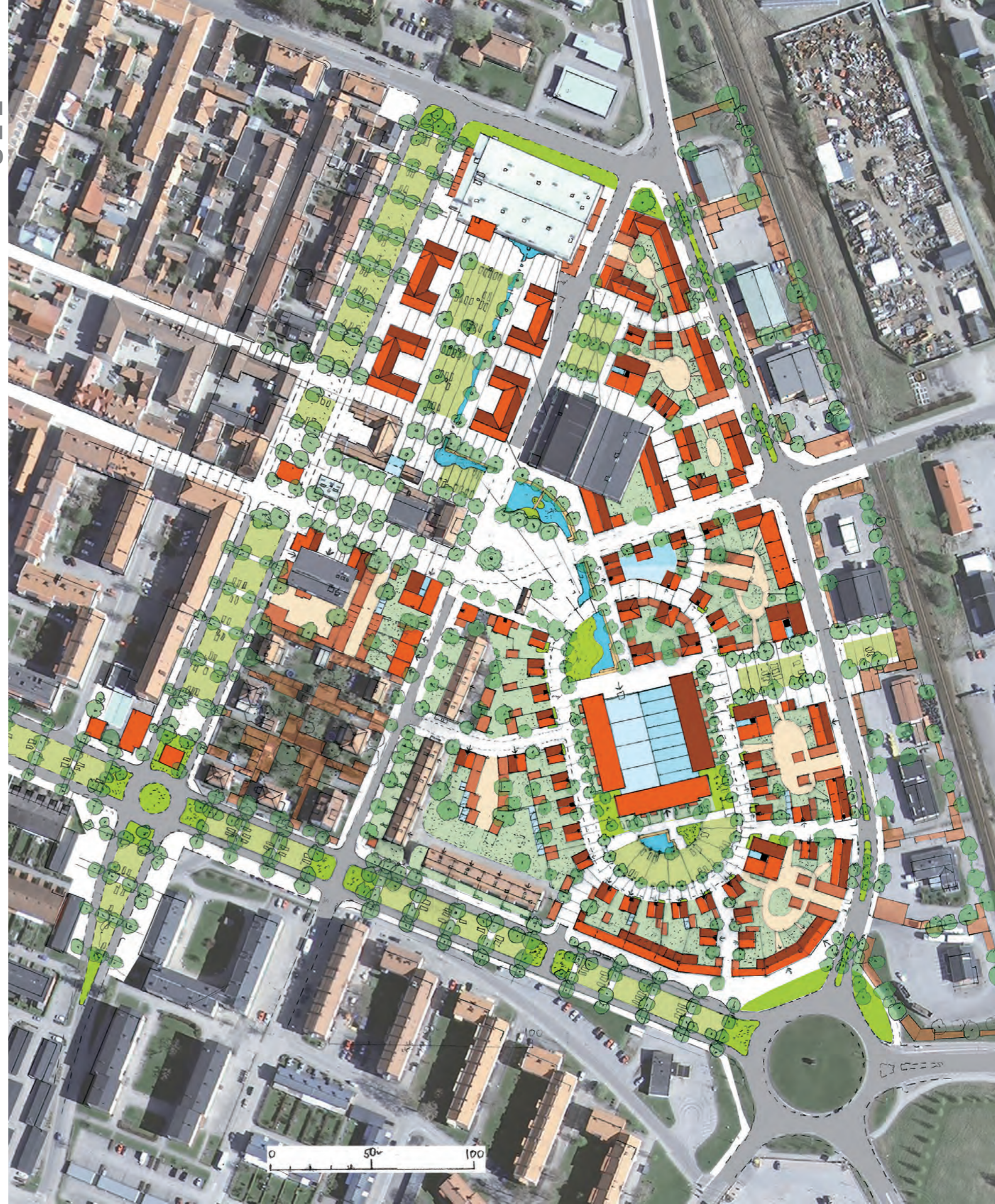


ILLUSTRATIONSPLAN
/ ARKEN
skala 1 : 2 000

Silvrevallen, 2015



referensbild för småstads- och trädgårdsstads-skala - snitt 2,5 våningar - Arken Arkitekter AB



SMÅ FASTIGHETER & MARKANVISNINGAR FÖR BÄTTRE MIX

Sundborns, och så att...

- ...företagare också lockas med mixade stadsmiljöer - snarare än med mer av den sorts industriområden med lockpriser och plåtlådor som också finns i alla städernas utkanter. Betänk att framtida näringsidkare och arbetstagare under sin uppväxt besett världen, rört sig mycket mer, vill ta emot kunder och kollegor i representativa miljöer – inte spendera 9 tim om dagen tittandes ut på andra företags plåtlådor och p-yltor.

Sala har en bra bas – genom ett nedärvt stads-DNA att växa vidare med. Vårt tävlingsförslag ansluter till detta 'DNA', vi poängterar de små måtten, möjligheten till små etapper med låga investeringströsklar och vikten av olikstora kvarter för olikstora aktörer.

Flexibilitet genom att erbjuda en bred repertoar av planer – inte vaga planer

Planillustrationen visar en variant av husmix inom konceptet småstad. Flexibilitet säkras genom en repertoar av olikartade kvarter till hugada intressenter – snarare än med den typ av flexibilitet där intressenter fritt skulle kunna byta till den skala eller det innehåll som de hävdar just då är den enda rätta som fungerar för marknaden. Den typen av fluktuerande 'flexibilitet' innebär tyvärr också osäkerhet för andra intressenter. Osäkerhet om vad som kan komma att ske med ett kommande grannkvarter innebär en osäkerhet som drar ner investeringsbenägenheten.

Resonemanget påminner om att det i en detaljplan som ska generera stadsliv finns anledning att säkra mångfald och flexibilitet genom *en bred repertoar av kvarter och bebyggelse typer*, snarare än genom vaga och öppna skrivningar i planbeskrivning och gestaltungsprogram – investeringstrygghet kräver att intressenten vet vilket framtidsscenario hen gör sin investering i.

Bovieran som kategoriboende – eller som inslag i en urban mix.

Den illustration till äldreboende som redovisats uppfordrar till en planform som gör att anläggningen infogas i ett urbant mixat sammanhang. Det kan ske genom att den preliminära lokaliseringen justeras ett antal meter mot sydost. Det ger



CENTRALA PARKRUMMET närmast & längre bort **'SILVER-OVALEN'**
till vänster
kvarter för bostäder el kulturkvarter,
förskola i rött och
Bovieran i fonden



många fördelar också för Bovieran: läge vid ett hållplatstorg, parkeringen integrerad i två stadsrum av torgkaraktär, närhet till en förskola, fortsatt vy mot stadskärnan, nya vyer mot park, vattenpark och stadsrum i alla väderstreck. Omvänt erbjuds ett intressant samspel mellan Bovierans inre 'oas' och parken/vattenparken längs stråken in mot staden.

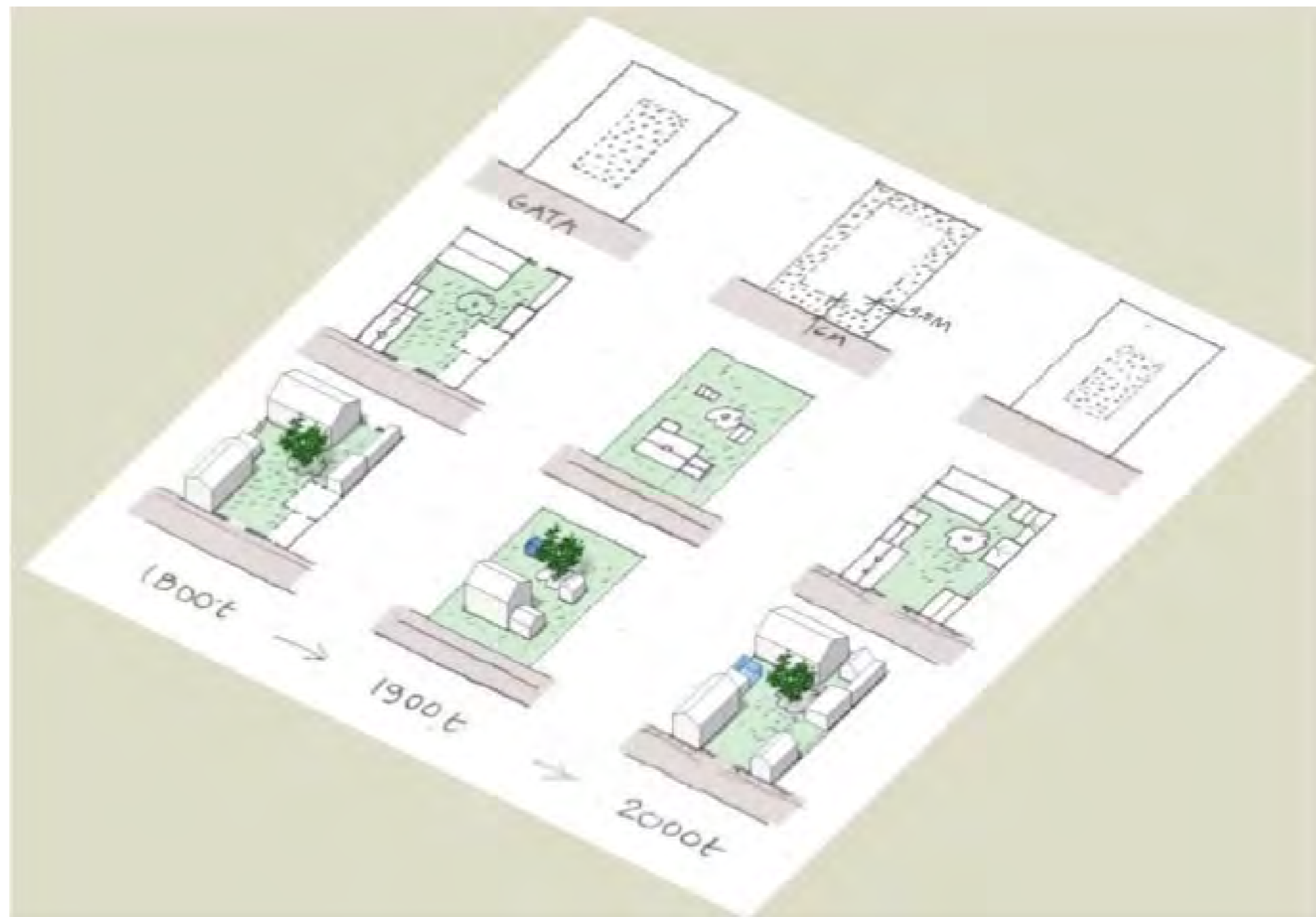
Berörda grannskap föreslås få utökade byggrätter – ett vinn-vinn-kriterium genom 'prickmarks-skifte'

I de flesta planärenden i riket uppstår oro, missmod och motstånd i byggförslagets grannskap – ofta orättvist beskrivet som NIMBY-effekten, 'Not In My BackYard'. Vår övertygelse är att ett byggande av 'mer Sala i Sala' kan ernå hög acceptans, men vår illustration visar att en detaljplan som berör grannar med nackdelar blir en bättre plan om den parallellt erbjuder byggrätter till de närmast berörda. Planer bör ge 'vinn-vinn-effekter'. Text genom den sort av 'prickmarks-skifte' som bejaktar anrika gårdstun, dvs erbjuder byggrätter fram till gata och an mot granntomter där man är överens med grannarna. Dessa byggrätter ska anges just som erbjudanden - den ägare som vill avstå, den avstår, eller lämnar byggrätten vidare till nästa decennium, nästa generation eller näste ägare. Vår illustration visar i kv Hopparen ett exempel på hur ett 'prickmarks-skifte' kunde falla ut, men observera att dess form och nyttjande enligt erbjudande-tanken avses vara en fråga för husägarna att avgöra själva och inbördes. Erbjudande av byggrätter och förbättrade uteplatser illustreras också för flerfamiljshusen i kv Marknaden.

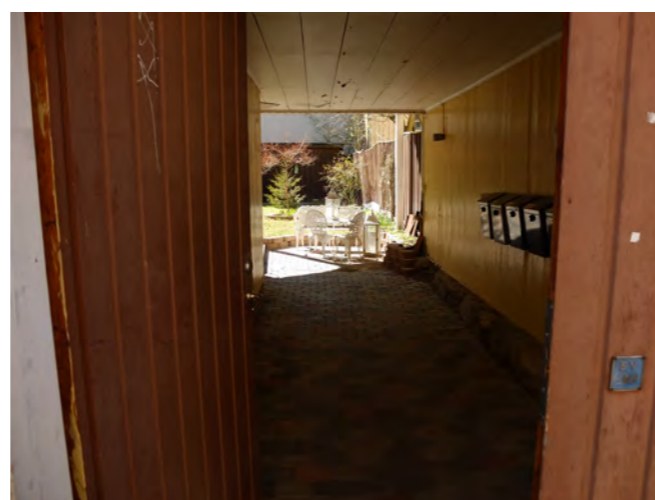
Nämnda prickmarks-skifte föreslås bli erbjudanden också till kv Löparens del söder om coop, för kv Tränaren och för 'industriområdets' tomter mellan Väsbygatan och järnvägsbanken. Illustrationen visar hur detta kunde börja som 'kreativa plank' längs tomternas sidor, ett par tre fyra fem meter tjocka, med plats för utrustning och det slags skräp som alltid uppstår kring verksamheter, för att sedan växa inåt tomten för att ge plats till lokaler för olika funktioner, inklusive boende.

Offentliga rum – i form av torg, parker och stråk

En strategi har varit att omforma dagens stora mängd p-ytor till offentliga torgrum som till del och periodvis fungerar



prickmarks-skifte - en idé om att erbjuda byggrätter. i första hand mot gata, i andra hand längstomtgräns där man är överens grannarna sinsemellan



portikens lockelser, men ännu bättre när inte gårdarna domineras av bilar, Arken föreslår som alternativ p-alléer för 'gamla stans' behov - foton: Sala 2015

ERBJUDNA BYGGGRÄTTER
till omgivande fastigheter
enligt mönster
med 'prickmarks-skifte'



Sala - foto 2015



för parkering av bilar, till del är viktiga ytor för event, marknadsdagar etc. Stadens stora torg bör också fortsättningsvis vara stora torget. Här i östra kvarteren läggs vikt vid att stråk, hållplatstorg och gatuvitningar görs till stadsrum för både rörelsens och vistelsens rekvisita.

Ett vattentema med tydliggjort dagvatten föreslås bli ett samlande, länkande stråk. Kombinationen av att gräva sig ner till grundvattennivån och samtidigt addera ett marklager gör att man till sitt förfogande har en nivåskillnad som kan formas till spännande gradänger och soltrappor som tar olika form efter de fluktuerande vattennivåer man har att räkna med. Sekvenser av vattentrappor, ska formas så att de periodvis kan ligga torra, och vintertid kan formas för is och snölek.

Kvarterens uppgift är att forma gaturum och stadsrum – fysiskt och stämningmässigt

Planillustrationen bygger på principen att kvartersväven formar gatuväv och gaturum. Det innebär också krav på att kvarteren avkrävs vända framsidor ut mot gaturum, torgrum och parkrum – en strategi väl beskriven av Trystan Edwards i hans "Good Manners in Architecture" 1928. Ett av lägenheternas offentliga rum – antingen kök eller vardagsrum – bör av dessa skäl ligga utåt. Avsikten är att stärka känslan av trygghet och omsorg. Av dessa skäl bör också butiker och verksamheter avstå från att ge sina skalskydd formen av igenbommade fönster och dörrar.

Grönstruktur stärks av stad i nätt skala, LOD i dagvattenstråk, gröna gårdar och allégator

Östra kvarteren kan bidra till betingelser för växt- och djurliv genom en policy om gröna gårdar, medvetet val av grönytefaktor, en stor mängd av träd, framlyft dagvatten, mer gröna tak. Hustyper och kvartersformer som formar gårdstun och kvarterstun främjar mikroklimat och därmed betingelser för odling och växthus. Öppna vattenytor och odling främjar insektsliv och därmed fågelliv.

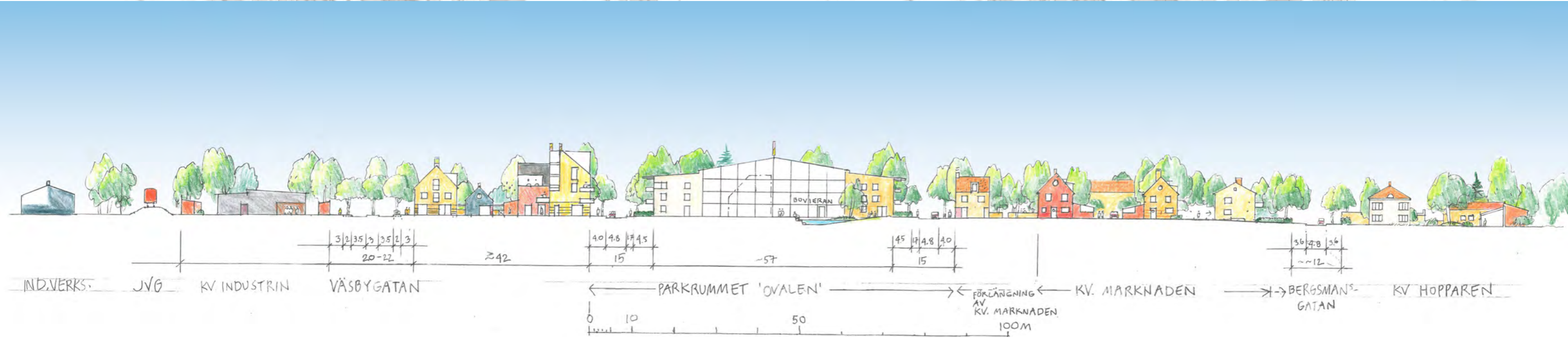


Kvarterstruktur

VATTENSTRÅK
landskapstema
utifrån LOD för
vattentrappor



SEKVENS AV OFFENTLIGA RUM



Silvervallen blir Stora ovalen – blinkning från en europeisk by- och småstadstradition

Silvervallens minne lever hos många Salabor. Och är värt att leva vidare i stadens mönster. Vi har lockats att forma det inre stora stadsrummet utifrån Silvervallen gamla arenaform. Det stadsrum som uppstår rymmer osökt en inplacerad Boviera och skulle, om det projektet inte blir av, också fungera som stor 'village green' enligt engelsk byförebild. Liknande stadsrum finns väl illustrerade i tjeckiska byar som t ex Telc. En italiensk association till Lucca ger också fantasieggande lekfulla associationer även om just den staden är i tätare skala. Gemensamt med Lucca skulle vara att ett stadsrum får ta form av en tidigare arena.

Parkering i ny form – parkering som inte syns/finns

Parkering på 'parkeringsplatser' är en del av den modernistiska stadsplaneringens verktygslåda, dvs den nämnda tesen om 'var sak på sin plats'. Vår illustration visar hur 'p-utor' i stället kan formas som 'torg-där-man-kan-parkera'. Resenären som lämnar platsen 'tar med sig p-platsen när hen lämnar platsen' – kvar ligger en vacker torgyta. Med yta av gatsten eller med armerat gräs. Ett gitter av pollare, träd, lyktstolpar, vita gatustenar, motorvärmarruttag antyder p-platsernas lägen. En god referens är det medeltida torget i Mariefred – fem dagar av sju, delvis torg, delvis med parkerade fordon - vid högtidliga tillfällen avstängt för ceremonier eller marknadsstånd.

P-torg, p-alléer som huvudstrategi, kvarteren svarar för den egna parkeringen - eventuella p-garage i halvplan – värt en senare studie

Parkering av fordon är sedan länge en av urbanismens olösta eller halvlösta frågor. Stora sår i stadsväven för asfalthav med ömsom belamrande, ömsom strödda bilar har blivit ett inslag som många bilister vant sig vid som 'nödvändigheter', men som grannskap å andra sidan lider av visuellt. Gator belamrade av bilar är också till stort besvär vid snöröjning och annat underhåll av gatumiljön.

I den lilla stadens skala, upp till i snitt 2,5 våningar visar å



Lucca i Italien - medeltida stadsplanemönster framväxt utifrån antik arena



Telč i Tjeckien, stolta bybor skapade begreppet 'bondbarock'



Lunds by i Småland, Sverige - knutpunkt, en tid plats för gästgiveri

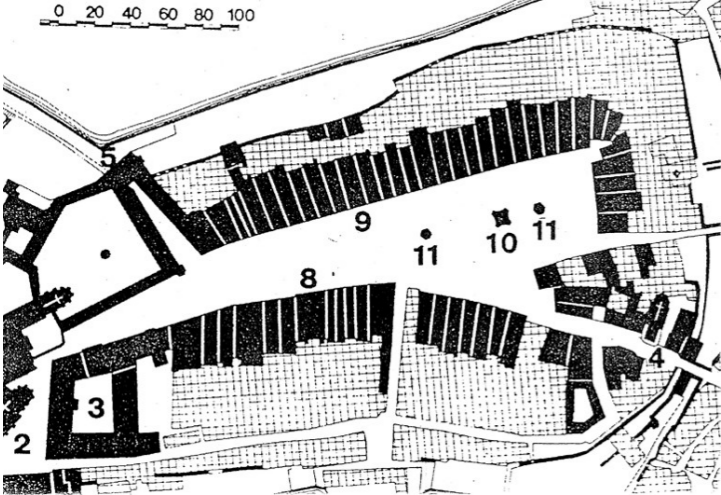


'village green' med tvåvåningsbebyggelse, i Milburn i Storbritannien

Lucca i Italien



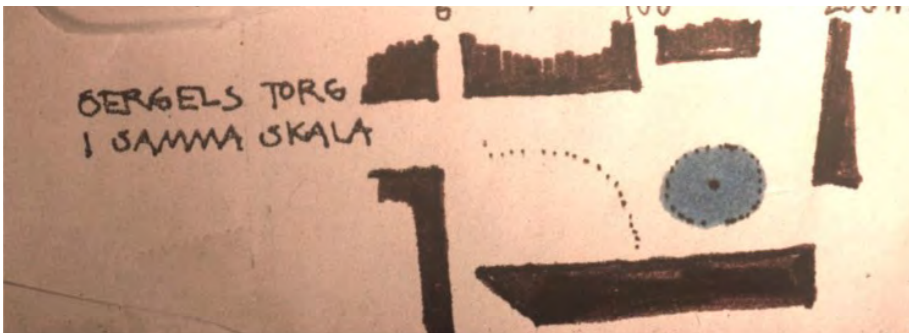
'SILVER-OVALEN' - ett nytt stadsrum med och utan Bovieran & i jämförelse med referenser i samma skala



Telč i Tjeckien



Gamla Stan i Stockholm



Milburn i Storbritannien

andra sidan tumregeln att man inom kvarteren kan klara det egna p-behovet med egna individuella garage & carports. Och då med fördel använda gatorna för fickor enbart för gäst- och kundparkering. Programmet anvisning om bebyggelse i 1-3 våningar fungerar alltså väl.

Vid högre exploateringsgrad skulle bilar antingen hamna på intilliggande tomter eller som belamrande inslag på gatorna - till förfång för den kundparkering som är vital för det lokala näringsidkande man gärna vill gynna.

Ett krus är att den gamla stadskärnans bebyggelse tillkom före bilismens framväxt. Dess p-behov liksom COOPs varuhus innebär en stor efterfrågan i den här delen av staden. Vår illustration visar hur den efterfrågan kan klaras med en omfördelning, dels på ett mer koncentrerat handelsorienterat p-torg framför COOP, dels med ett kors av två p-alléer, den ena som omdaning av Kålgårdsgatan, den andra som avslutande del av Ringgatans omdaning.

Nedgrävda garage eller p-hus illustreras inte. För småstadens skala brukar de ofta betraktas som dyra, i synnerhet vid högt grundvatten som i denna del av Sala. Eftersom den här delen av staden å andra sidan har krav på uppbyggnad av skyddande marklager, skulle ett alternativ med halvt nergrävda garage i samspel med en varierande ny nivå för gator och gårdar vara intressant att utvärdera. Metoden har prövats i Östersunds nya sjöfrontsbebyggelse, där just en höjning av marknivån var ett krav.

Hållplatstorg – för att höja kollektivtrafikens attraktivitet och status

Dagens hållplats vid Väsbygatan ligger vid en gata av förbifartskaraktär. Vår illustration visar hur den hållplatsen omformats till hållplatstorg gemensamt för de nya kvarteren på Silvervallen och 'arbetsområdet' på andra sidan gatan. Hållplatsen vid Kungsgatan har också karaktär av baksida, som kunde uppgraderas på motsvarande sätt, lämpligen i fonden av Kålgårdsgatan. Nya linjedragningar bör också övervägas pga den förändring av Salas form som bebyggelse i Östra kvarteren genererar.



Armerat gräs - för p-torg och p-alléer



■ Parkering på armerat gräs
■ Garage/Carport

HÅLLPLATSTORG -gör kollektivresandet värdigare

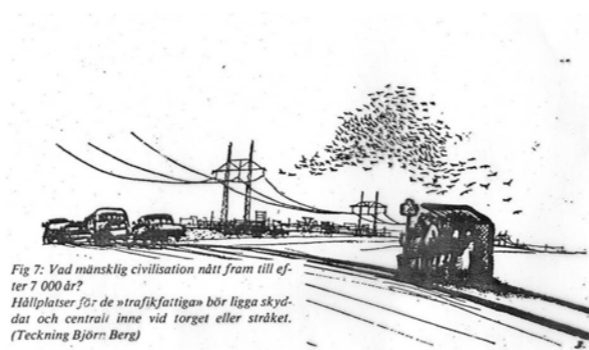


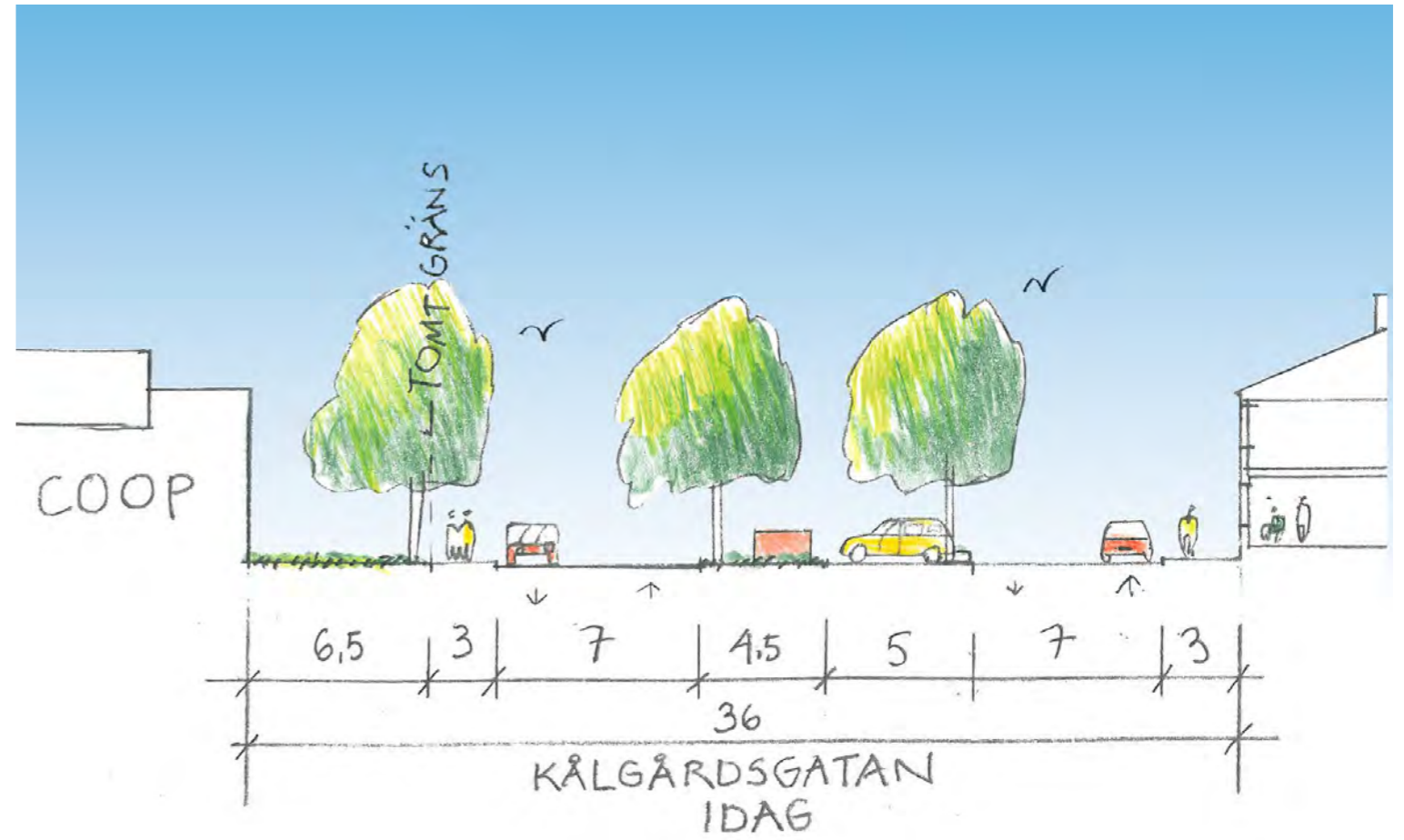
Fig 7. Vad mänsklig civilisation nått fram till efter 7 000 år?
Hållplatser för de »trafikfattiga» bör ligga skyddat och centralt inne vid torget eller stråket.
(Teckning Björn Berg)



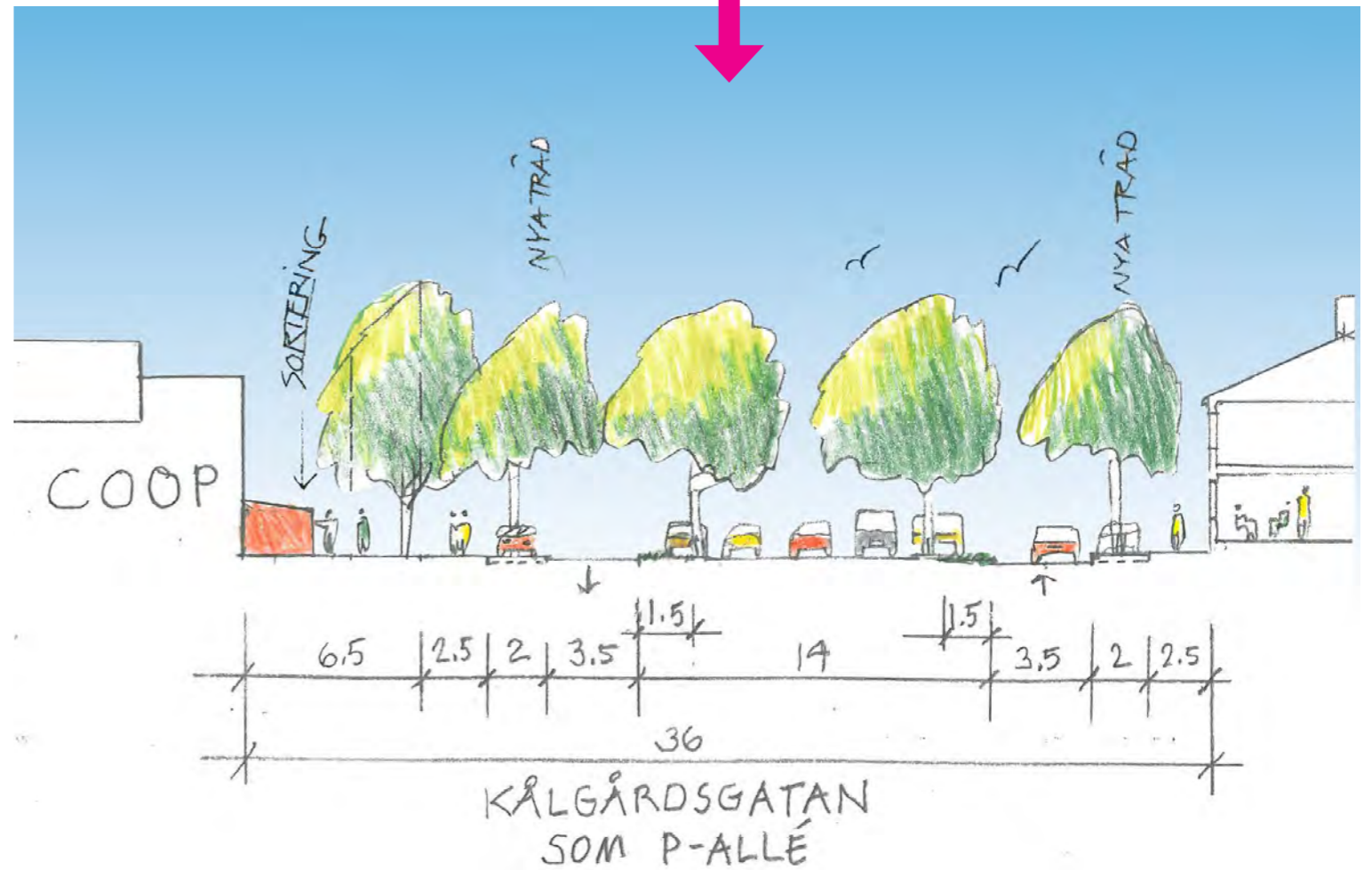
P-ALLÉR/BOULEVARDER



P-ALLÉ / BOULEVARD längs KÅLGÅRD SGATAN



TYOLOGI GATUSEKTIONER



Gatuväven vävs finmaskigt

Nya gatuväven vävs finmaskigt. Merdelen av gator och gränder rekommenderas få formen av 'shared space' eller 'gåfartsgator'. Med gatuväv åsyftas här en väv som delvis utnyttjas olika av olika trafikslag, men som i mycket bejaktar 'silande bilrörelser' på stadens villkor. Återvändsgator bör undvikas, men med trevägskorsningar, förhöjda korsningar, bitvis smalnade sektioner mm kan trafikflöde och -omfattning fördelas efter tålighet respektive önskemål om 'heta' stråk. Se vidare i Arkens lista 'åtgärdstrappa 1-26' som förtydligar verktygslådan.

Kv Silvervallens nya ovala stadsrum har tagit form av idrottsplatsens löparbanor. Ovalens stråk får karaktären av gångfartsgata. Tvärande gränder ut till Väsbygatan, Ringgatan, och Långgatan/Norrbygatan gör att 'ringtrafik' undviks. Marknadsgatans vrids in mot ovalen, men utgår i övrigt. En tvärande gränd från Bergsmansgatan in mot ovalen erbjuds som del i erbjudandet till de boende av nya car-ports på kommunens triangel vid dagens Marknadsgata. Avsikten med denna rockad är tvåfaldig, dels att befria Bergsmansgatan från p-platser med bilar som backar ut i gatan, dels att omvandla den attraktiva västvända ytan till uteplatser för de boende i flerfamiljshusen.

Väsbygatan behöver bli mer urban. Det kan ske genom val av både ett smalare gaturum och införande av en mittremsa. De två åtgärderna skulle ge gatan en grönare karaktär, en sekvens av lövtak och andra medel som mildrar intrycket av förbifart. En sådan grön profil illustreras som typsektion och i delar av Väsbygatan – men för dess helhet krävs en fördjupad studie av placeringen i sidled.

Gång- och cykelstråk integreras i stadsväven

I den höghastighetsmiljö som modernismen främjade blev det nödvändigt med ett batteri av skyddsåtgärder i form av gångtunnlar, separata gc-stråk, bullerplank, gupp och en uppsjö av skyltar. När saker pga zoneringsen började läggas långt ifrån varandra blev det också ett krav på att separera gående och cyklande av bockstyrekaraktär. "En stad byggd för höga hastigheter är en stad byggd för succé", förespeglade den

RÖRELSE OCH TILLGÅNG TILL OVALEN





Referens för
långtorg, shared space och hållplatstorg
Kalmar uppdrag, Arken arkitekter

Referens för
vikten av mix
shared space,
& 'skolan som stad'
Mittuniversitet i Sundsvall 1997
Arken arkitekter



modernistiske arkitekten Le Corbusier. Det gick inte bra.

Att nu bygga småstad handlar tvärtom att skruva ner kraven på hastigheter så att rörelsens krav inte tvingar vistelsens behov bort från gator och stråk – och så att de olika trafikslagen kan samexistera och samverka till stråk som ger betingelser för service och övrigt stadsliv. Trafikverket har sedan länge markerat sin omsvängning från SCAFT-planeringens epok genom skrifter som Lugna Gatan, TRAST med beskrivningar av 'shared space' etc, allt i en ny insikt om vikten av de små mottens logik.

COOPs parkering omfördelas, ges en mer urban torgform och länkas vid lantgårdens 'silo-torg' mot nya kvarteren

Den stora p-ytan framför COOP är idag till en tredjedel uthyrd till kommunen för boendeparkering och inpendlare. Vår illustration innebär ett förslag till omfördelningar. Den stora p-ytan omgestaltas som parterr-torg till COOP. Flygelbyggnader för kommersiell användning flankerar parterren som öppnas fram mot lantgårdens silo-torn. Vid dammen i fonden vinklas stadsrummet sydösterut mot den nya bebyggelsen på Silvervallen. Kommunens förhyrda platser omfördelas till det allékryss som skapas av en omgestaltad Kålgårdsgata och en omgestaltad Ringgata. Bägge formas som boulevarder med lövtak, vattenspeglar, skulpturer och annan konst i växelspel med parkering på armerat gräs.

Äldre bondgården en pärla – som pärla kostsam, men troligen med rimlig cost-benefit

Äldre bondgårdens öde har diskuterats länge. Vår illustration för ägan Löparen 6 håller öppet för både bevarande och ersättning med annan byggnad. Den generella erfarenheten är nog att en stad mår bra av anrika klenoder. De genererar ofta oväntade användningar, lockar till improvisationer, eller blir till attraktioner trots skavanker, fel mått eller krav på speciella rutiner.

Förskola i kvartersform eller som del i kvarter

Vår illustration visar en kompakt variant av 3avd-förskola i form av ett kvarter norr om Bovierans norra gavel. Som andra alternativ rekommenderar vi en del av kvarteret öster därom,

OFFENTLIGA RUM & 'SHARED SPACE'



AXONOMETRI



den stora parkeringen föreslås bli fördelad på mindre torgtor & p-alléer/boulevarder



Gamla lantgården - potential för kulturkvarter i bra läge där många passerar

- vi visar två alternativ: här och i kvarter intill 'Silver-Ovalen'

dvs det kvarter som ligger direkt norr om hållplatstorget. Skälen är flera. Lägena ger närhet mellan barn och äldre, läget intill hållplats är vital, läget nära parken och vattendammarna ger intressanta lekmöjligheter. Både sommar- och vintertid. Läget nära torg och stråk möjliggör att lämning och hämtning av barn kan kombineras med dagligvaruinköp utan tryck på att man ska behöva klara livspusslet med bil.



Kulturhus-lägen i intressant korspunkt

Frågan om kulturhus är ännu öppen, men vi har ombetts att som del i idétvänningen brainstorma fram olika möjliga lägen. Vår rekommendation resulterar i två alternativa lägen, dels i det lilla kvarteret norr om vårt angivna förskoleläge, dels som del i en möjligen restaurerad lantgård på ägan Löparen 6.

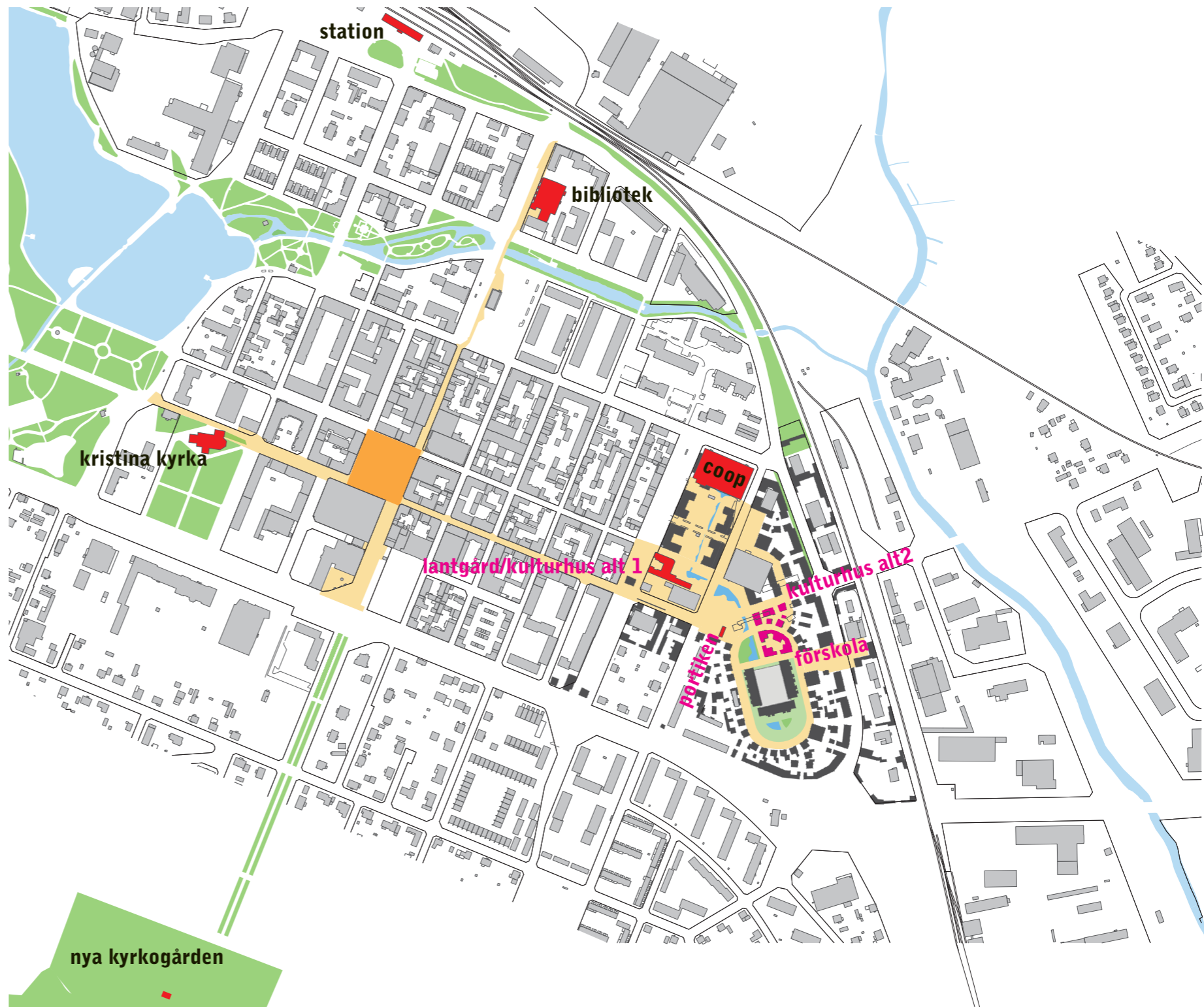
Bägge lägena uppfyller kriterierna om att ett kulturhus gärna får ligga så att ett besök kan bli en improvisation medan man är på väg till något annat, dvs nära flöden och andra målpunkter. Det kan gälla hämtning av barn, det dagliga varuinköpet, nära hållplatsen "så man kan slinka in när man missat bussen", nära parkeringen som används av inpendlarna till staden. Även läget nära dagisbarn och äldreboende ger bra träff för intressanta målgrupper. De två lägen tror vi bägge kan upplevas som nära Stora torget, 'nästan inom synhåll'. Båda lägena relaterar till torgytor – viktigt för många slags installationer och jippon som ett kultur ska lockas generera.

En ombyggd lantgård lockar också till många tankar: hisnande konst-installationer i silo-delen, spel mellan de olika våningsplanerna i gamla ladugårdsdelen; länken till silo-delen har vi markerat som uppglasad passage som kan fungera som lysande galleri vänd både söderut mot torgnischen vid Norrbygatan och norrut mot en ny torglänken mot nya COOP-torget i norr och Bergsmansgatan i öster.

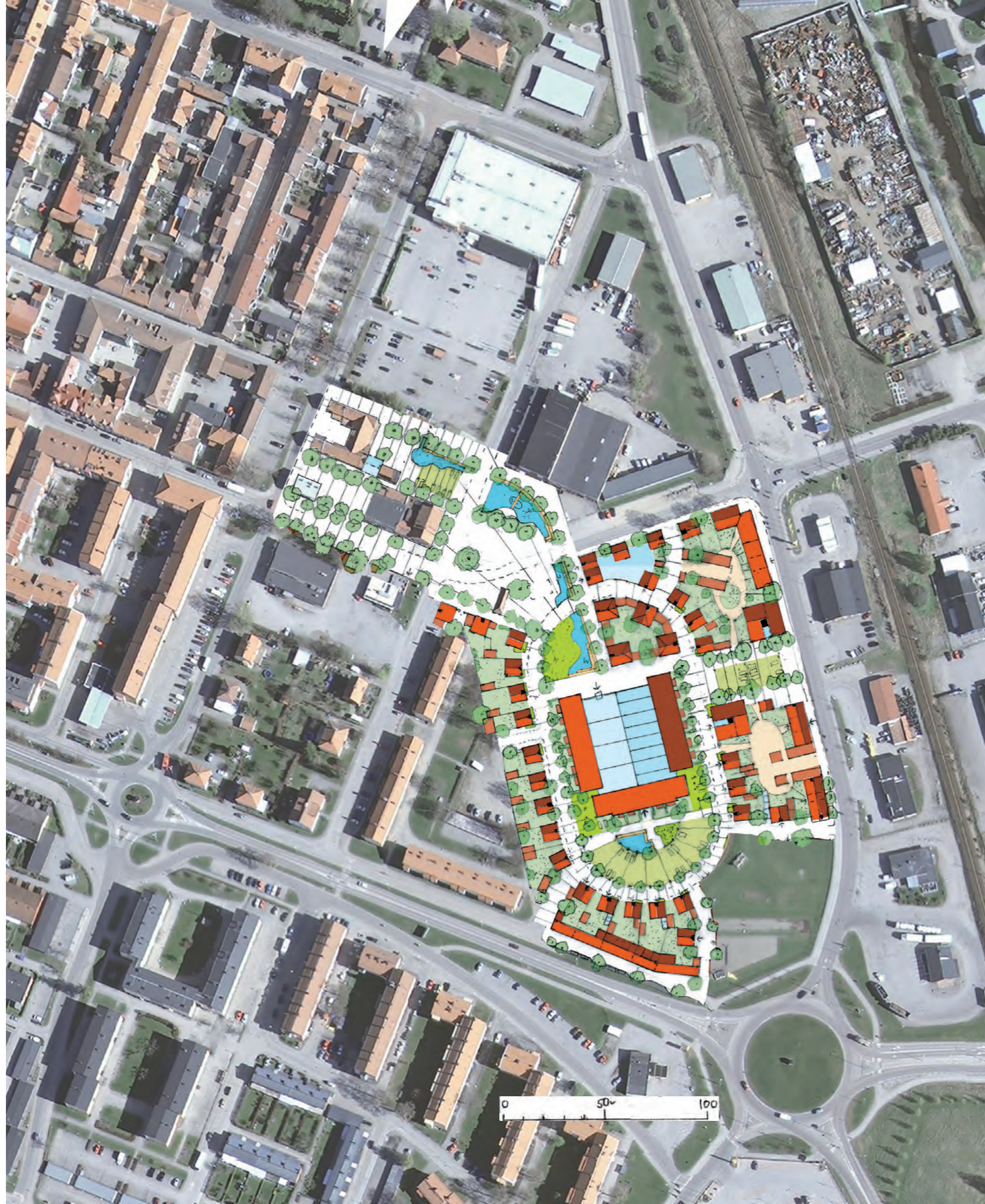
Etapp 1 förberedd för att vara flera etapper

Etappindelning i små steg med små investeringströsklar möjliggörs av den finmaskiga kvartersväven. Ickeförty innebär kravet på markskyddande lager att planeringen av ledningssystem mm behöver ta ett långsiktigt grepp. Vikten av att börja med delar som signalerar den nätta skalan och ett offentligt rum gör sidor längs ovalen lockande. Kanske helst intill kv Marknaden eftersom man där kan visa hur planering också kan innebära nyttor för omgivande grannskap.

NYCKELBYGGNADER



ETAPP I
skala 1 / 2000



Hustypologin kan hållas öppen – skalan fastställs vara småstadens

Vår illustration visar kvarter 'möblerade' med i huvudsak fyra-fem grundläggande typologier. Vårt begrepp 'möblerade med' betonar vikten av att som grund fastlägga kvartersformen och ange den linje fram till vilken hus, staket och häckar ska läggas. Hustyperna:

- Kvadraten' - ett litet enfamiljshus, för att just erbjuda den lilla sorten i en god mix. Praktiskt för att det 'tar hand om sitt garage' och har en motbyggbar sida.
- Radhus- inte så många – för att de tenderar att skapa garagebehov 'nån annanstans'
- 'Det växande huset' – ett slags kedjehus ställt i sekvens, så att gården blir privat. Har också en 'brandvägg' mot vilken grannen kan ställa sitt garage eller andra bodar.
- Flerfamiljshus – lameller kring 18-23m, som två- eller trespännare i två plan. Entré mot både gård och gata.
- 'Virvelhuset', en flerfamiljsvilla – för att ha ett nätt 'märkeshus' att spela med. Ca 17 x 17m. Kan formas som två-, tre- eller fyrespännare. I något av dem gärna med en kvadrant som kan sticka iväg som 'torn' till fyra våningar. Virvelhusen kanske inte blir så många, men de illustreras på olika platser 'på prov'. Virvelhusets carport läggs gärna diagonalt i respektive kvarter för att de som bor på högre våningar ska slippa se ner i bilplatserna.
- 'Ett smart plank' med plats för garage och ateljéer illustreras som skyddande skärm för boende mot Ringvägen. De angörs inifrån, men kan vända eventuell verksamhet ut mot Ringgatan och kundparkeringsfickor där. De 'smarta planken' liksom 'det växande huset' betonar vikten av att erbjuda hustyper för den växande mängd människor som vill verka eller ha en del av sin arbetsvecka hemmavid.

Vår illustration betonar vikten av att de olika hustyperna och upplåtelseformerna mixas. En mix av byggmaterial bör kunna bejakas – om det infogas i en mix där trästadskaraktern förblir huvudtema.

Intressanta amerikanska projekt har nyttjat regeln att det aldrig får förekomma två likadana hus intill varandra. En mildare variant av den regeln kan stipulera att hus ska individualiseras med form, material eller färg. Vid bomässor nyttjas småskaliga markanvisningar – nästan alltid med en uppfriskande effekt av livfullhet, där själva blandningen innebär att kravnivån på de enskilda husen faktiskt kan sättas enklare. Efter Bo01 myntades detta som 'tuttifruttiplaner'.

Ytor och mängder

Illustrationen utgår från programtextens anvisning om plats för ca eller drygt 400 människor i första etappen. Räknat utifrån 2,5 inv per lägenhet betyder det ca 160 bostadsenheter. Därutöver visas ca 2000 kvm BTA för förskola och verksamheter. Antalet enheter kan inom konceptet småstad lätt justeras +/- 30%.

Illustrationens bostäder:

| | |
|--------|--|
| | 36 friliggande villor/'kvadraten' resp 'växande huset' |
| | 51 lgh i flerfamiljshus i lamellform |
| | 25 lgh i flerfamiljsvillan 'virvelhuset' |
| | 48 lgh i bovieran |
| Summa: | 160 bostadsenheter |

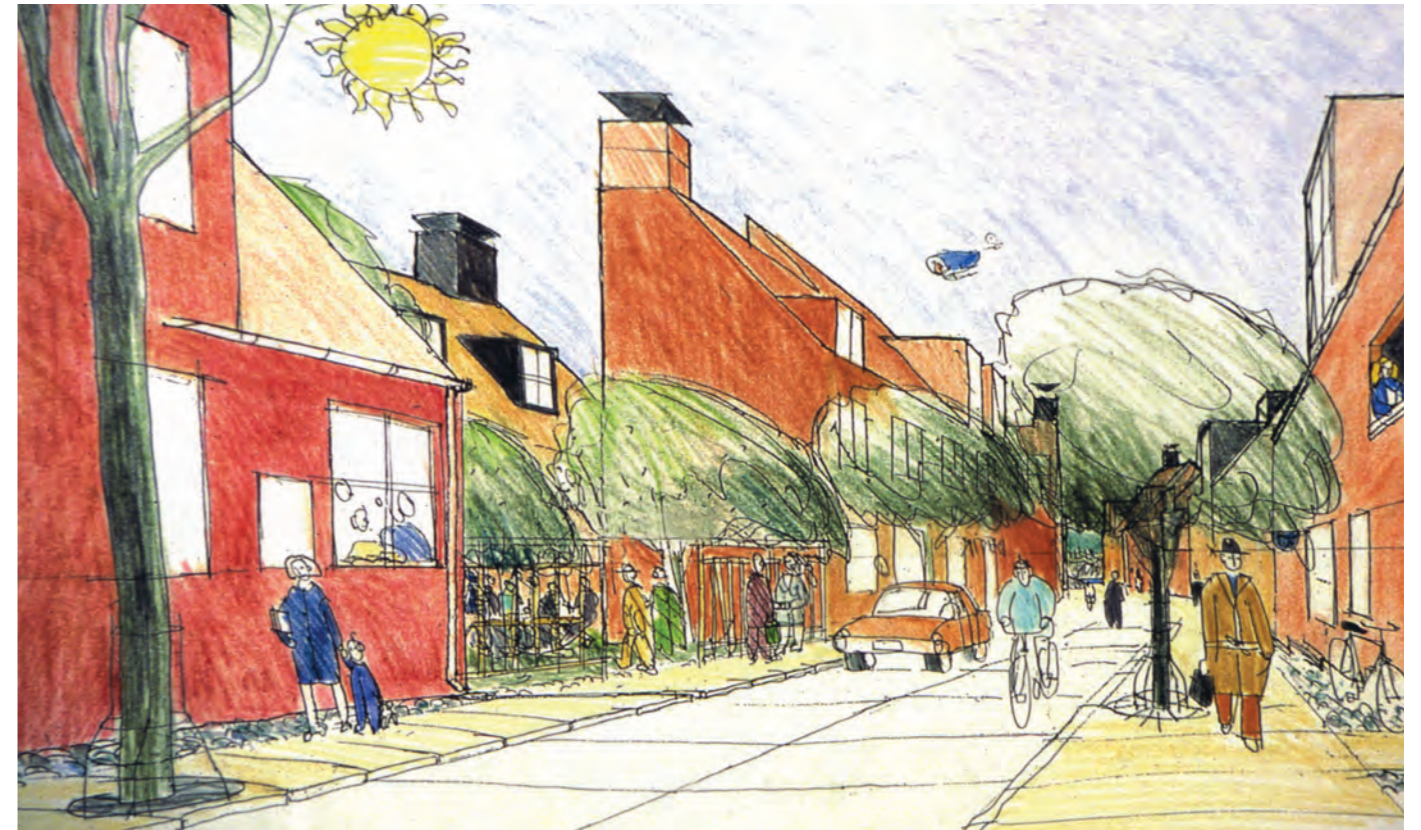
Verksamheter & service

2000 kvm BTA för verksamheter och service

Referens: skala för trädgårdsstad / småstad - Arken Arkitekter AB



Referens: arbetsplatser ordnade som en bit by, i nordisk skepnad - för dataentreprenör i Stavanger - Hoem Arkitekter



Referens: småstadsskala
med mix av bostäder /skola/verksamheter
Arken Arkitekter AB



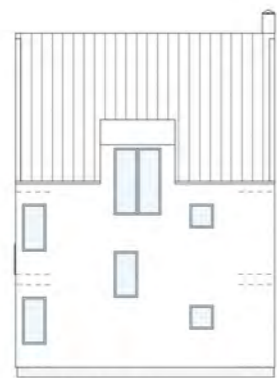
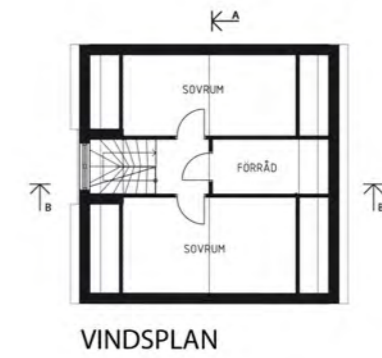
Bovieran med tre våningar och tegelfasad kan bli ett tungt inslag...
- nedan Arkens förslag på en färgsättning som delar upp fasaden i riktning mot Salas småskalighet
- antingen i puts eller trä, eller med en mix av tegel, trä och puts...



... jämför den materialmixen på Arkens Mittuniversitet på sid 17



35 kvm
52 kvm
52 kvm
BOA 139 kvm



västerfasad



österfasad



entréfasad



norrfasad



sektion B-B



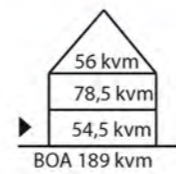
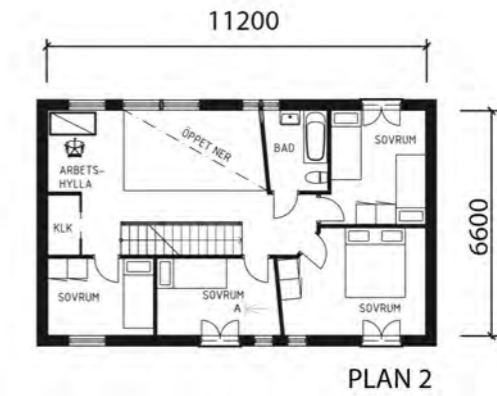
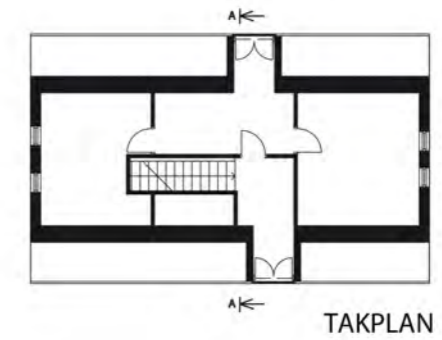
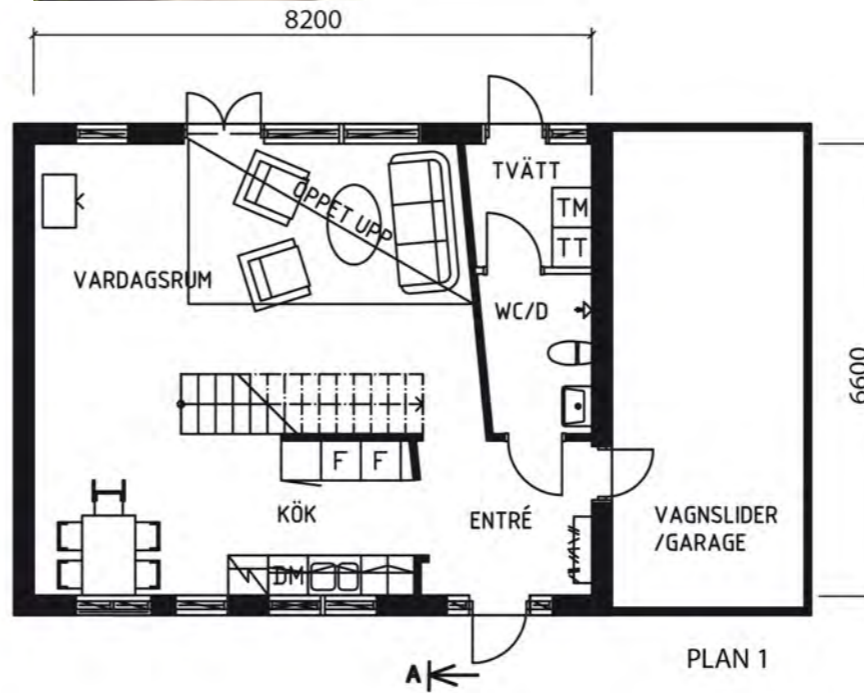
sektion A-A

0 5 10 m

VILLA KVADRAT
enfamiljshus



Referens projekt:
Tullinge trädgårdsstad
av Arken arkitekter AB



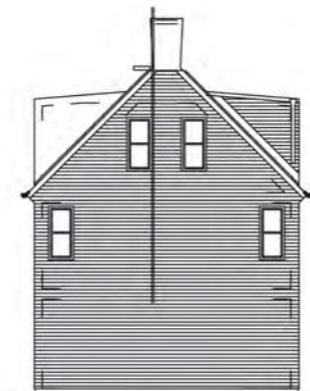
entréfasad



gavelfasad



sektion A-A



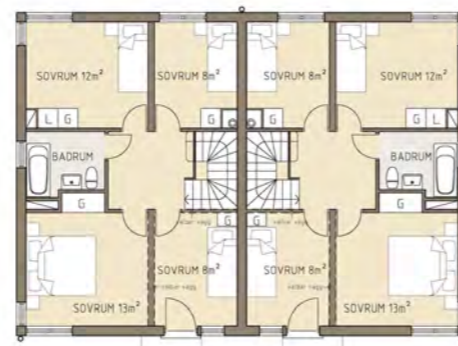
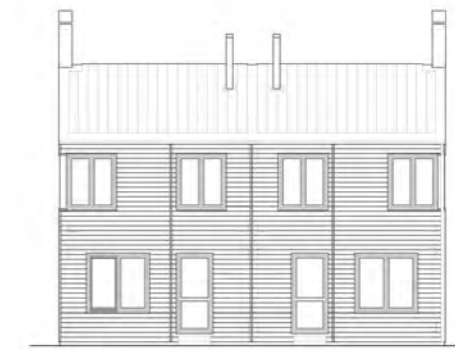
gavelfasad



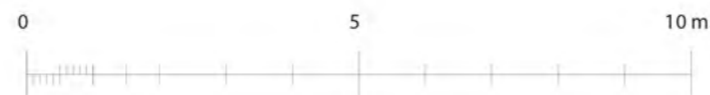
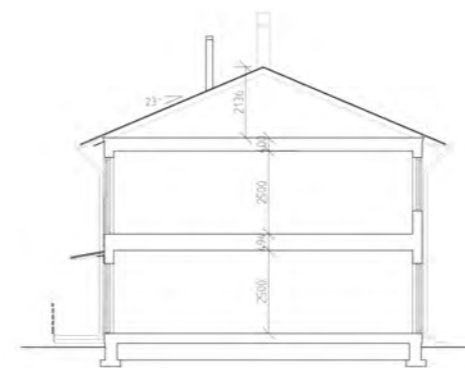
fasad mot baksida



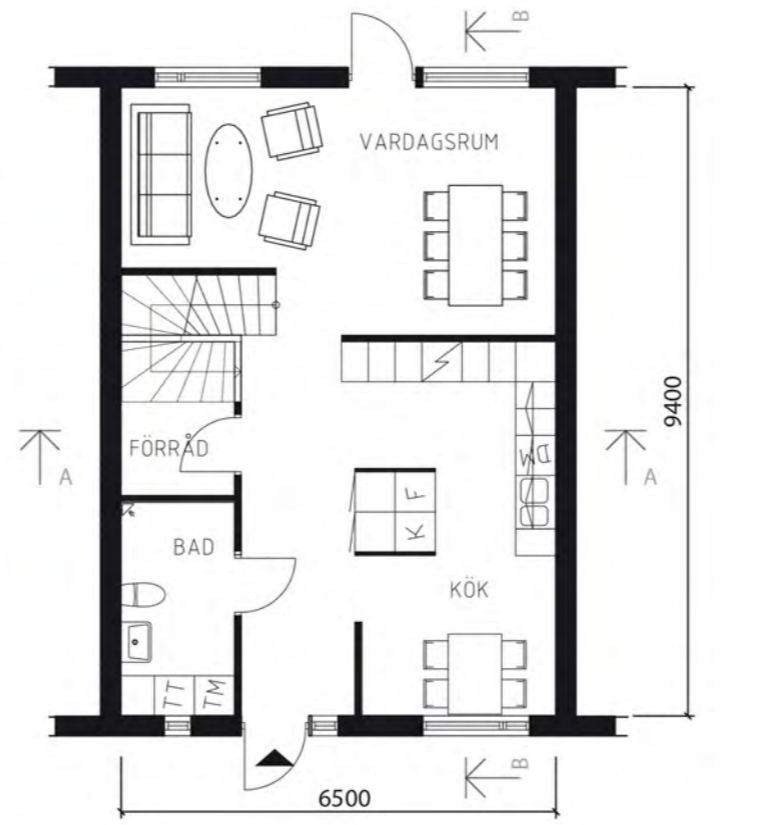
VAGNSLIDERVILLA
enfamiljshus



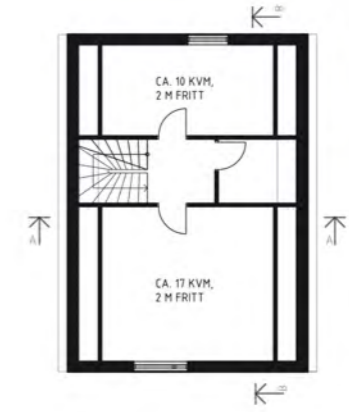
58 kvm
58 kvm
BOA 116 kvm



PARHUS
enfamiljshus



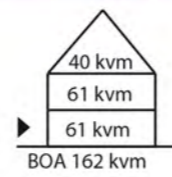
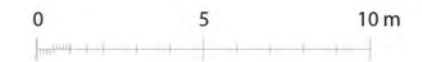
PLAN 1



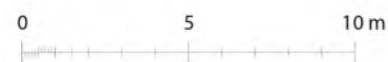
VINDSPLAN



PLAN 2



entréfasad

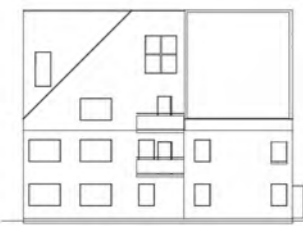
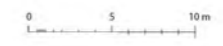
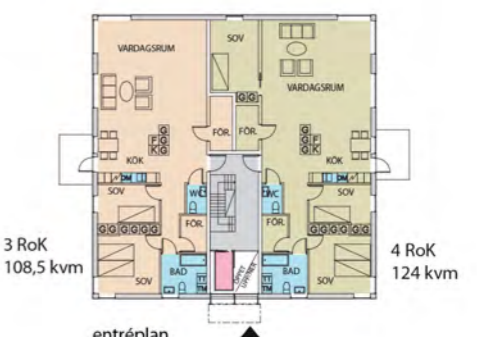
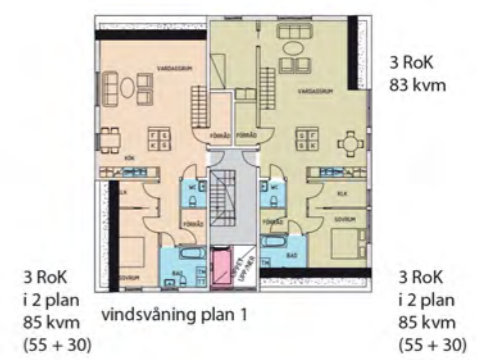
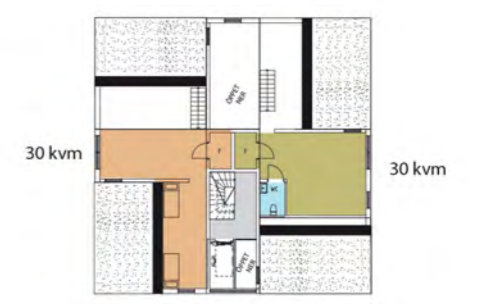
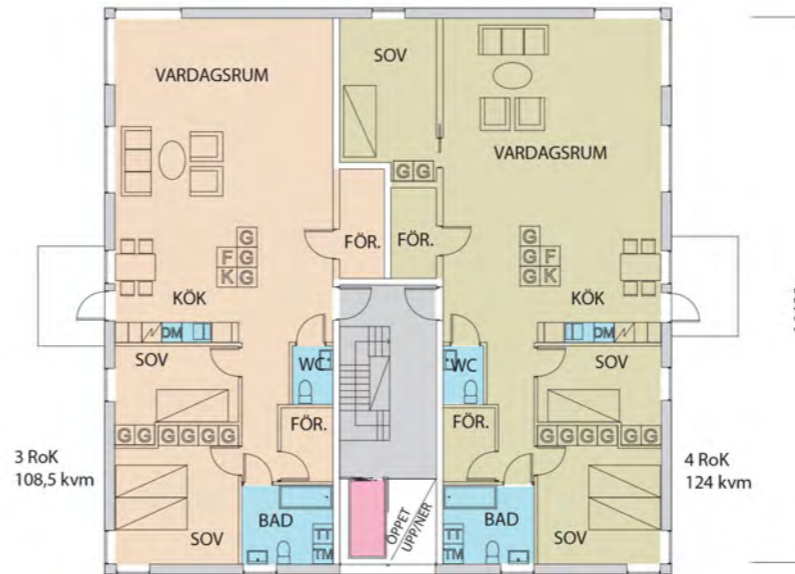
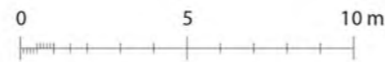
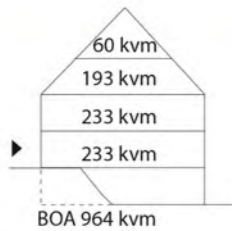


sektion A-A

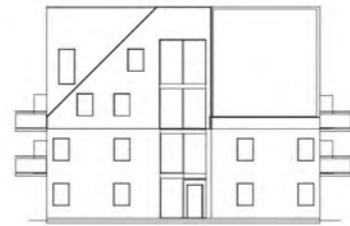


sektion B-B

GAVELRADHUS
enfamiljshus



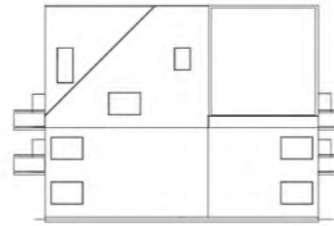
västfasad



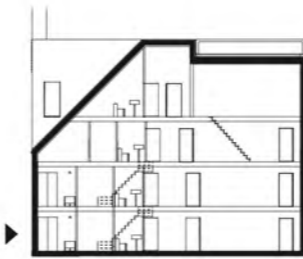
sydfasad med entre'



östfasad

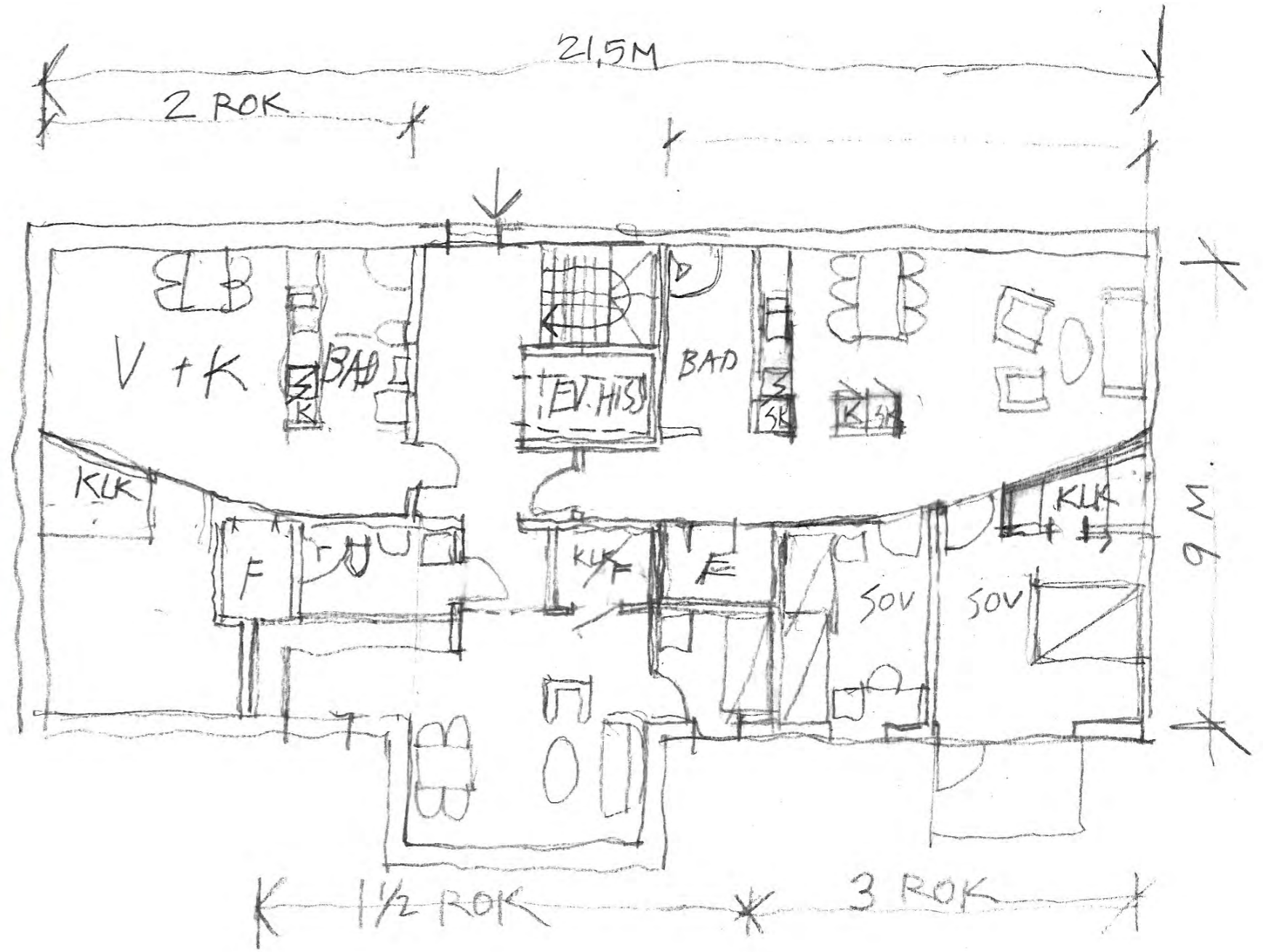


norrfasad



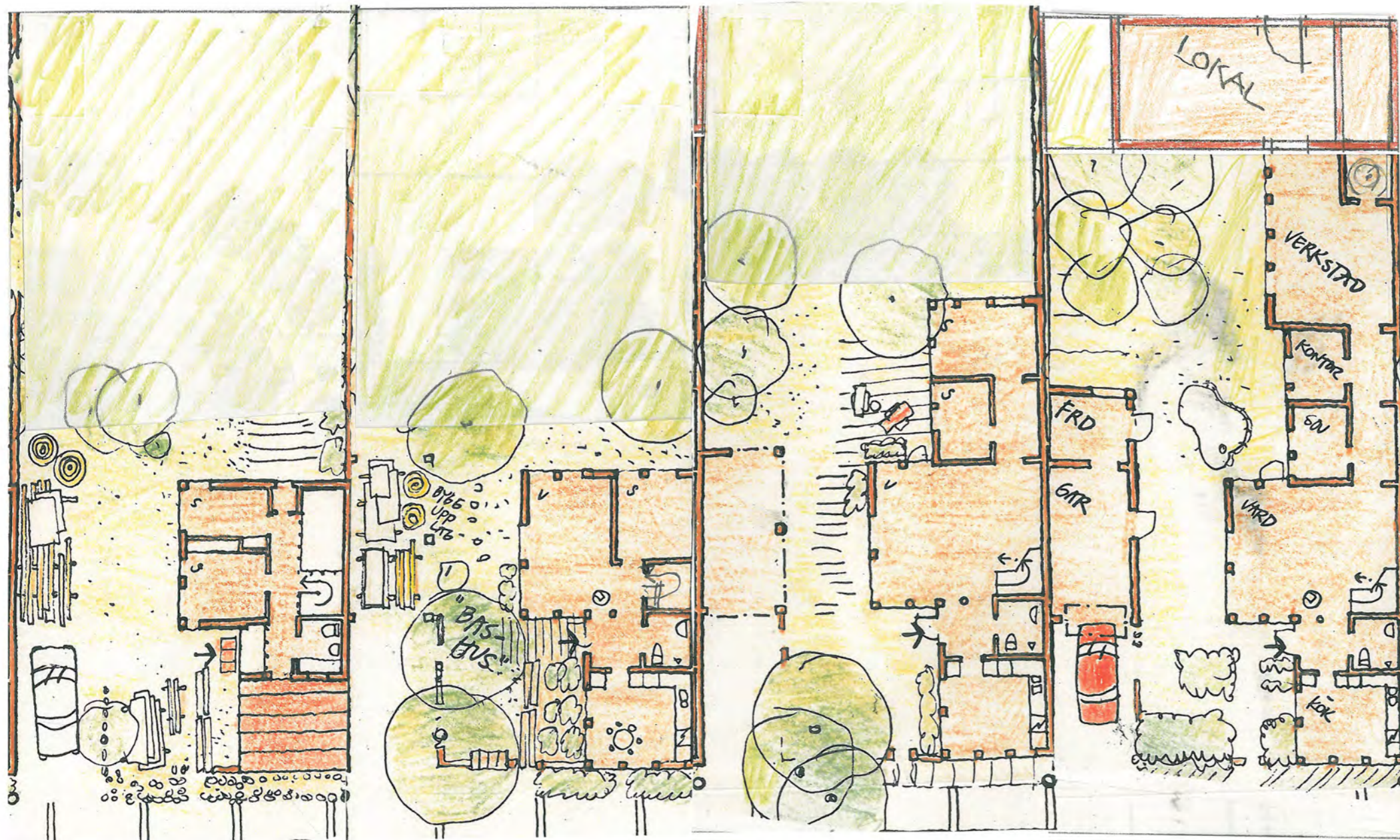
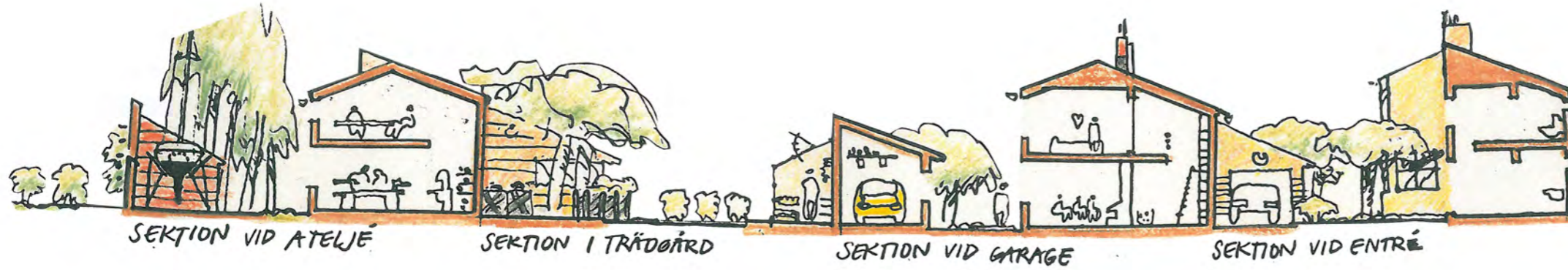
sektion A-A

'ROTATIONSHUSET'
2-spännare flerfamiljshus
& 3-spännare flerfamiljshus
-finns även
som 4-spännare, 17 x 20m



FLERFAMILJHUS
3-spännare

VÄXANDE HUS
enfamiljshus



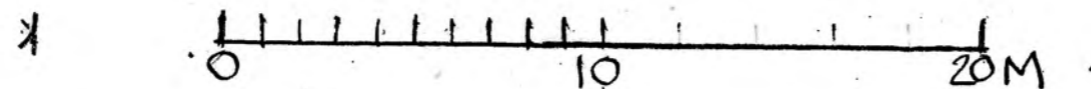
56,4 kvm per våning

74,4 kvm per våning

102,5 kvm per våning

137,5 kvm per våning

K 14M





ÖSTRA KVARTEREN, SALA
SAMRÅDSHANDLINGAR, BILAGA TYPRITNINGAR

NORRA DELEN
SÖDRA DELEN
KV. LÖPAREN

2016-05-24



HUSTYPER NORRA DELEN B&F ARKITEKTKONTOR

A LITEN STADSGÅRD, UTBYGGBART TOT. 20 ST.

| | | | |
|------|------------------------------------|---|--------|
| A1.1 | 2 VÅN. LÅNGSIDA MOT GATA | HUS 5, 13 | 2 ST. |
| A1.2 | 2 VÅN. KORTSIDA MOT GATA | HUS 6, 12 | 2 ST. |
| A2 | 2 VÅN LÅNGSIDA MOT GATA MED PORTIK | HUS 2, 4, 7, 8, 9, 10 15a/b, 16a/b, 17a/b, 19a/b | 14 ST. |
| A3 | ENPLANSHUS 3 ROK | HUS 3, 11 | 2 ST. |

B STOR STADSGÅRD BRF ALT. HYRESRÄTT TOT. 2 ST.

| | | | |
|----|-----------------------------------|--------|-------|
| B1 | 2 VÅN. + VIND INKL. LOKAL 6-8 LGH | HUS 14 | 6 LGH |
| B2 | 2 VÅN + VIND 6-8 LGH | HUS 20 | 6 LGH |

C PYRAMIDHUSET BRF ALT. HYRESRÄTT TOT. 2 ST.

| | | | |
|---|---------------------------------|----------|--------|
| C | 2 VÅN. + VIND INKL. LOKAL 6 LGH | HUS 1, 7 | 12 LGH |
|---|---------------------------------|----------|--------|

SUMMA
20 ST. ENFAMILJSHUS
24 LGH I BRF. ALT. HYRESRÄTT

PARKERING

46 ST.
VARAV 2 ST. HKP.

HUSTYPER SÖDRA DELEN ARKEN ARKITEKTER

D VAGNSLIDERRADHUS 2 VÅN. + INREDNINGSBAR VIND TOT. 6 ST.

| | | | |
|----|---|--------------|-------|
| D1 | VIDBYGGT PÅ EN SIDA, FRI SIDA MOT BEF. GATA | HUS 22c, 24c | 2 ST. |
| D2 | VIDBYGGT PÅ TVÅ SIDOR | HUS 22b, 24b | 2 ST. |
| D3 | VIDBYGGT PÅ EN SIDA, FRI SIDA MOT NY GATA | HUS 23a, 25a | 2 ST. |

E VAGNSLIDERRADHUS 2 VÅN. + INREDNINGSBAR VIND

| | | | |
|----|--|----------------------------------|-------|
| E1 | VIDBYGGT PÅ EN SIDA, FRI SIDA MOT BEF. GATA ALT. NY GATA | HUS 21a, 21c, 23c, 25c, 26a, 26c | 6 ST. |
| E2 | VIDBYGGT PÅ TVÅ SIDOR | HUS 21b, 23b, 25b, 26b | 4 ST. |
| E3 | VIDBYGGT PÅ EN SIDA, FRI SIDA MOT NY GATA | HUS 22a, 24a | 2 ST. |

F BRF ALT. HYRESRÄTT

3 VÅN. + VIND
8 LGH

SUMMA
18 ST. ENFAMILJSHUS
8 LGH I BRF. ALT. HYRESRÄTT

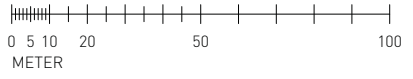
PARKERING

42 ST.

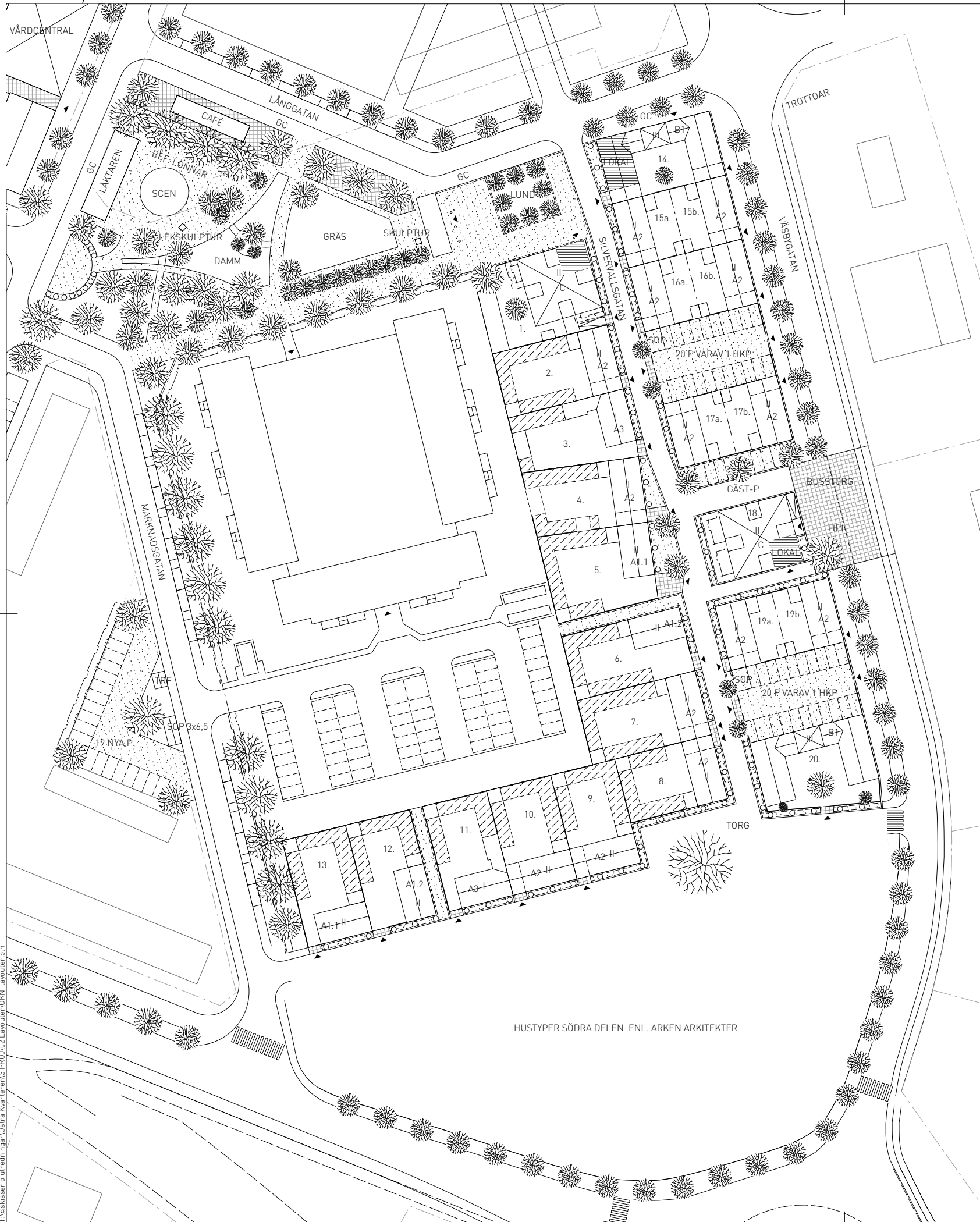
TECKENFÖRKLARING

- NYA HUS
- TOMTMARK
- TOMTGRÄNS
- UTBYGGBAR YTA PÅ TOMT
- PARKERING
- NYA TRÄD
- BEFINTLIGA TRÄD
- NYA HÄCKAR
- NYA BUSKAR
- GRUSAD YTA
- STENLAGD YTA
- GRÄSYTA
- DAMM
- LOKAL

SKALA 1:1000



| | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------|-------|------|
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | BRITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | | |
| SAKO 0003 | A.C. | I Moberg | | |
| DATUM | ANSVARIG | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| ILLUSTRATIONSPLAN | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:1000, 1:2000/ | | BILAGA 3 | | |



HUSTYPER NORRA DELEN B&F ARKITEKTKONTOR

A LITEN STADSGÅRD, UTBYGGBART TOT. 20 ST.

| | | | |
|------|------------------------------------|---|--------|
| A1.1 | 2 VÅN. LÅNGSIDA MOT GATA | HUS 5, 13 | 2 ST. |
| A1.2 | 2 VÅN. KORTSIDA MOT GATA | HUS 6, 12 | 2 ST. |
| A2 | 2 VÅN LÅNGSIDA MOT GATA MED PORTIK | HUS 2, 4, 7, 8, 9, 10 15a/b, 16a/b, 17a/b, 19a/b | 14 ST. |
| A3 | ENPLANSHUS 3 ROK | HUS 3, 11 | 2 ST. |

B STOR STADSGÅRD BRF ALT. HYRESRÄTT TOT. 2 ST.

| | | | |
|----|-----------------------------------|--------|-------|
| B1 | 2 VÅN. + VIND INKL. LOKAL 6-8 LGH | HUS 14 | 6 LGH |
| B2 | 2 VÅN + VIND 6-8 LGH | HUS 20 | 6 LGH |

C PYRAMIDHUSET BRF ALT. HYRESRÄTT TOT. 2 ST.

| | | | |
|---|---------------------------------|----------|--------|
| C | 2 VÅN. + VIND INKL. LOKAL 6 LGH | HUS 1, 7 | 12 LGH |
|---|---------------------------------|----------|--------|

| | | | |
|--------------|--|--|--|
| SUMMA | | | 20 ST. ENFAMILJSHUS 24 LGH I BRF. ALT. HYRESRÄTT |
|--------------|--|--|--|

PARKERING

46 ST.
VARAV 2 ST. HKP.

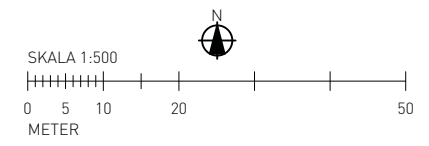
HUSTYPER SÖDRA DELEN ARKEN ARKITEKTER

SE PLANILLUSTRATION SÖDRA DELEN

TECKENFÖRKLARING

- TOMTGRÄNS
- UTBYGGBAR YTA PÅ TOMT
- PARKERING
- NYA TRÄD
- BEFINTLIGA TRÄD
- NYA HÄCKAR
- NYA BUSKAR
- GRUSAD YTA
- STENLAGD YTA
- LOKAL

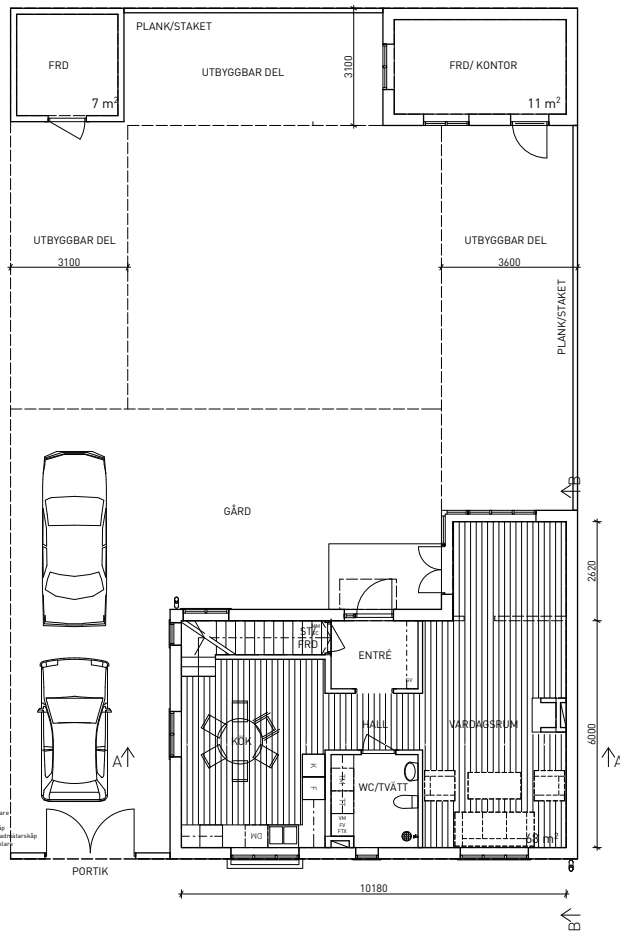
HUSTYPER SÖDRA DELEN ENL. ARKEN ARKITEKTER



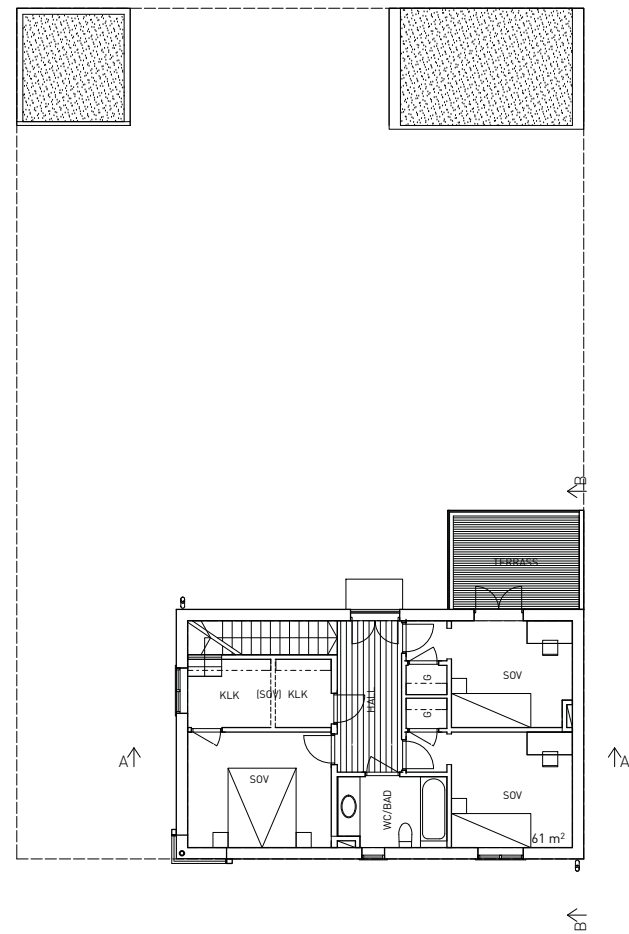
| | | | | |
|---|-----------------------------|------------------|-------|------|
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVISER | DATUM | SIGN |
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | | |
| SAKO 0003 | | I Moberg | | |
| DATUM | ANSVÄRIG | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| SITUATIONSPLAN, norra delen | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:500, 1:1000/ | | A-01.1 | | |

T:\arkitektur\0 utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ02 Layouter\DKN layouter.pln

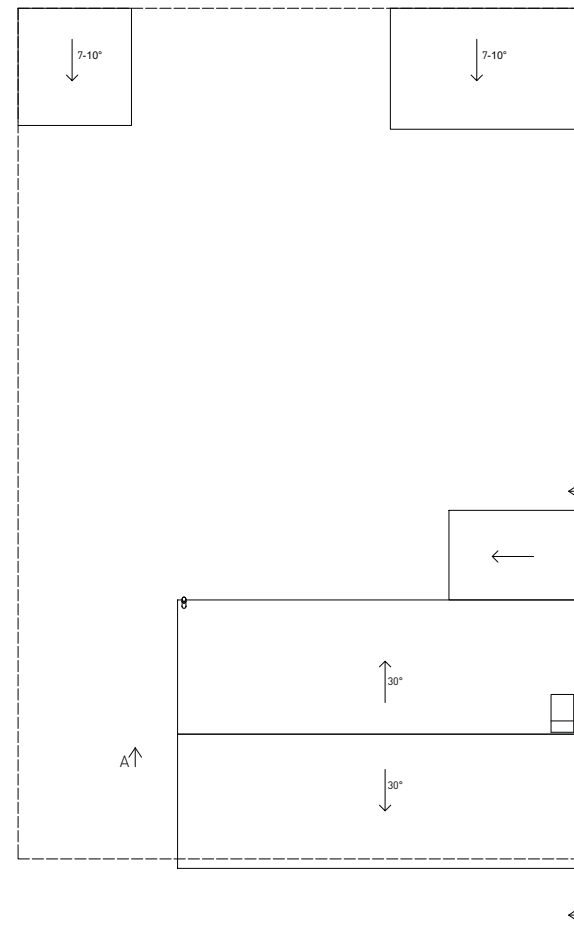
PLOTTAO, 2016-05-24 10:50



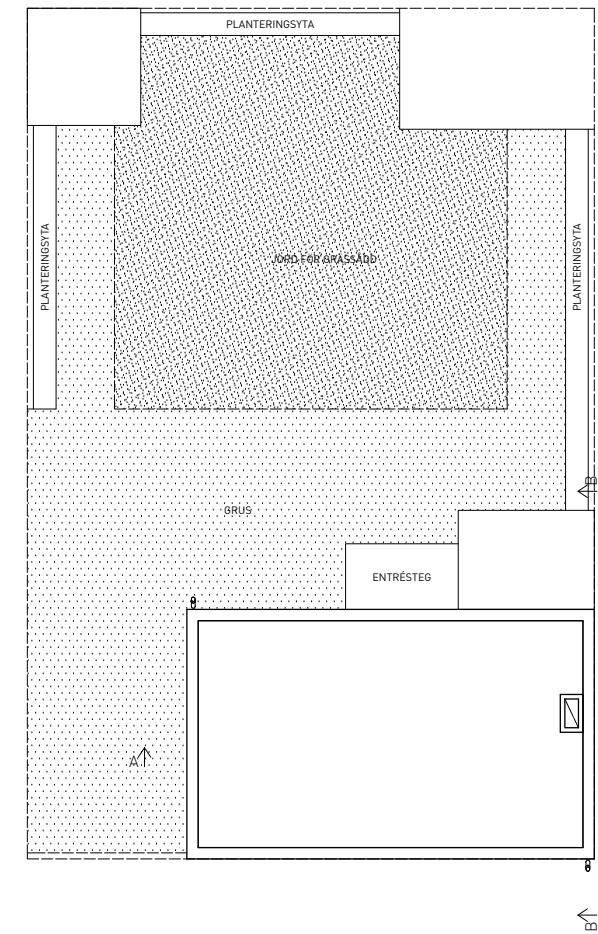
Våning 1
1:100



Våning 2
1:100



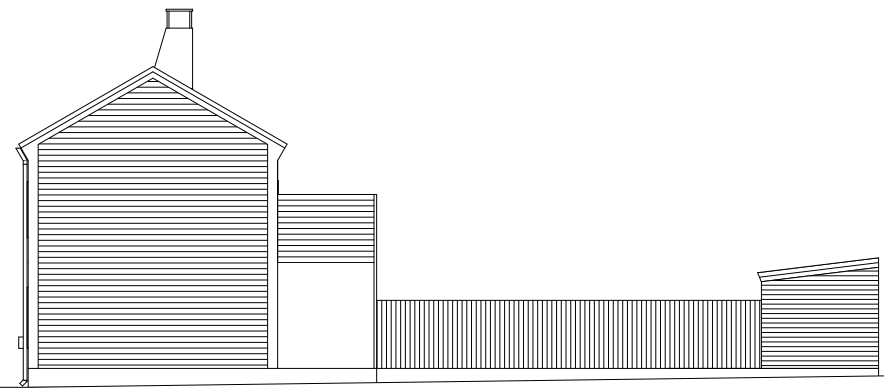
Takplan
1:100



Markbehandling
1:100



Gatufasad
1:100



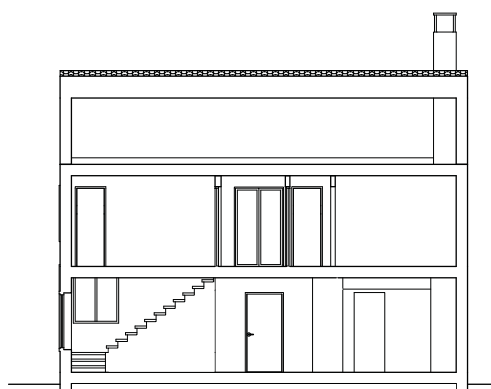
Gavel A motbyggd gavel
1:100



Trädgårdsfasad
1:100



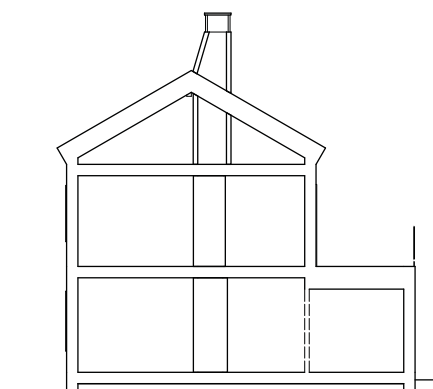
Gavel B
1:100



Sektion A-A
1:100



Gavel A friliggande gavel
1:100



Sektion B-B
1:100

Fasadmaterial

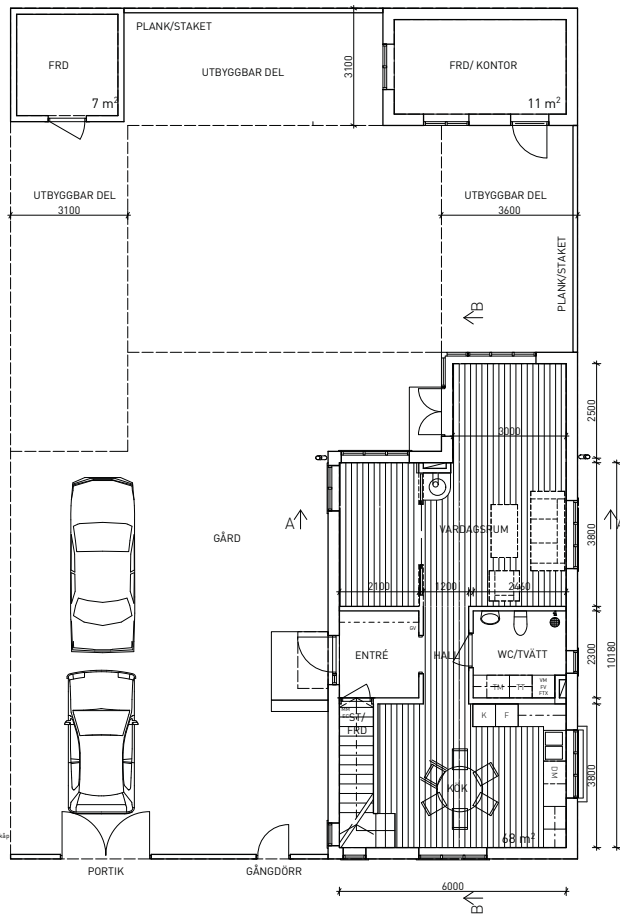
Tak: lertegel/plåt
 Takavättning, taksäkerhet: kulör lika tak
 Skorsten: plåt
 Fasad: träpanel, liggande
 Fönster: trä
 Sockel: putsad alt målad

Kulörpalett fasadpanel och snickerier se Bilaga 1 och 2.
 Utvändiga detaljsnitt se ritning A-42.6-01-A-42.6-02.

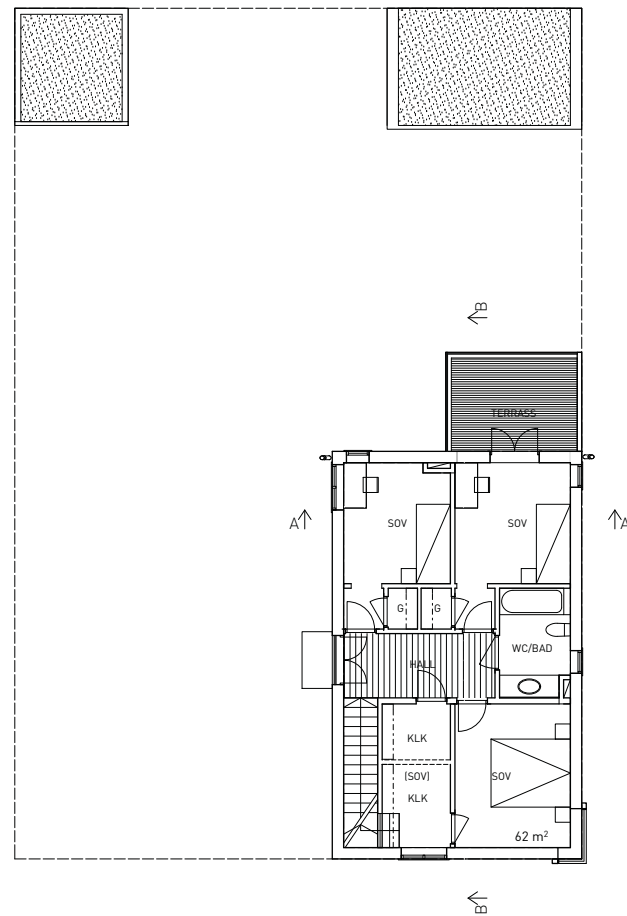
BOA sammanlagt: 129 m²



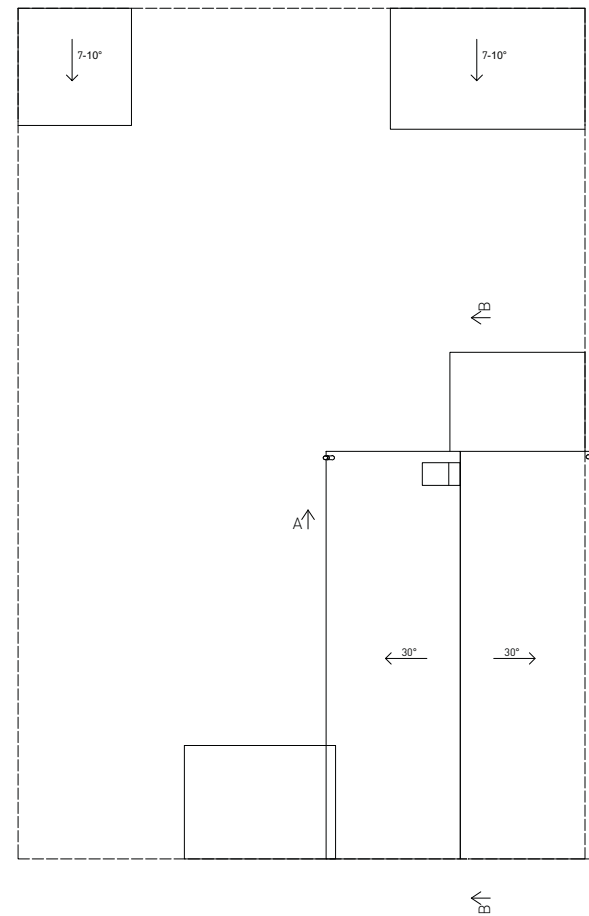
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVISER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>LIPPROG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| HUSTYP A1-1, liten stadsgård | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| 1:100/ | | A-40.0-01 | | |



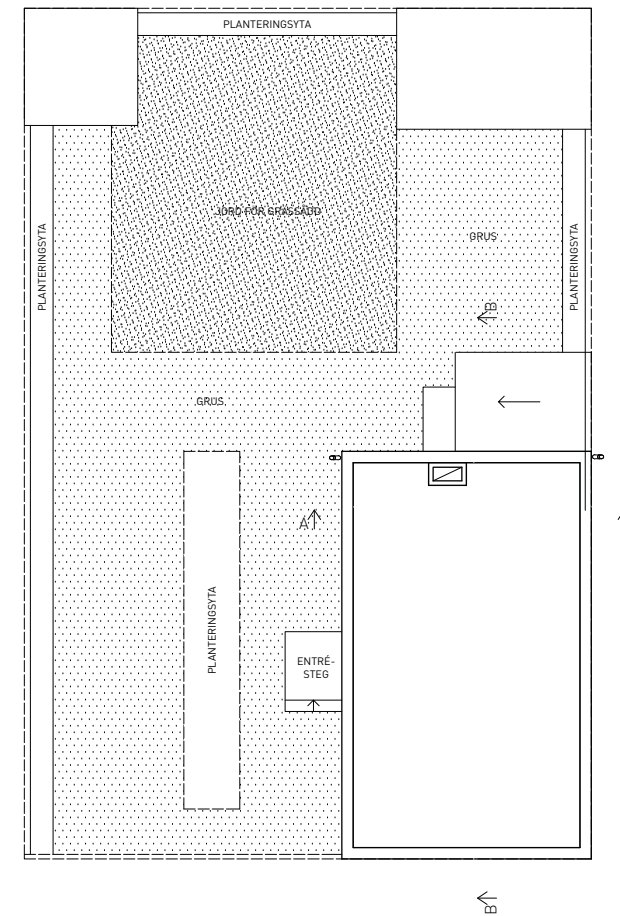
Våning 1
1:100



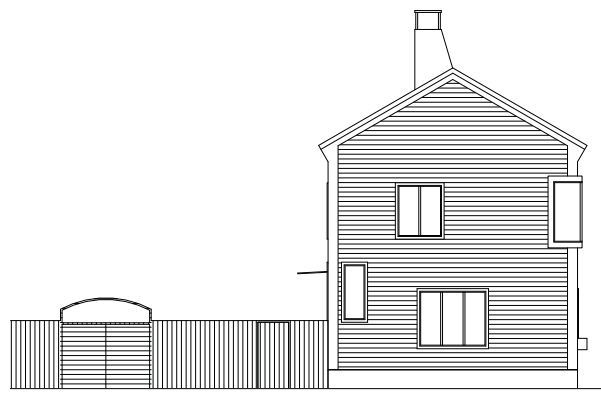
Våning 2
1:100



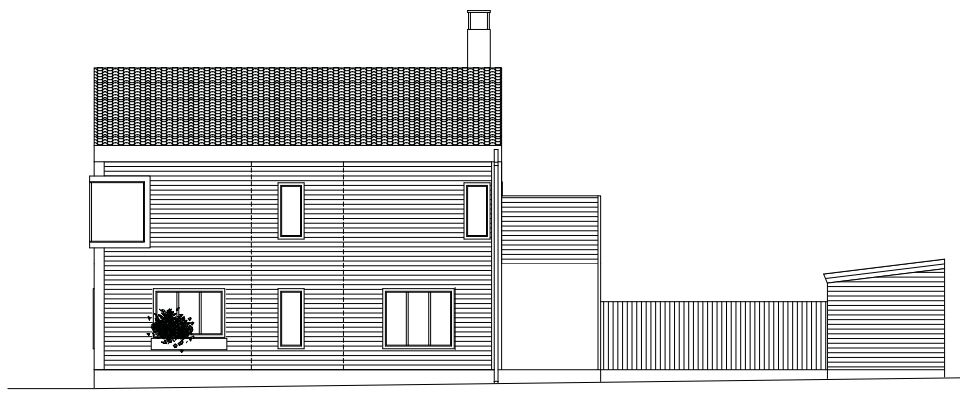
Takplan
1:100



Markbehandling
1:100



Gavel A
1:100



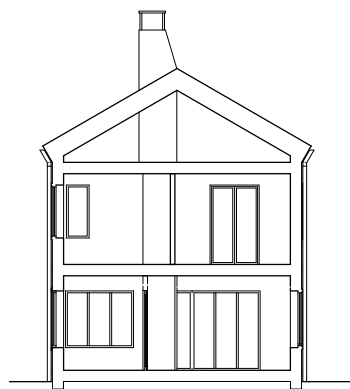
Gatufasad
1:100



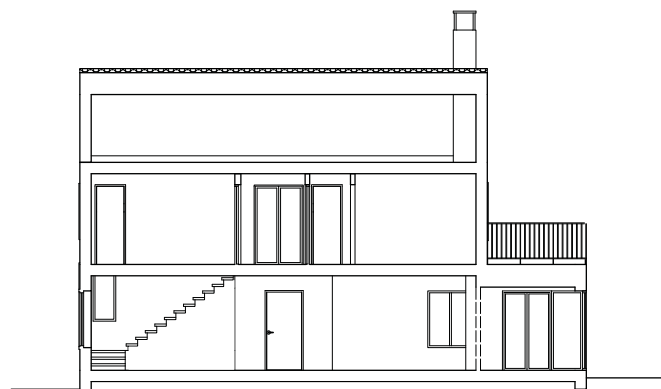
Gavel B
1:100



Trädgårdsfasad
1:100



Sektion A-A
1:100



Sektion B-B
1:100

Fasadmaterial

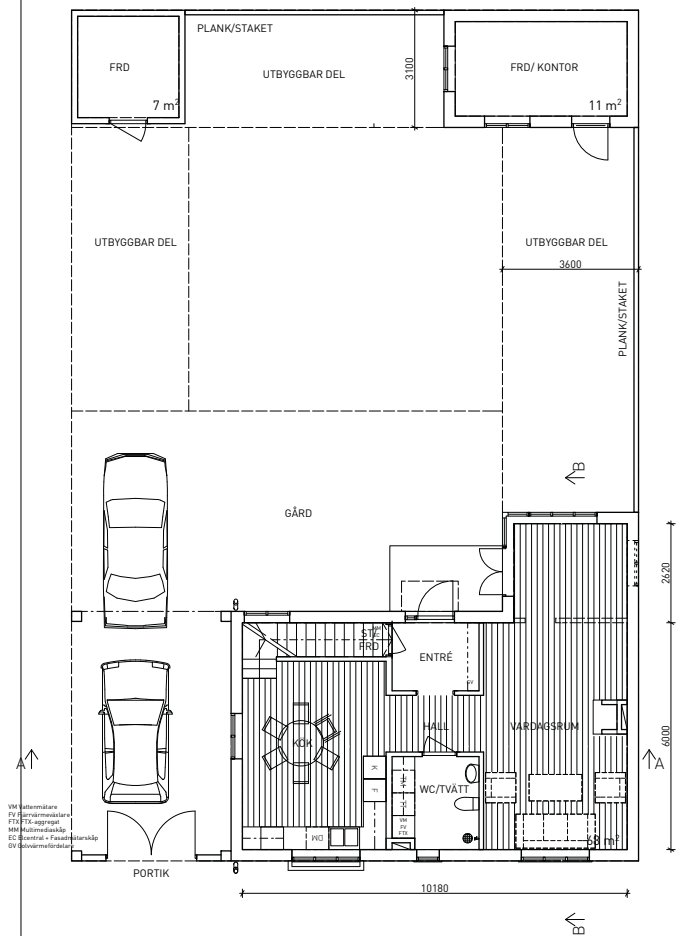
Tak: lertegel/plåt
 Takavättning, taksäkerhet: kulör lika tak
 Skorsten: kulör lika tak
 Fasad: träpanel, liggande
 Fönster: trä
 Sockel: putsad alt målad

Kulörpalett fasadpanel och snickerier se Bilaga 1 och 2.
 Utvändiga detaljsnitt se ritning A-42.6-01-A-42.6-02.

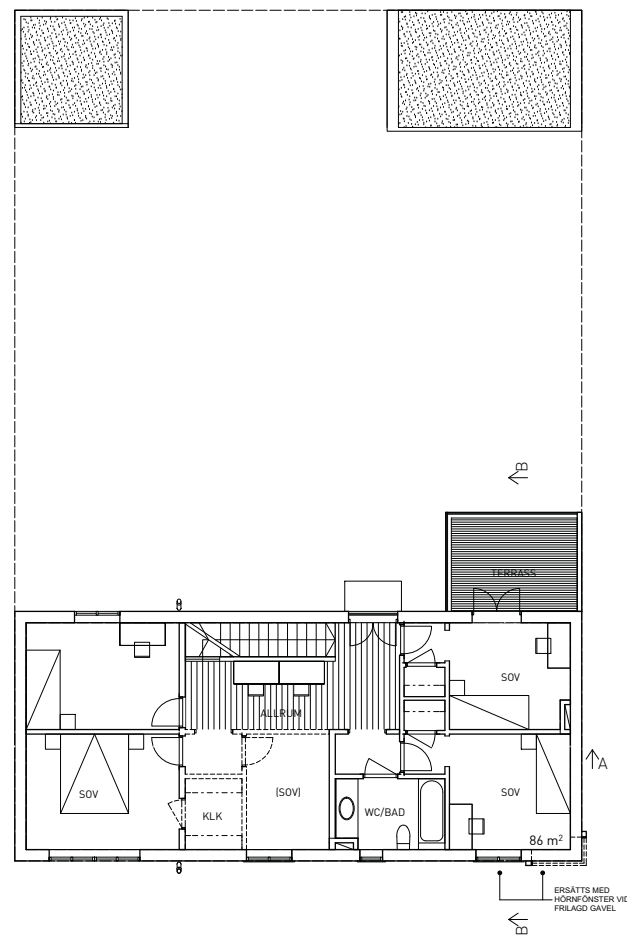
BOA sammanlagt: 130 m²



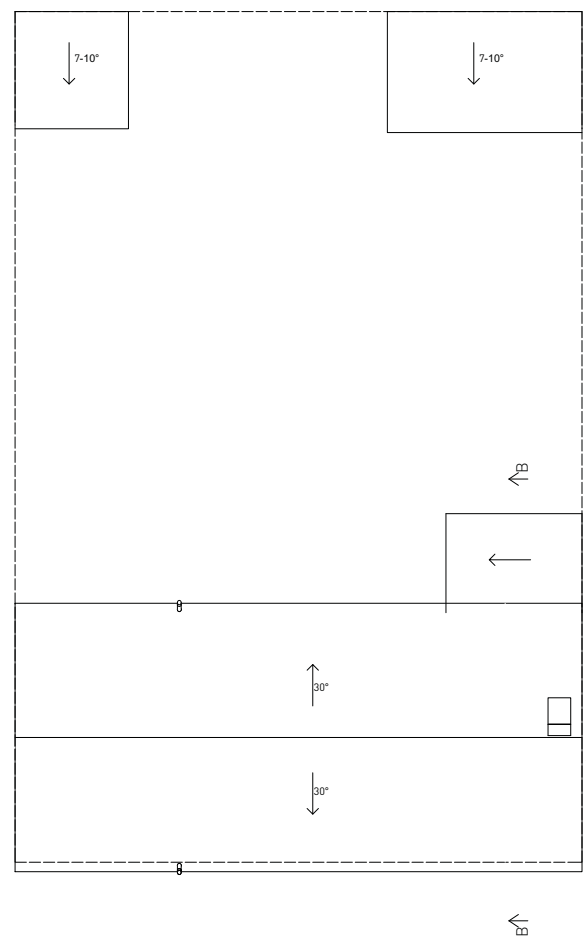
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVISER | DATUM | SIGN |
|--|------------|------------------|-----------------------------|----------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| ARKITEKTKONTOR AB | | | | |
| Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01 | | | | |
| UPPDRAG NR | SAKO 0003 | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | I Moberg |
| DATUM | 2016-05-24 | ANSVARIG | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | |
| HUSTYP A1-2, liten stadsgård | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:100/ | | A-40.0-02 | | |



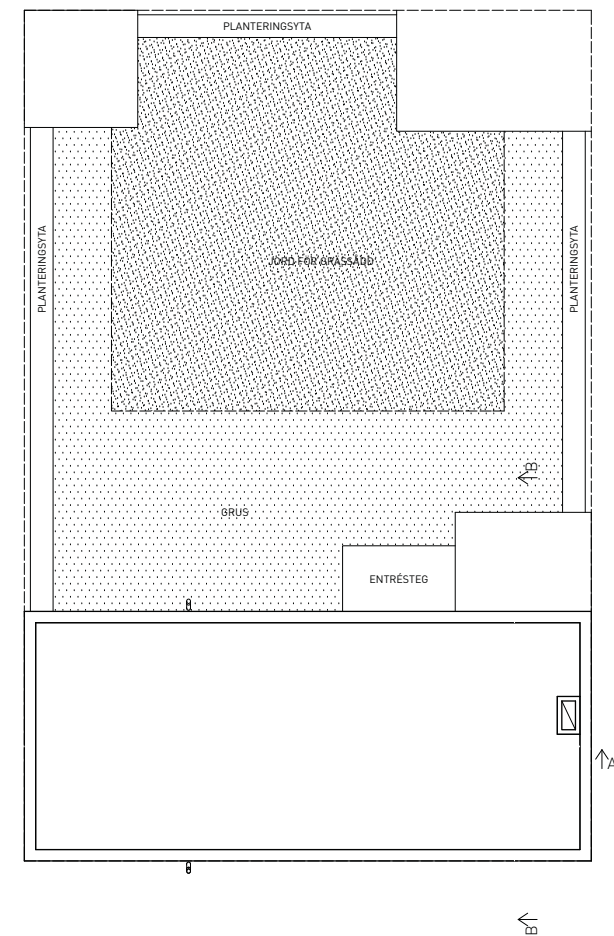
Våning 1
1:100



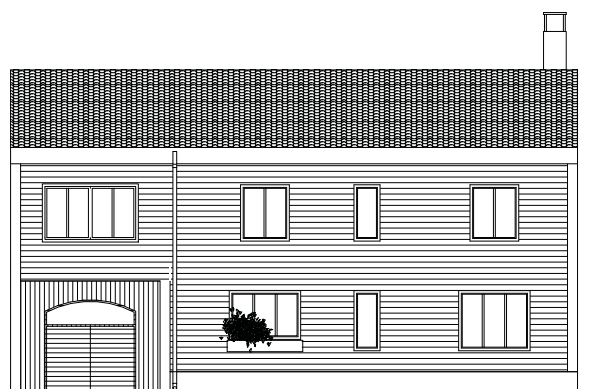
Våning 2
1:100



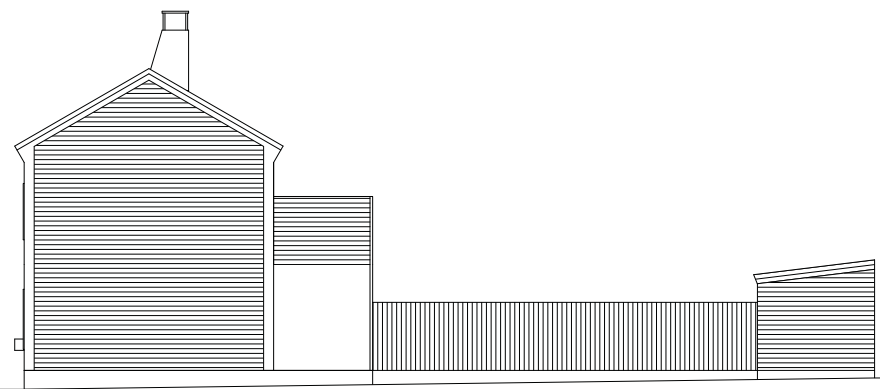
Takplan
1:100



Markbehandling
1:100



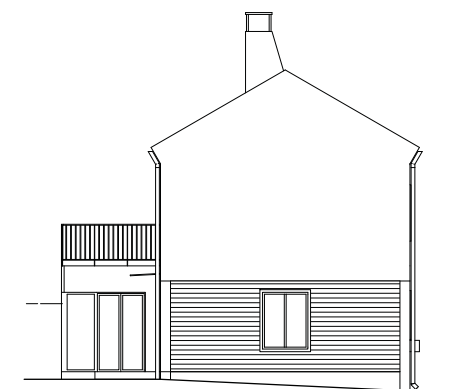
Gatufasad
1:100



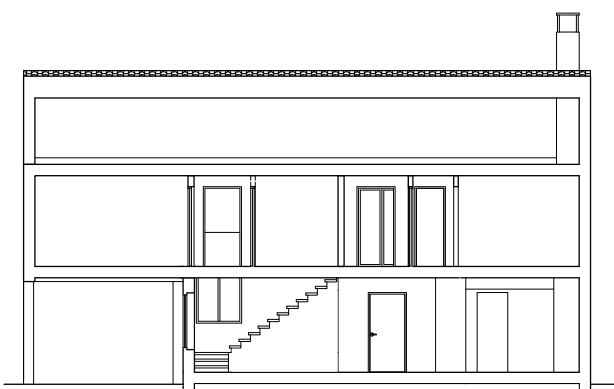
Gavel A motbyggd gavel
1:100



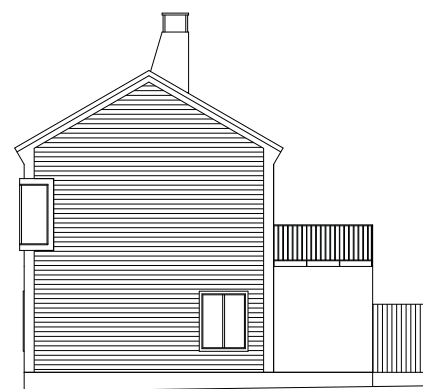
Trädgårdsfasad
1:100



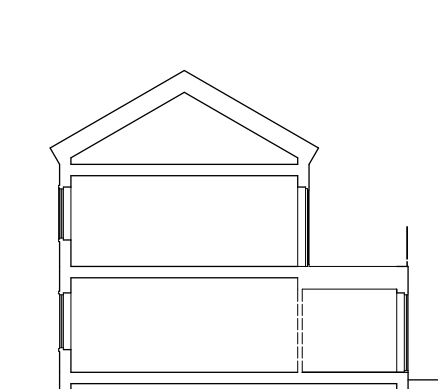
Gavel B
1:100



Sektion A-A
1:100



Gavel A friliggande gavel
1:100



Sektion B-B
1:100

Fasadmaterial

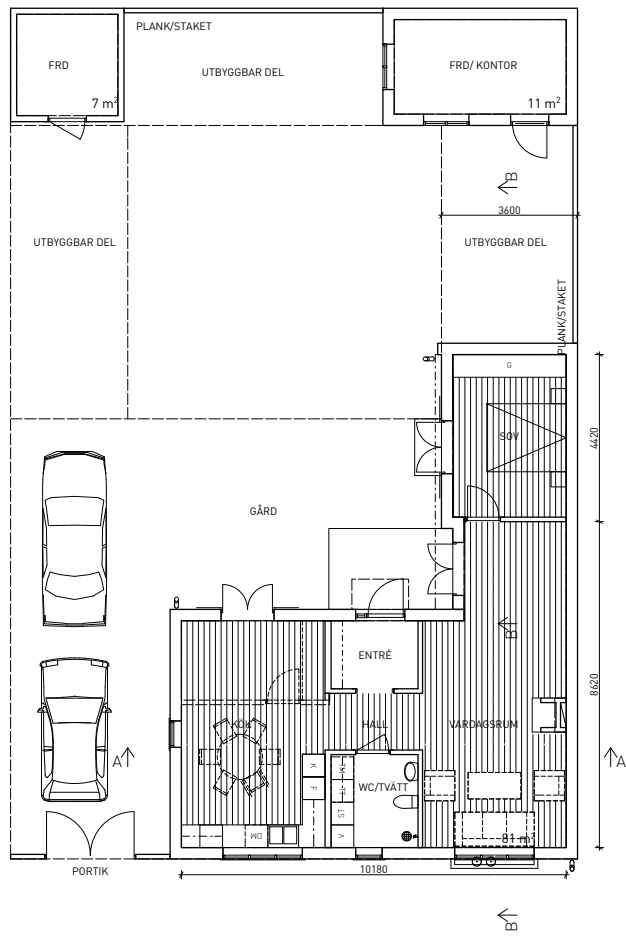
Tak: lertegel/plåt
 Takavattning, taksäkerhet: kulör lika tak
 Skorsten: kulör lika tak
 Fasad: träpanel, liggande
 Fönster: trä
 Sockel: putsad alt målad

Kulörpalett fasadpanel och snickerier se Bilaga 1 och 2.
 Utvändiga detaljsnitt se ritning A-42.6-01-A-42.6-02.

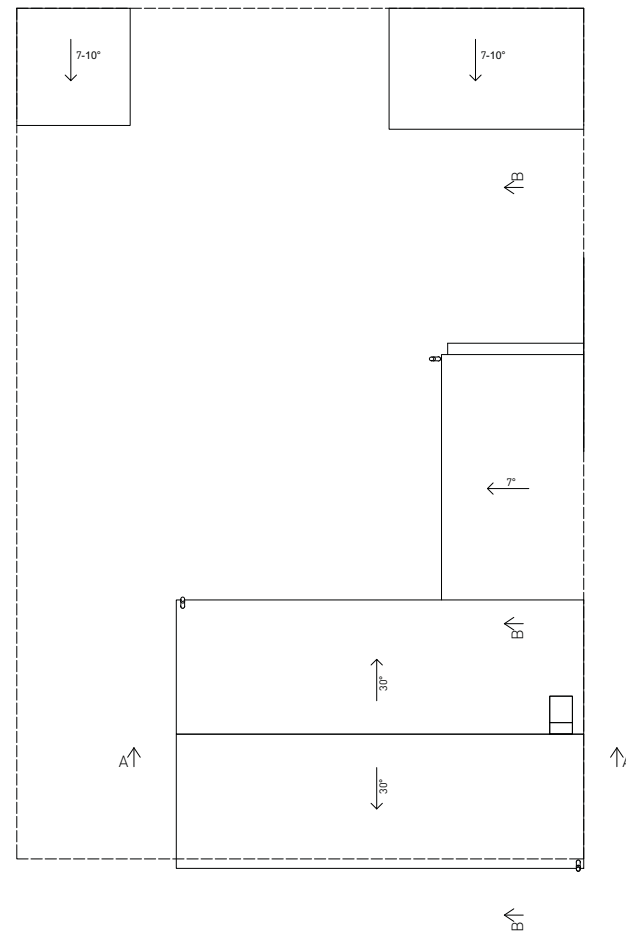
BOA sammanlagt: 154 m²



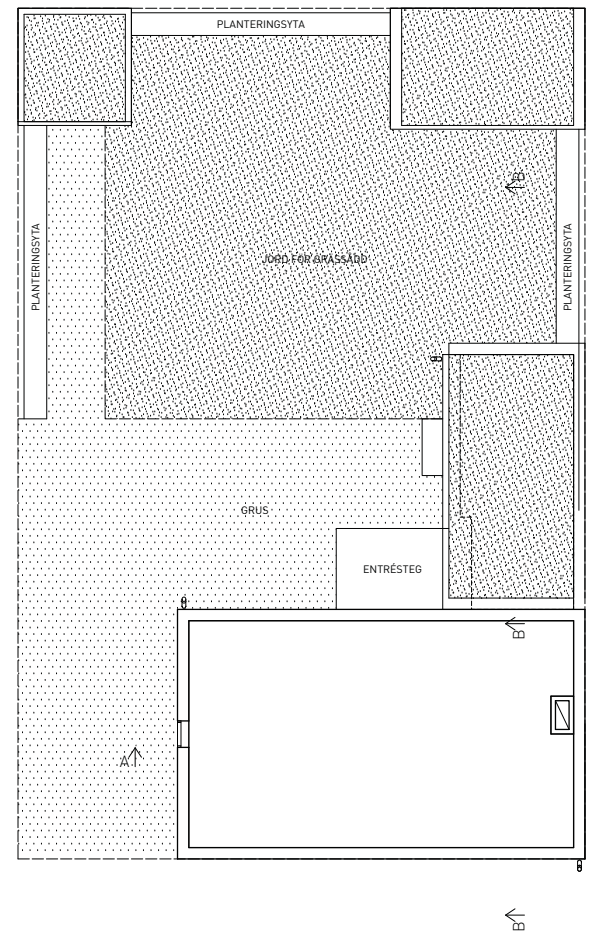
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>LIPPROG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| HUSTYP A2, liten stadsgård | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| 1:100/ | | A-40.0-03 | | |



Våning 1
1:100



Takplan
1:100



Markbehandling
1:100

Fasadmaterial

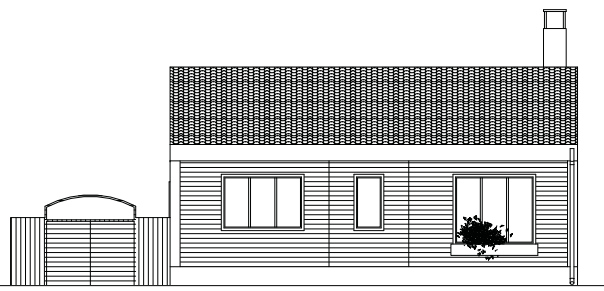
Tak: lertegel/plåt
 Takavvättning, taksäkerhet: kulör lika tak
 Skorsten: plåt
 Fasad: träpanel, liggande
 Fönster: trä
 Sockel: putsad alt målad

Kulörpalett fasadpanel och snickerier se Bilaga 1 och 2.
 Utvändiga detaljsnitt se ritning A-42.6-01-A-42.6-02.

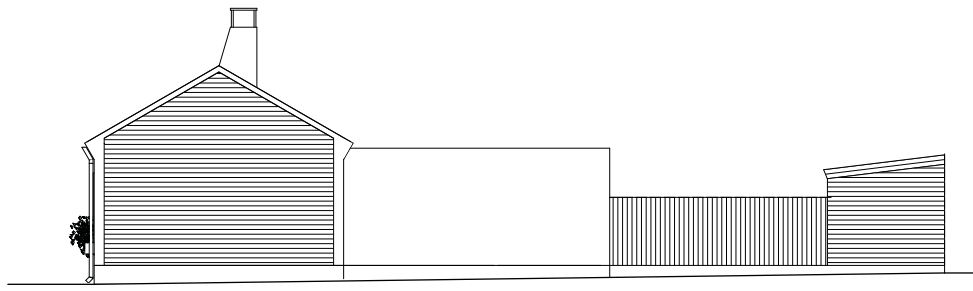
BOA sammanlagt: 81 m²



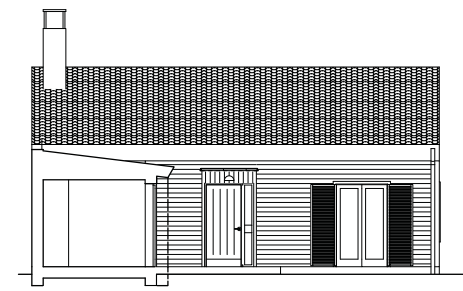
MM Kalkylmålare
 FX Färgmålning
 FX FTK-aggregat
 MM Kalkylmålare
 EC Control - Fasadmaterial
 W Kalkylmålare



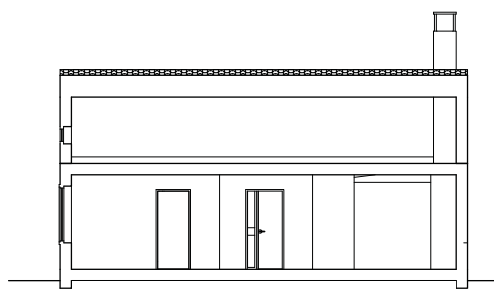
Gatufasad
1:100



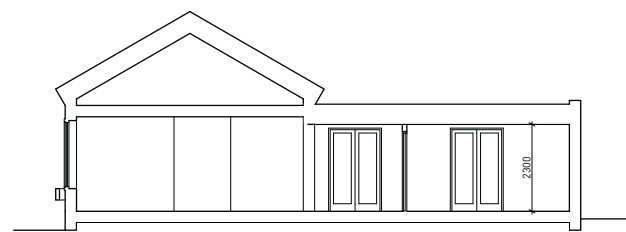
Gavel A
1:100



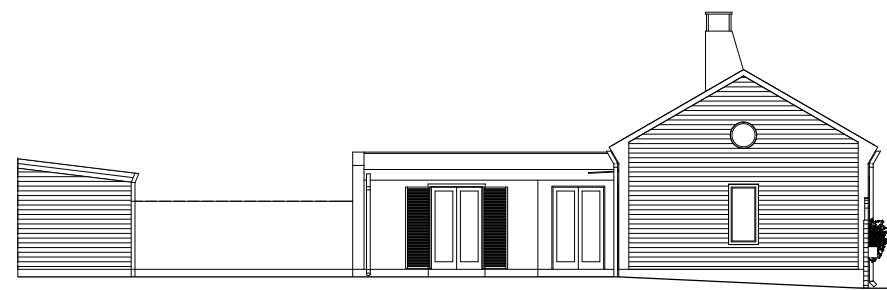
Trädgårdsfasad
1:100



Sektion A-A
1:100

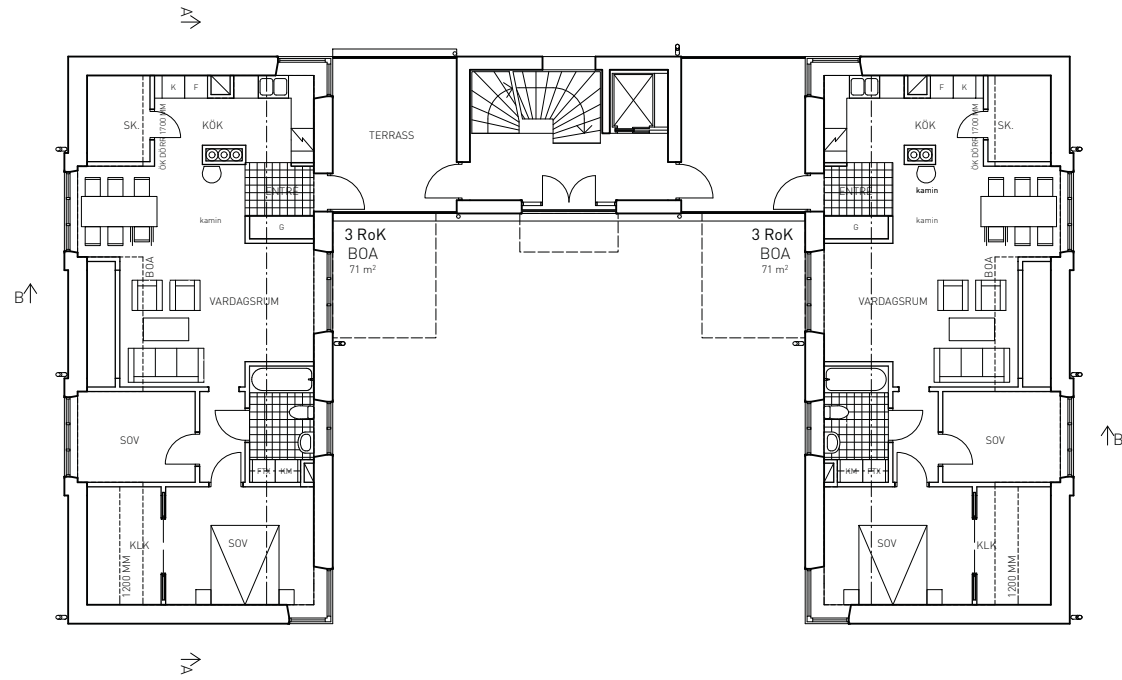


Sektion B-B
1:100

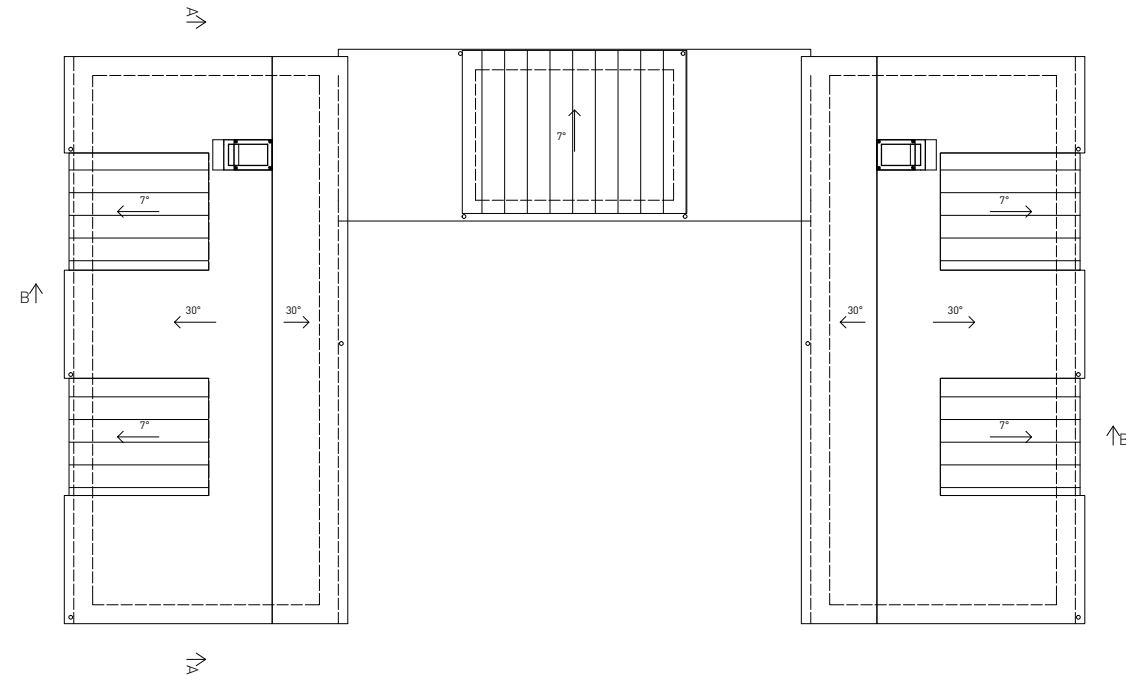


Gavel B
1:100

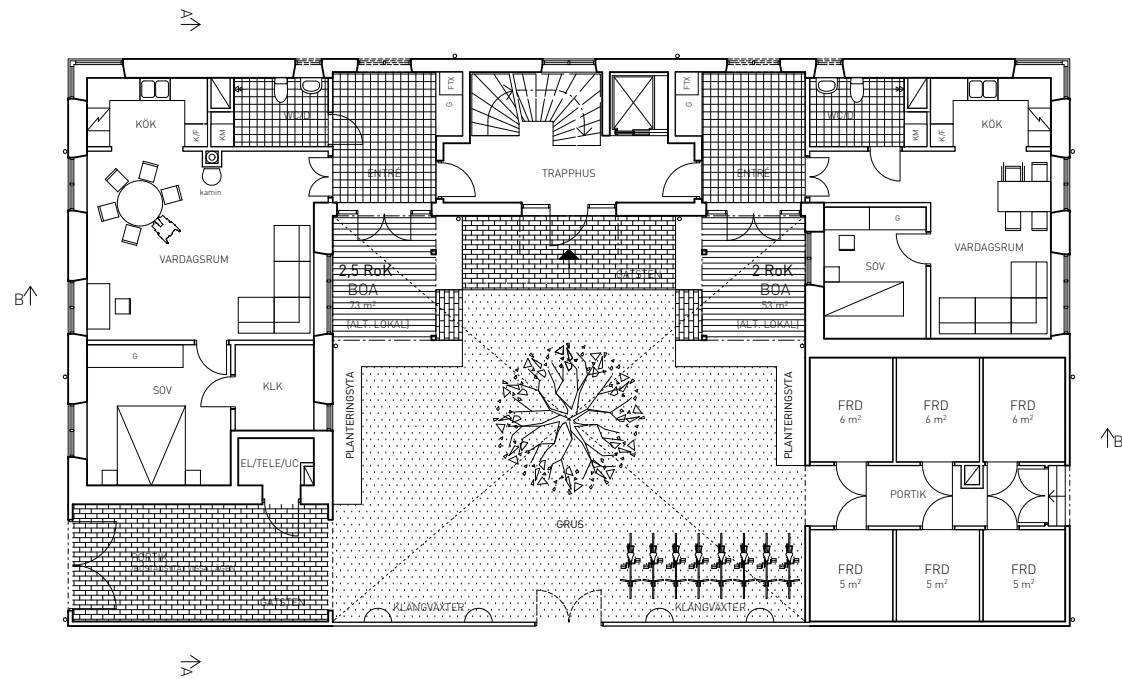
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|------------|-----------------|-----------------------------|----------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| ARKITEKTKONTOR AB | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | SAKO 0003 | RITADIKONSTR AV | HANDLÄGGARE | I Moberg |
| DATUM | 2016-05-24 | ANSVARIG | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | |
| HUSTYP A3, liten stadsgård | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:100/ | | A-40.0-04 | | |



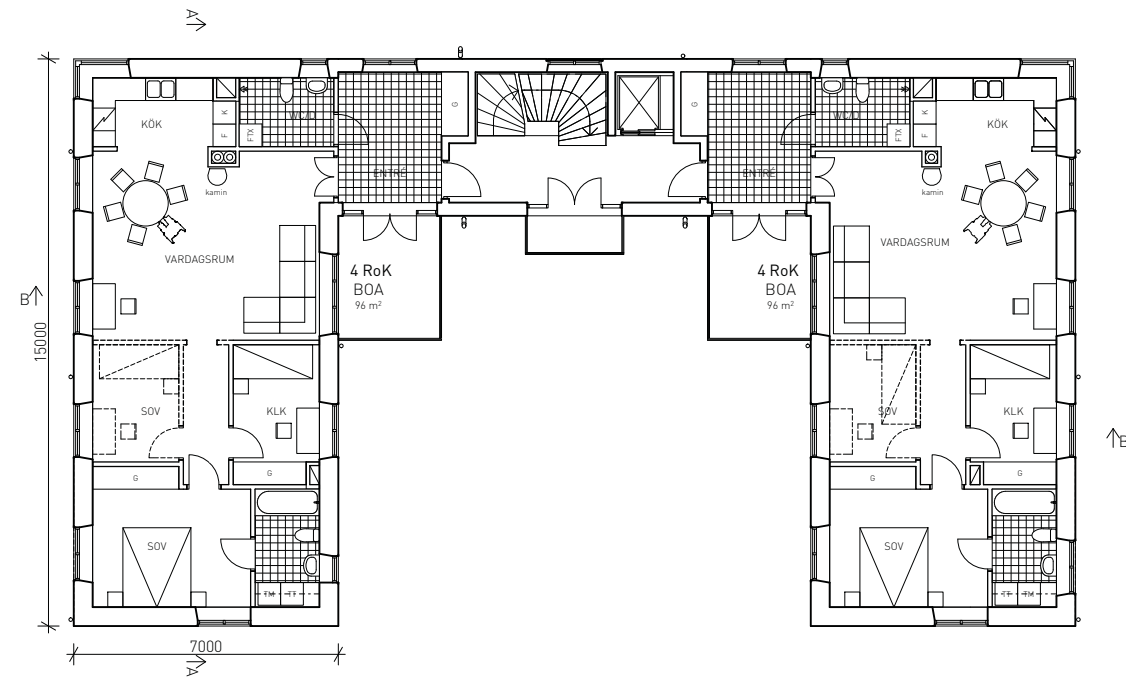
Vind
1:100



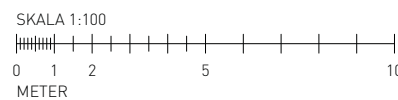
Takplan
1:100



Plan 1
1:100



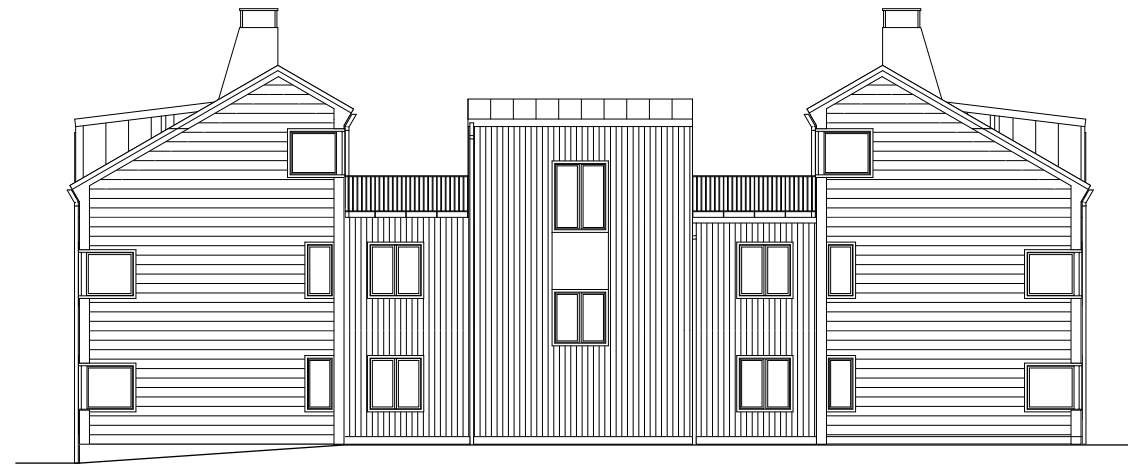
Plan 2
1:100



| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>UPPDRAG NR</small> | <small>SAKO 0003</small> | <small>RITADIKONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | <small>I Moberg</small> |
| <small>DATUM</small> | <small>2016-05-24</small> | <small>ANSVARIG</small> | <small>Kjell Forshed/Ingrid Moberg</small> | |
| <small>HUSTYP B, stor stadsgård, planer</small> | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>A-40.0-05</small> | <small>BET</small> |
| <small>1:100/</small> | | | | |



Gatufasad, öster
1:100



Gavel B
1:100



Gatufasad, väster
1:100



Gårdsfasad, öster
1:100



Gavel A
1:100



Gårdsfasad, väster
1:100



Sektion A-A
1:100



Sektion B-B
1:100

Fasadmaterial

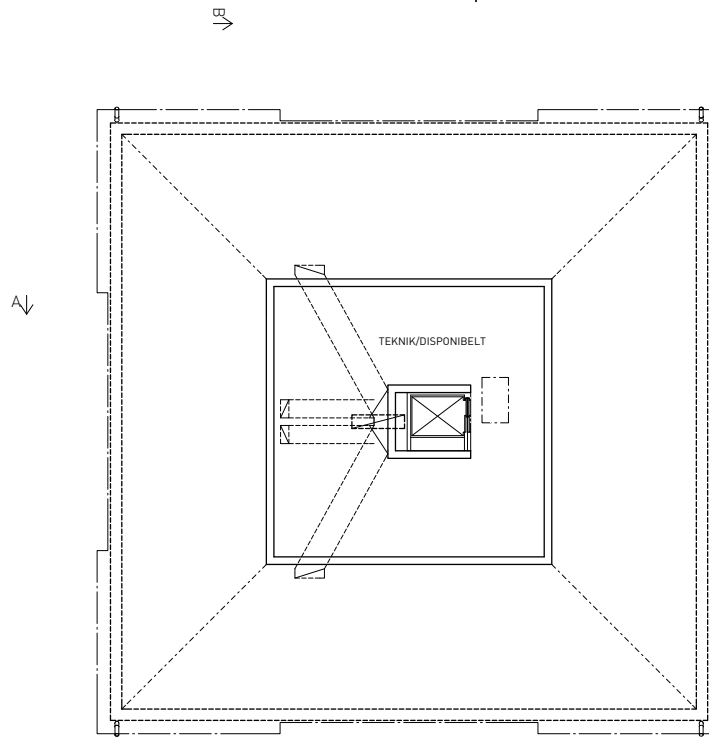
Tak: lertegel/plåt
 Takavattning, taksäkerhet: kulör lika tak
 Skorsten: plåt
 Fasad: träpanel alt puts
 Fönster: trä
 Sockel: putsad alt målad

Kulörpalett fasadpanel och snickerier se Bilaga 1 och 2.
 Utvändiga detaljsnitt se ritning A-42.6-01-A-42.6-02.

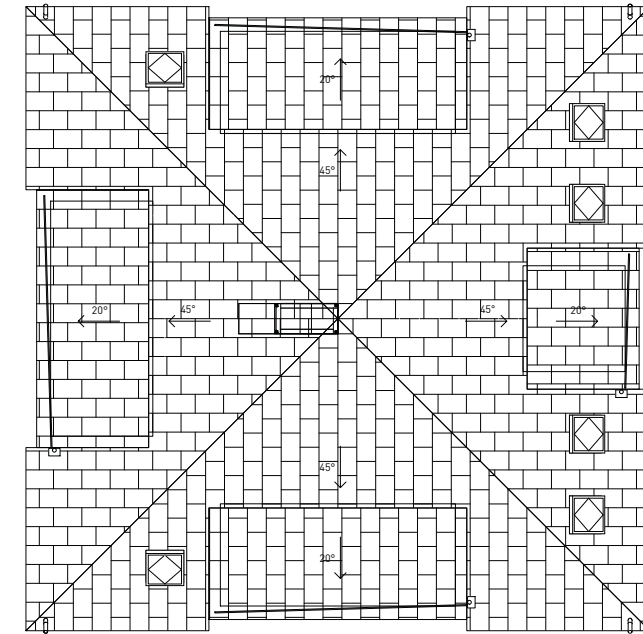
BOA sammanlagt: 460 m²



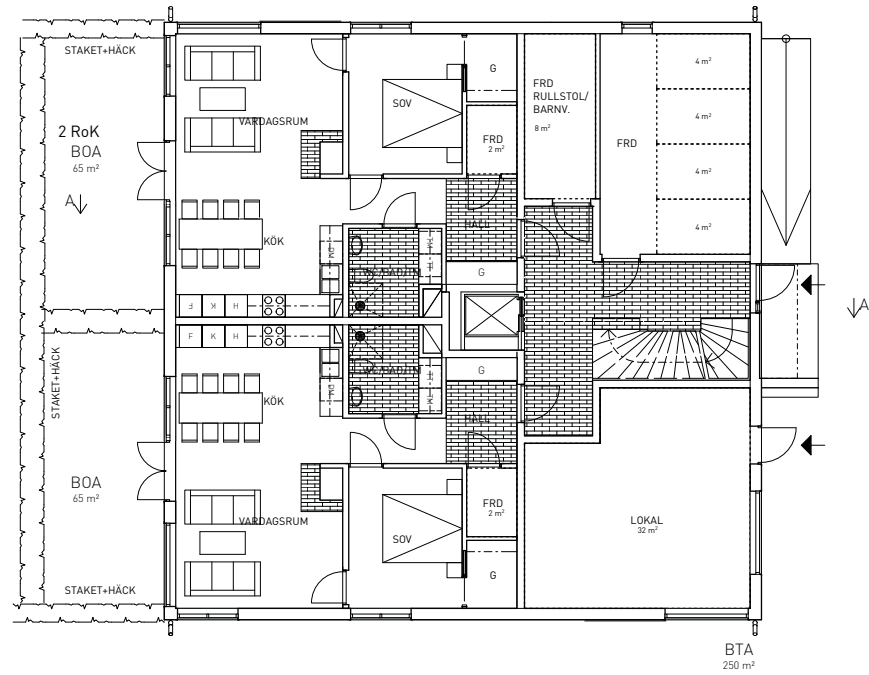
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>LUPPORAG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| HUSTYP B, stor stadsgård, fasader | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| 1:100/ | | A-40.0-06 | | |



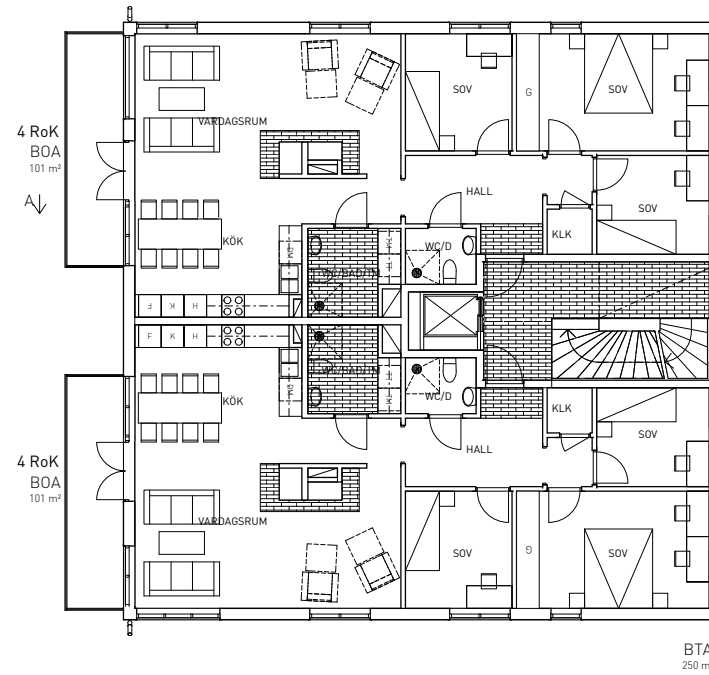
Vind
1:100



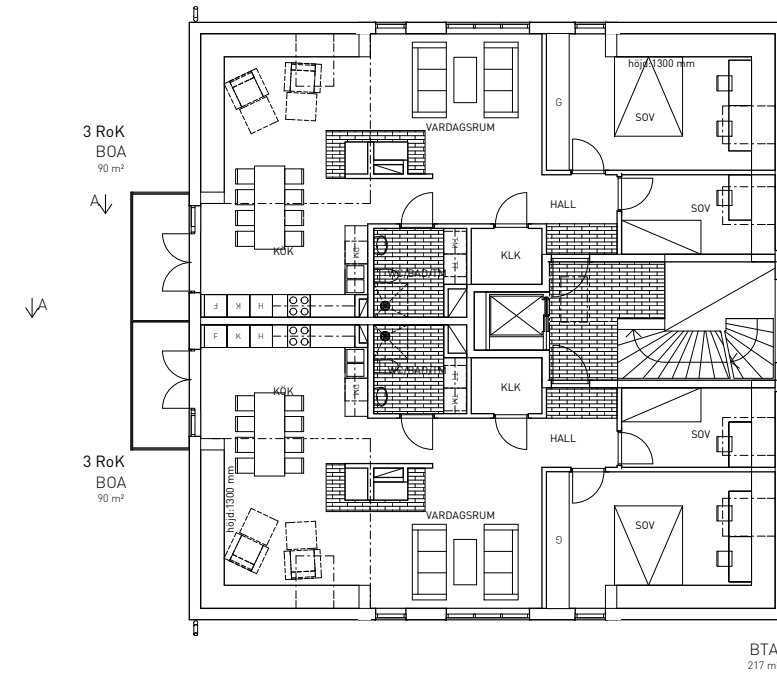
Takplan
1:100



Plan 1
1:100



Plan 2
1:100



Plan 3
1:100



| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVISER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|-------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>UPPDRAG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | I Moberg | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| HUSTYP C1, pyramidhuset, planer | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | | |
| 1:100/ | | A-40.0-07 | | |

T:\askisser o utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ\02 Layouter\DKN layouter.pln

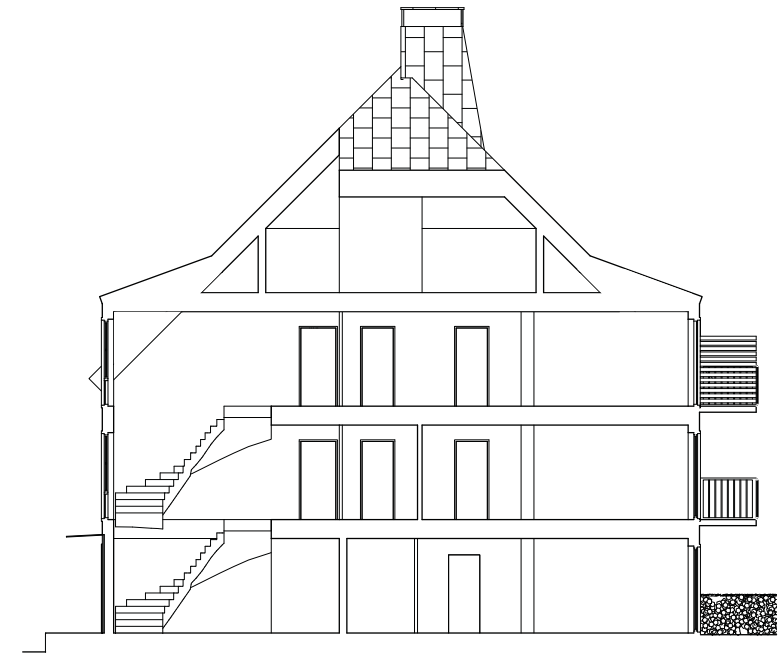
PLOTAD: 2016-05-24 10:50



Fasad A
1:100



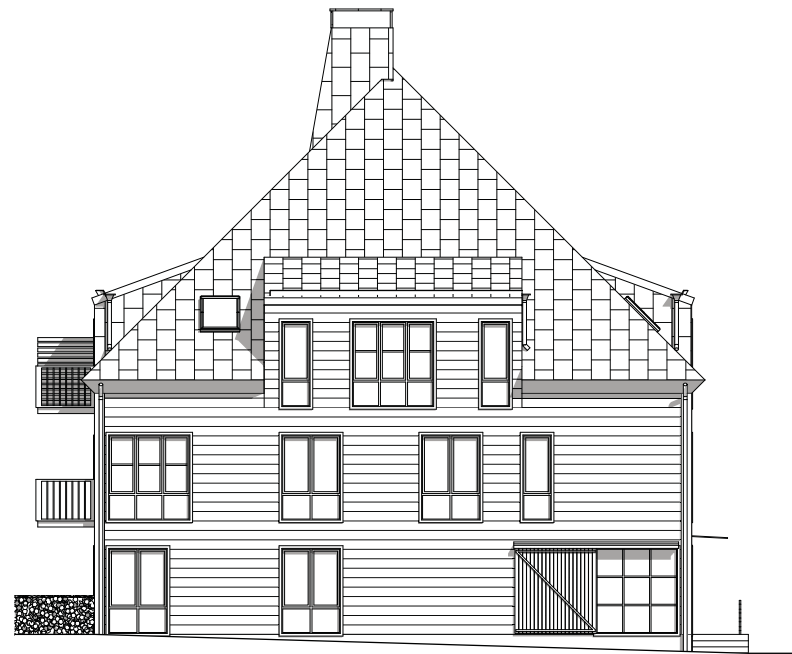
Fasad B
1:100



Sektion A-A
1:100



Fasad C
1:100



Fasad D
1:100



Sektion B-B
1:100

Fasadmaterial

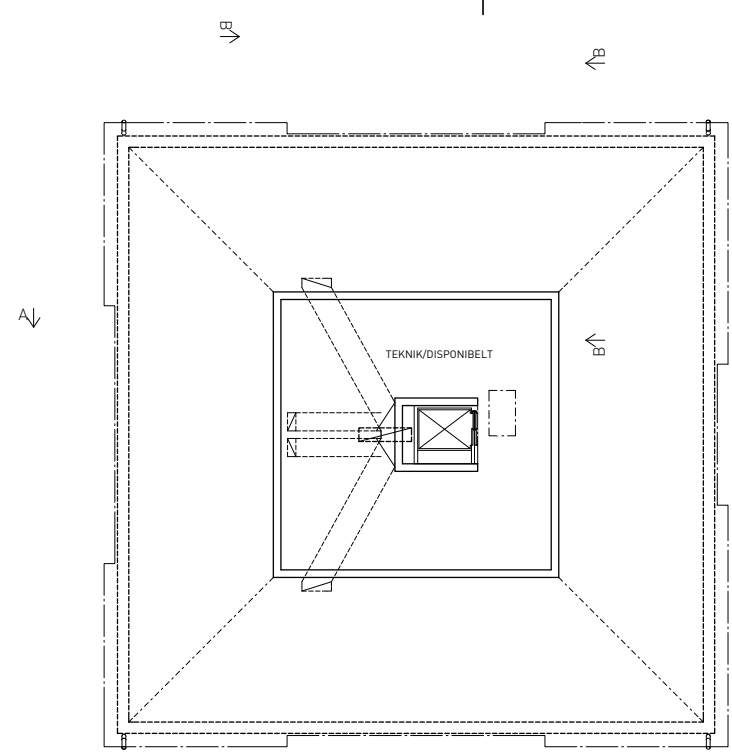
Tak: skivtäckt förzinkad plåt
 Takavvatning, taksäkerhet: kulör lika tak
 Skorsten: plåt
 Fasad: träpanel, liggande
 Fönster: trä
 Sockel: putsad alt målad

Kulörpalett fasadpanel och snickerier se Bilaga 1 och 2.
 Utvändiga detaljsnitt se ritning A-42.6-03.

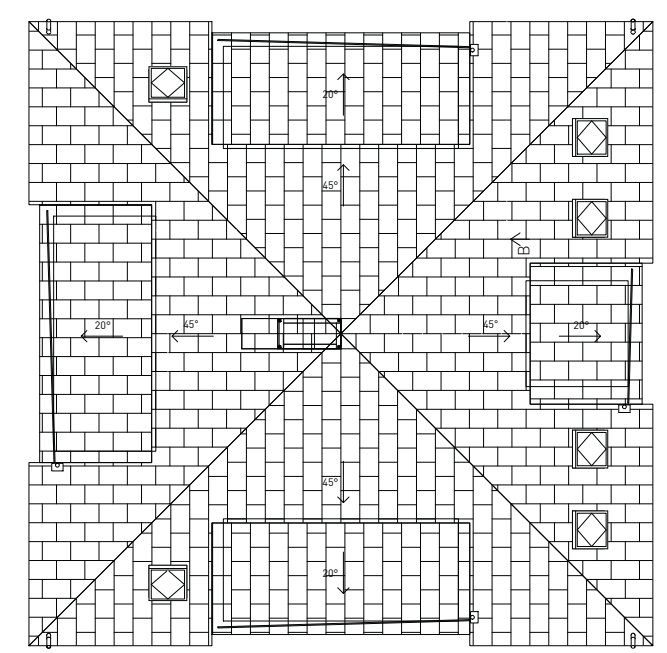
BOA sammanlagt: 512 m²
 LOA sammanlagt: 32 m²



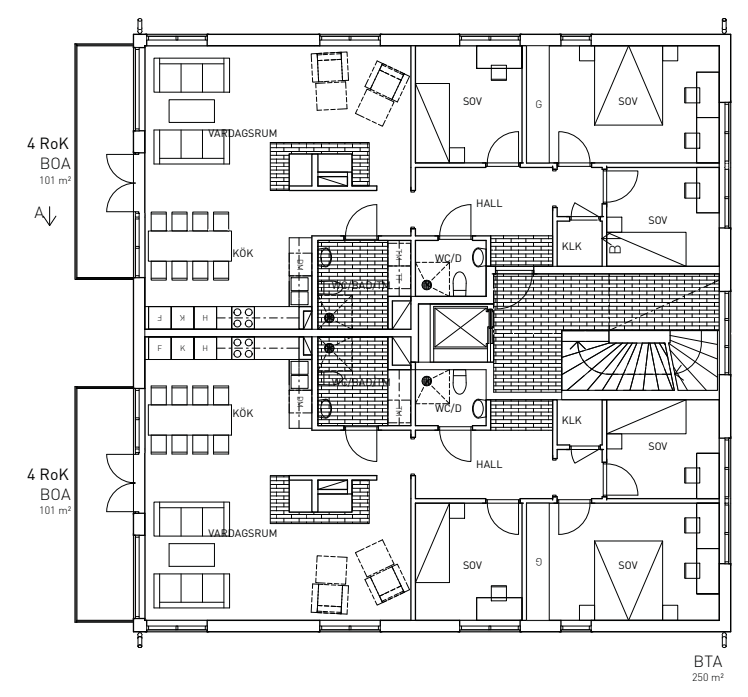
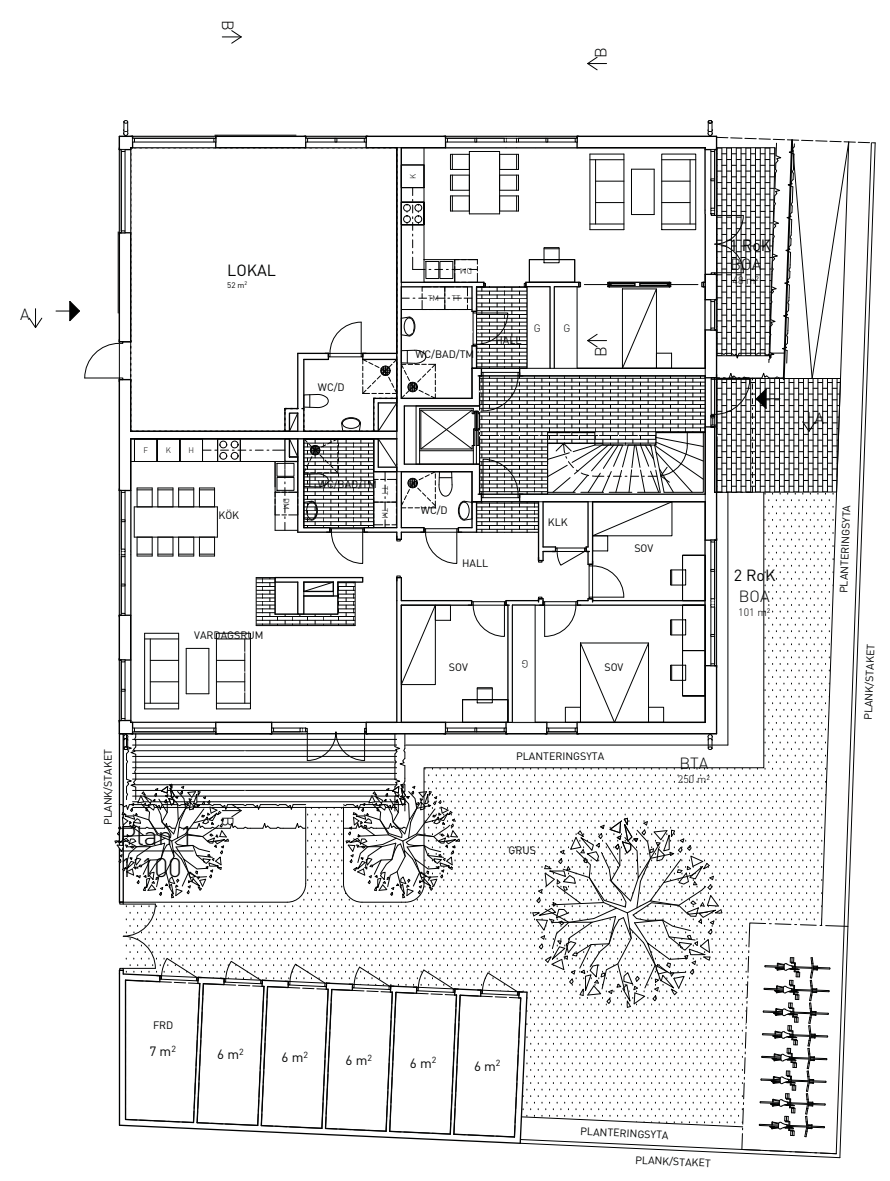
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>UPPDRAG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| HUSTYP C1, pyramidhuset, fasader | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| 1:100/ | | A-40.0-08 | | |



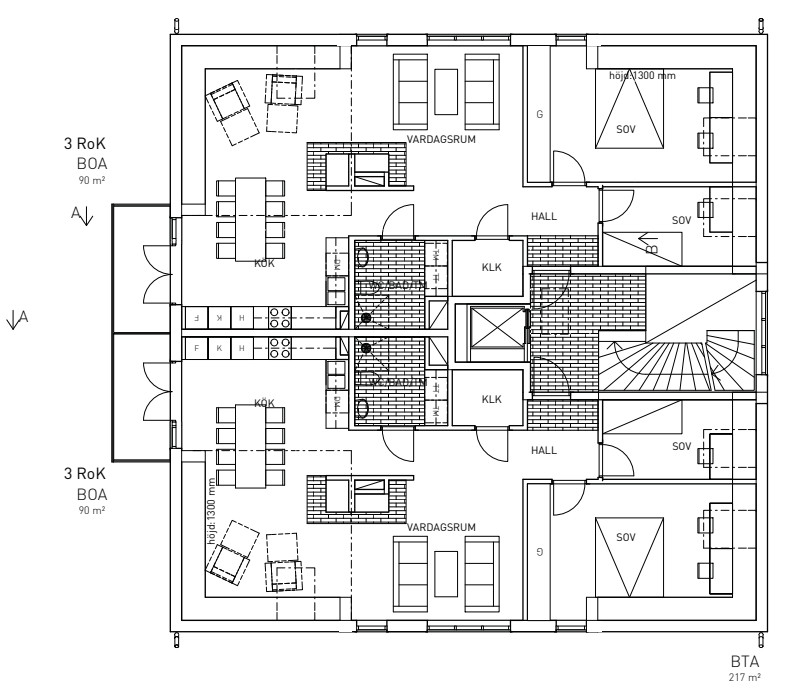
Vind
1:100



Takplan
1:100



Plan 2
1:100



Plan 3
1:100



| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>LIPPROG NR</small> | <small>SAKO 0003</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | <small>I Moberg</small> |
| <small>DATUM</small> | <small>2016-05-24</small> | <small>ANSVARIG</small> | <small>Kjell Forshed/Ingrid Moberg</small> | |
| <small>HUSTYP C2, pyramidhuset, planer</small> | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>A-40.0-09</small> | <small>BET</small> |
| <small>1:100/</small> | | | | |

T:\askisser o utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ\02_Layuten\DKN_layouter.pln

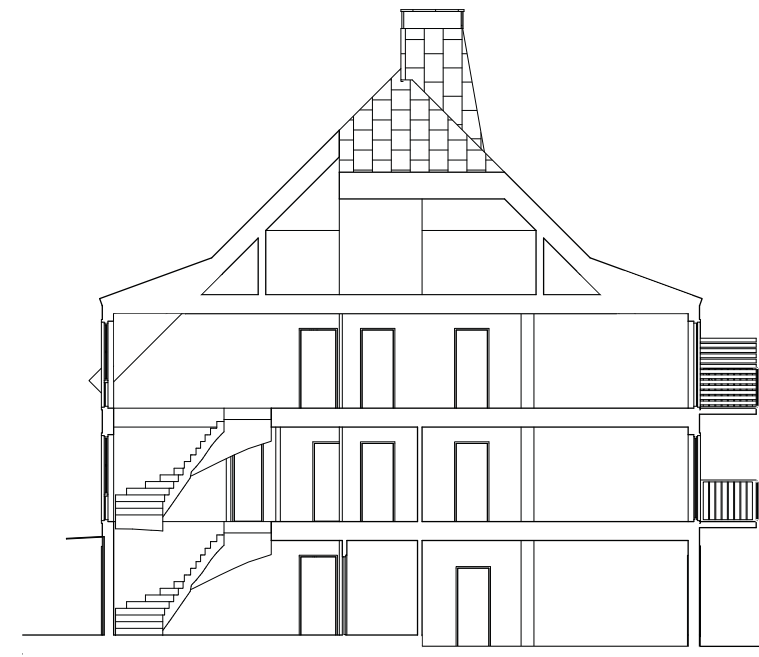
PLOTAD: 2016-05-24 10:50



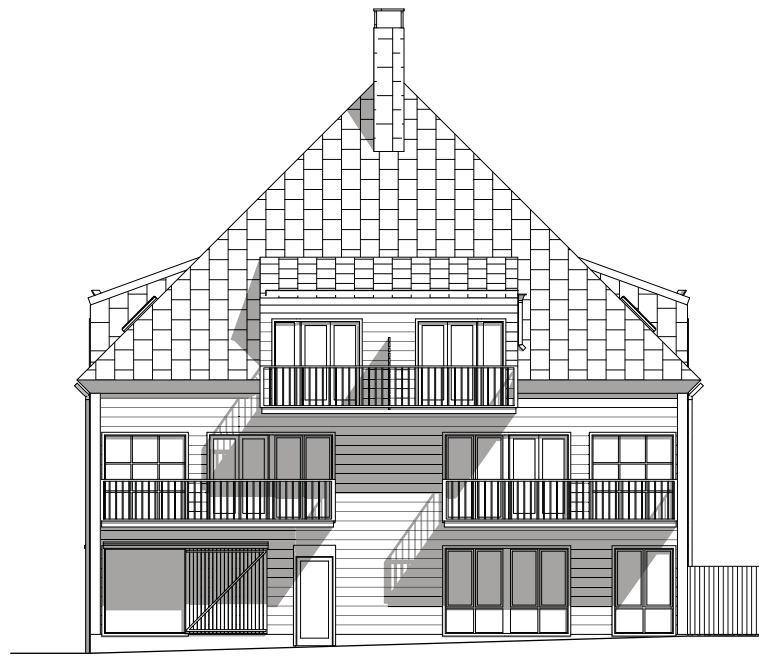
Fasad A
1:100



Fasad B
1:100



Sektion A-A
1:100



Fasad C
1:100



Fasad D
1:100



Sektion B-B
1:100



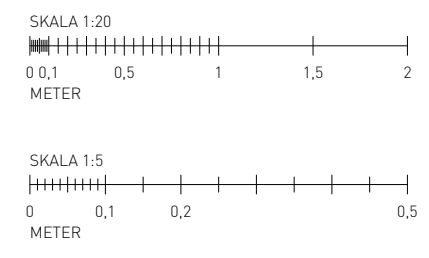
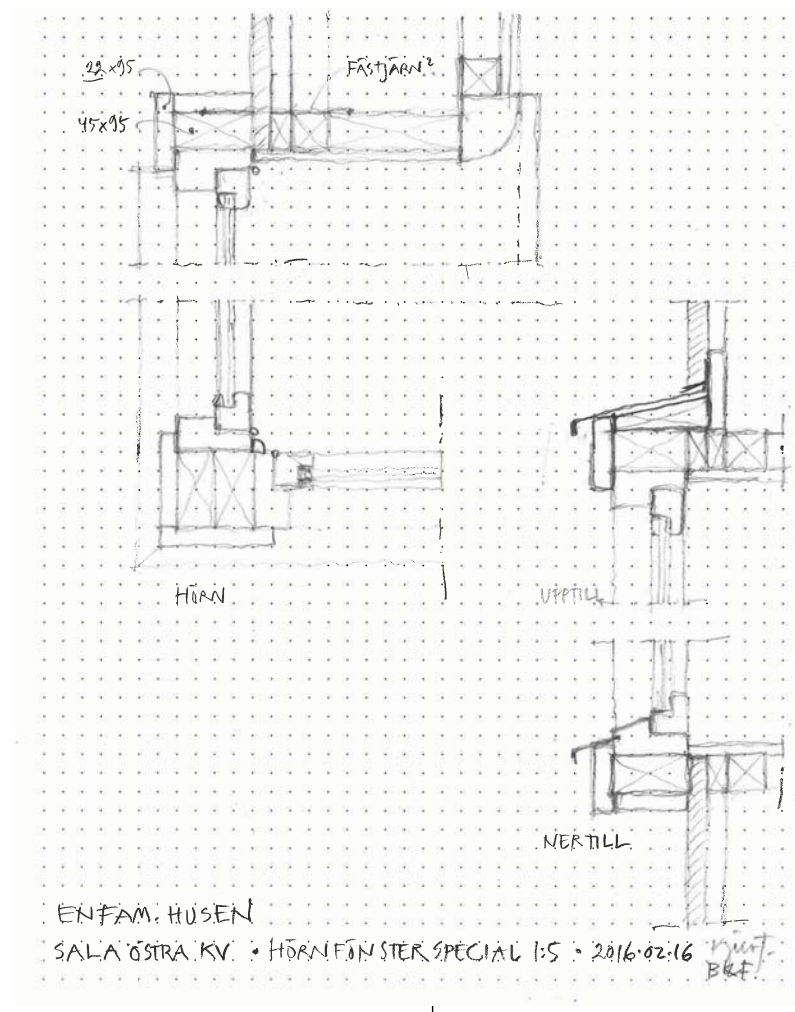
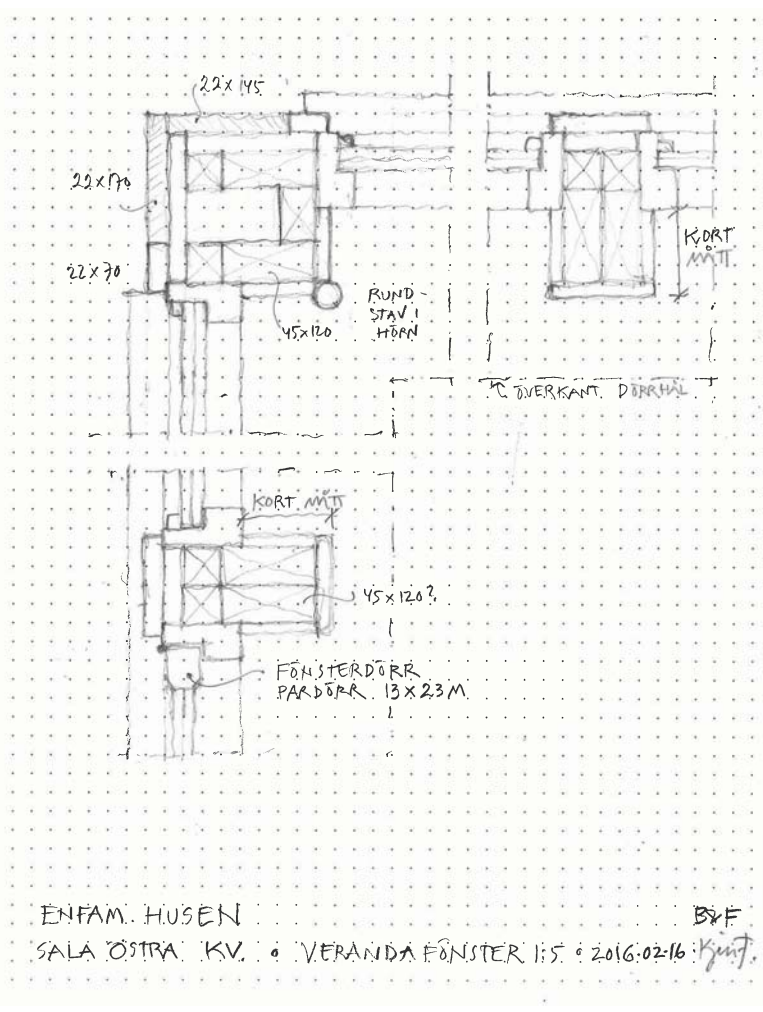
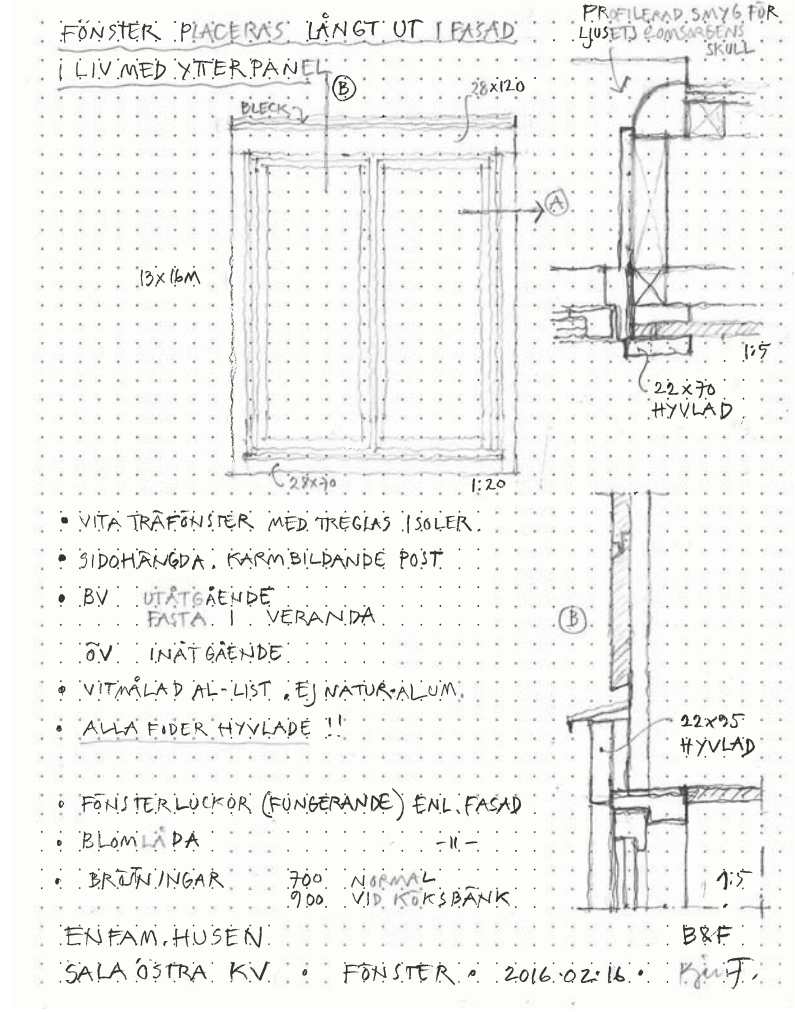
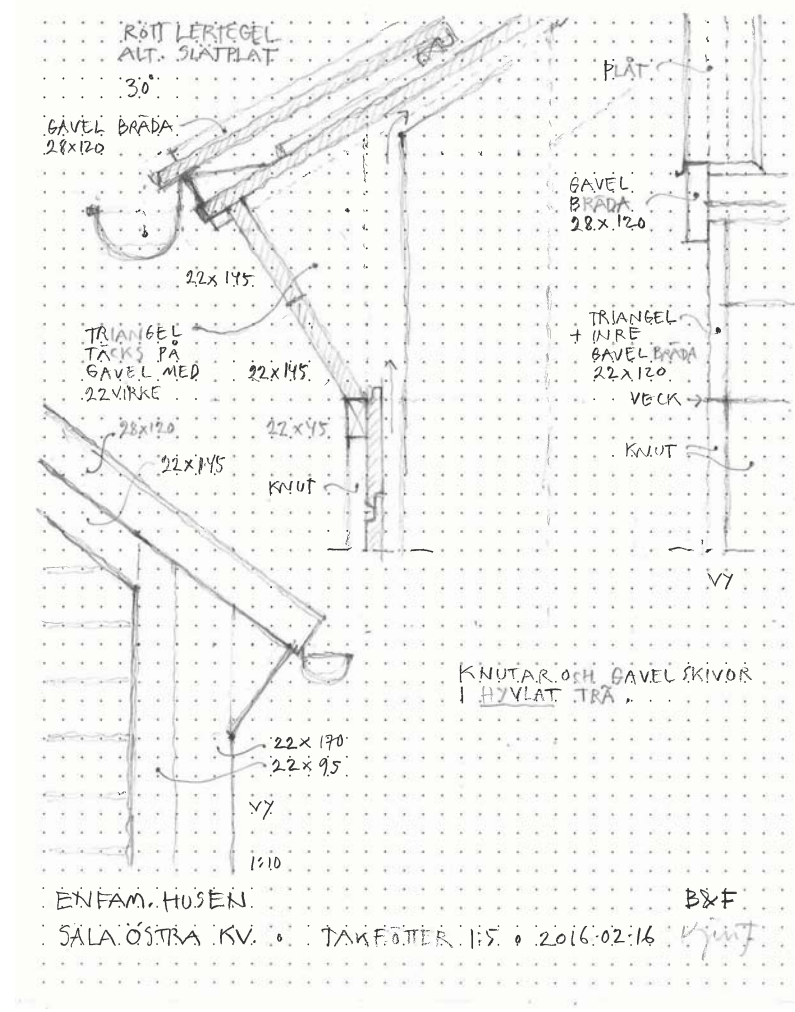
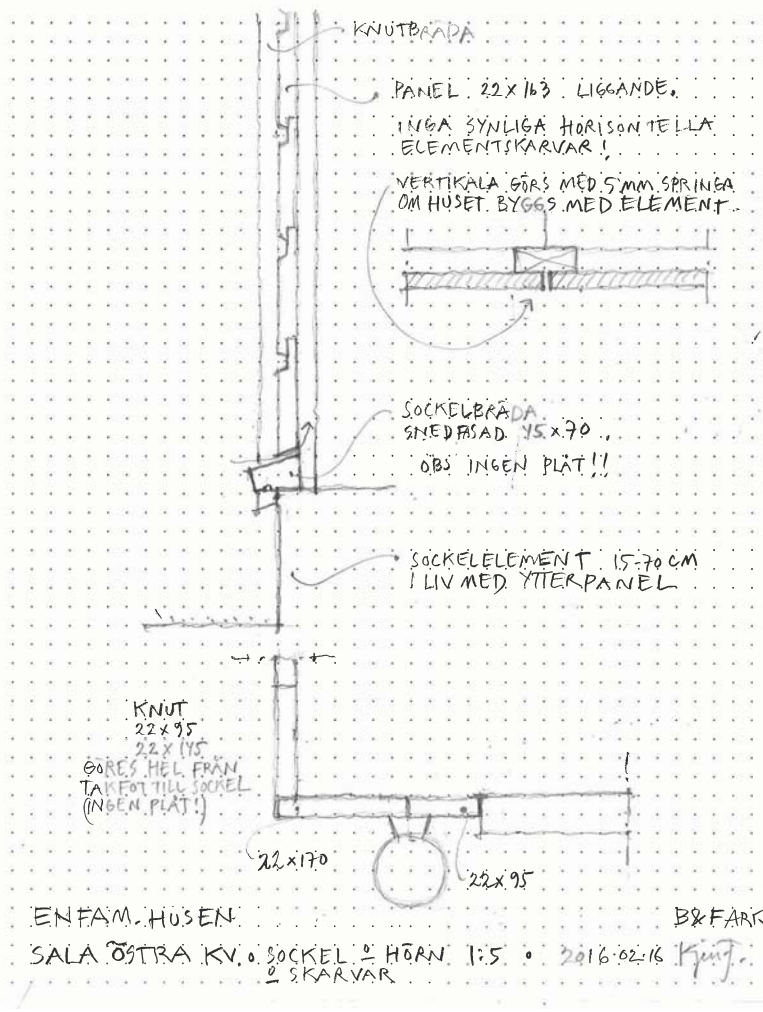
Fasadmaterial

Tak: skivtäckt förzinkad plåt
 Takavvatning, taksäkerhet: kulör lika tak
 Skorsten: plåt
 Fasad: träpanel, liggande
 Fönster: trä
 Sockel: putsad alt målad

Kulörpalett fasadpanel och snickerier se Bilaga 1 och 2.
 Utvändiga detaljsnitt se ritning A-42.6-03.

BOA sammanlagt: 531 m²
 LOA sammanlagt: 52 m²

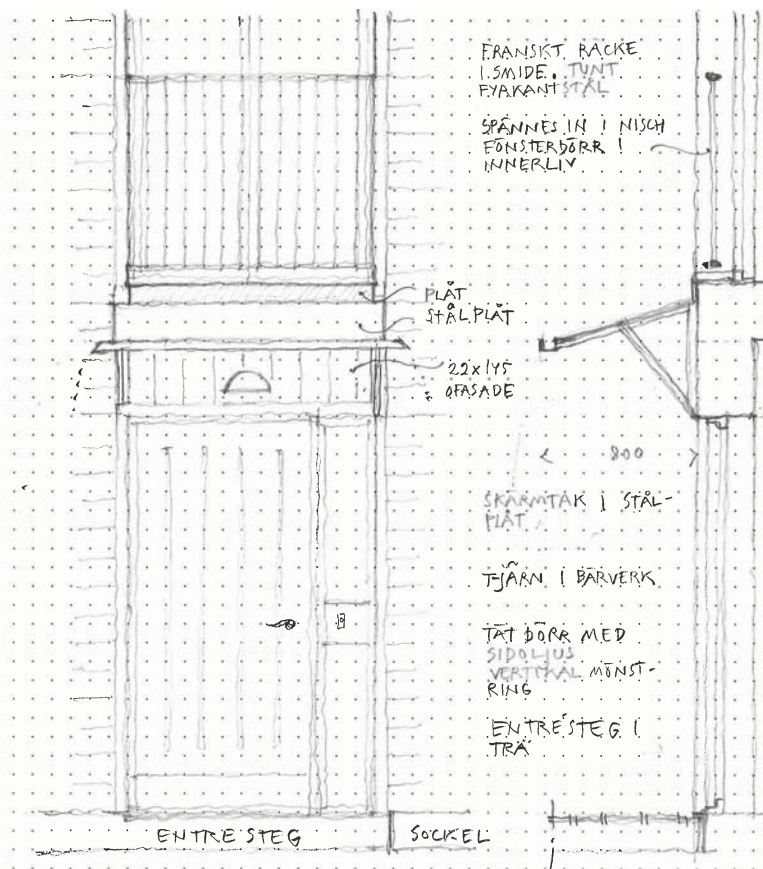
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>UPPDRAG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| HUSTYP C2, pyramidhuset, fasader | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| 1:100/ | | A-40.0-10 | | |



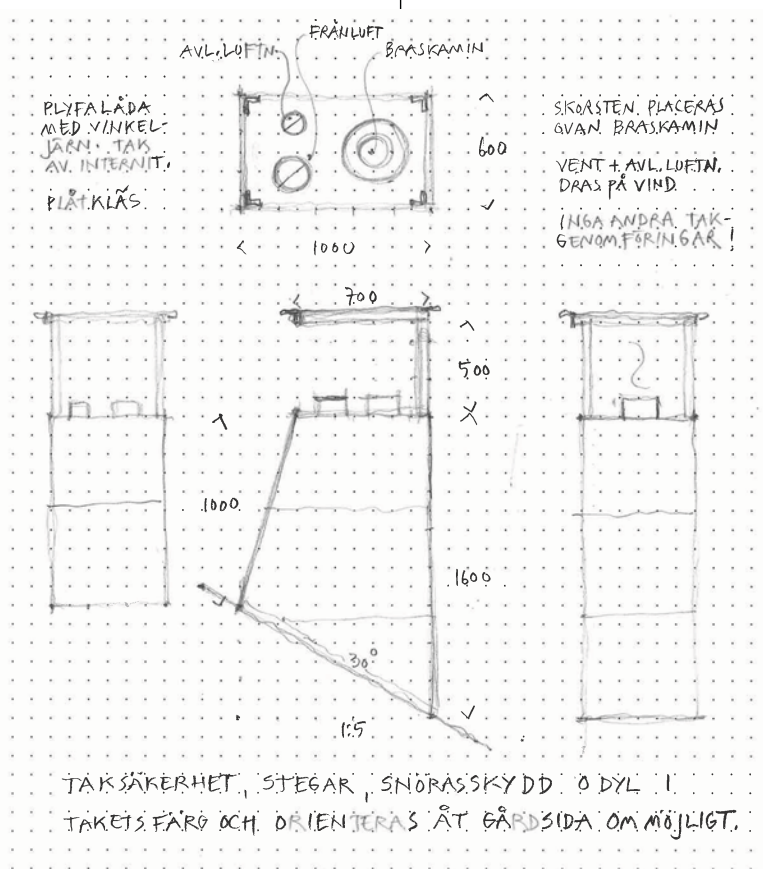
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>LUPPDRAG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | I Moberg | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| HUSTYP A-B detaljsnitt | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| 1:5, 1:20 | | A-42.6-01 | | |

Taskisser o utredningar Östra Kvarteren 3 PROJ02 Layouter/DKN layouter.pln

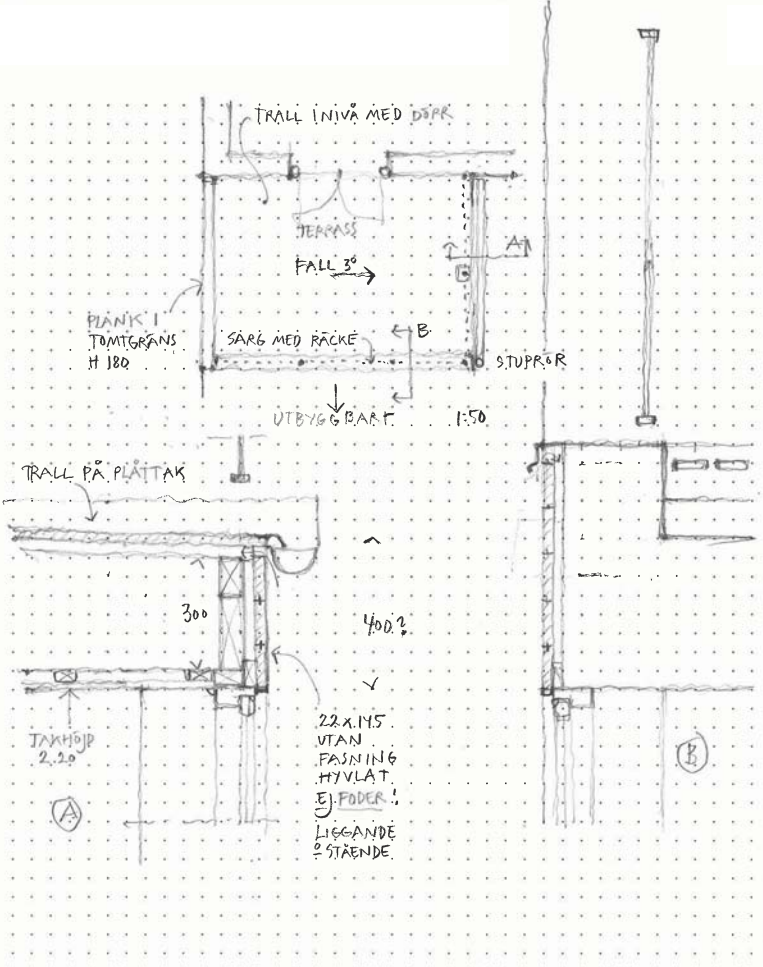
PLOTAD: 2016-05-24 10:51



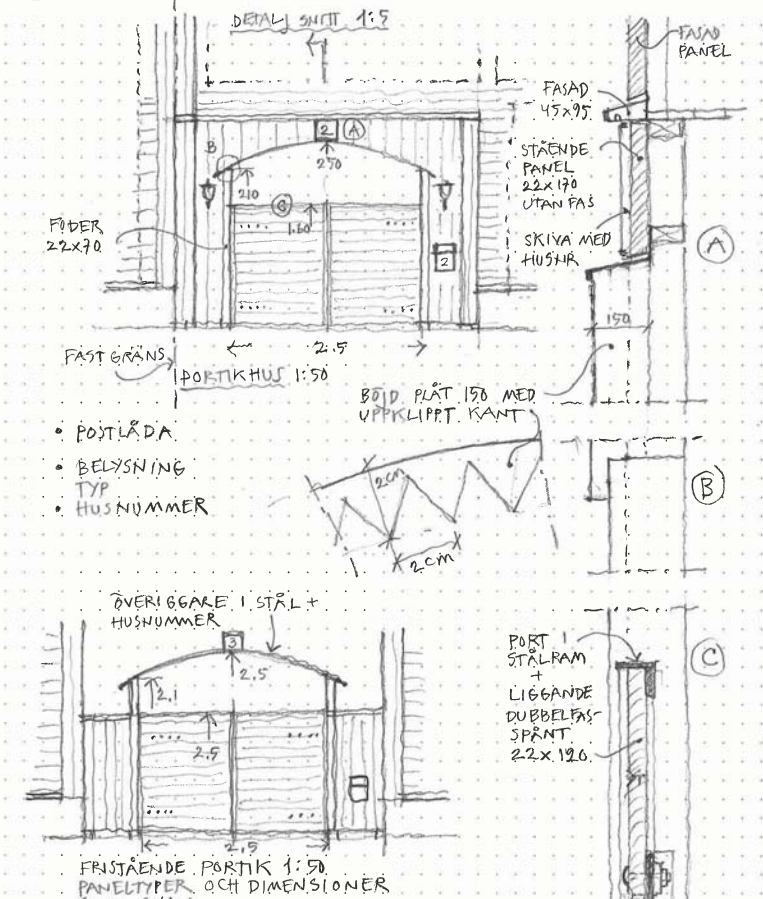
ENFAM.HUSEN
SALA ÖSTRA KV. • ENTRESTEG 1:20 • 2016-02-16 • *Kjell* B&F ARK



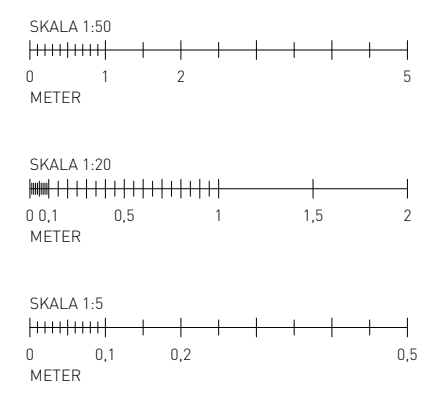
ENFAMILJSHUSEN
SALA ÖSTRA KV. • SKORSTEN 1:5 • 2016-02-16 • *Kjell* B&F ARK



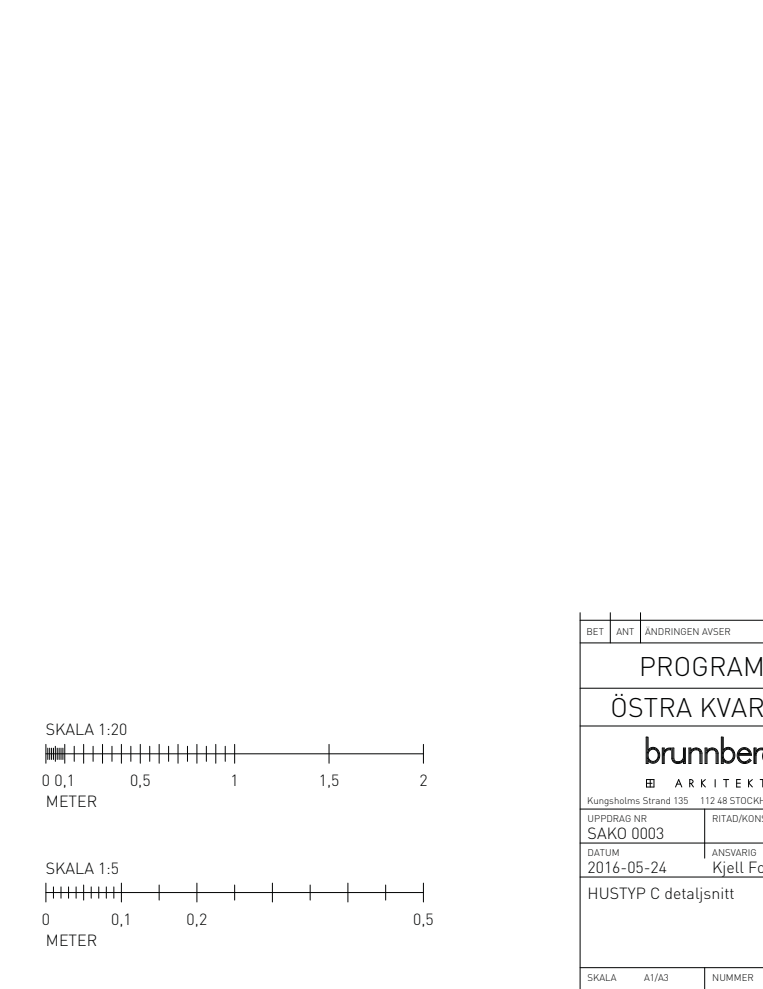
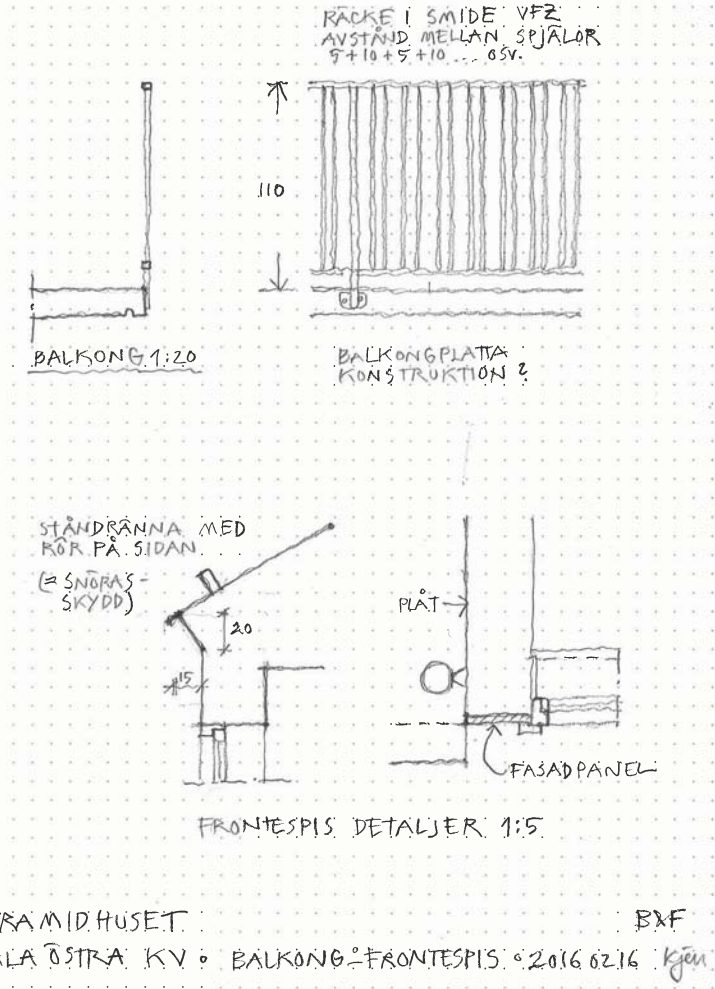
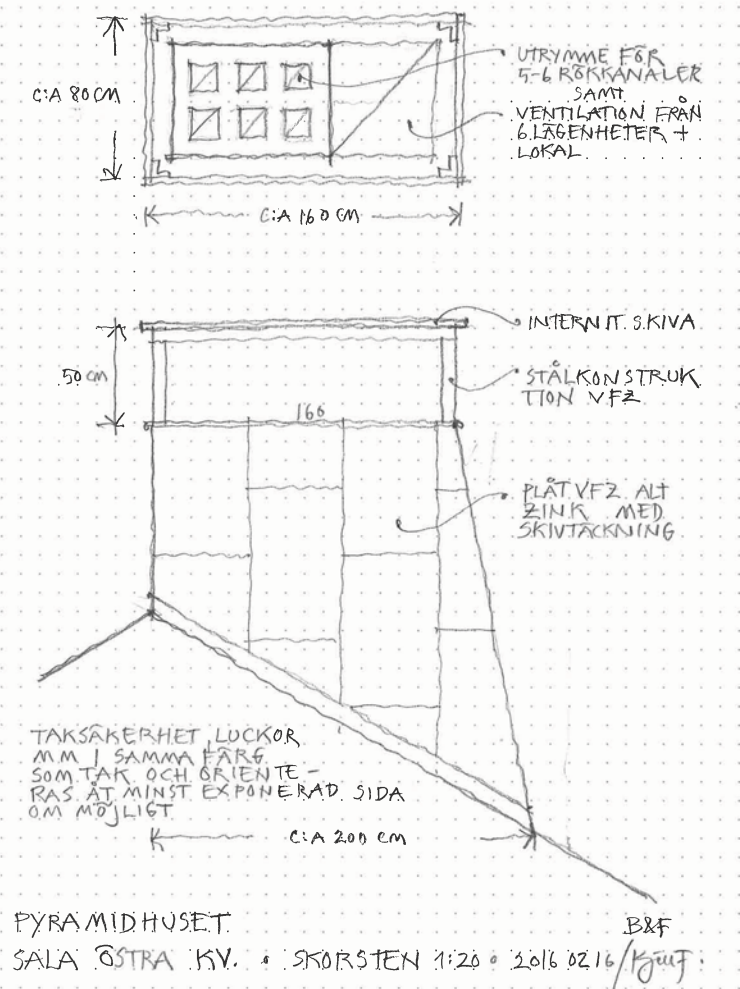
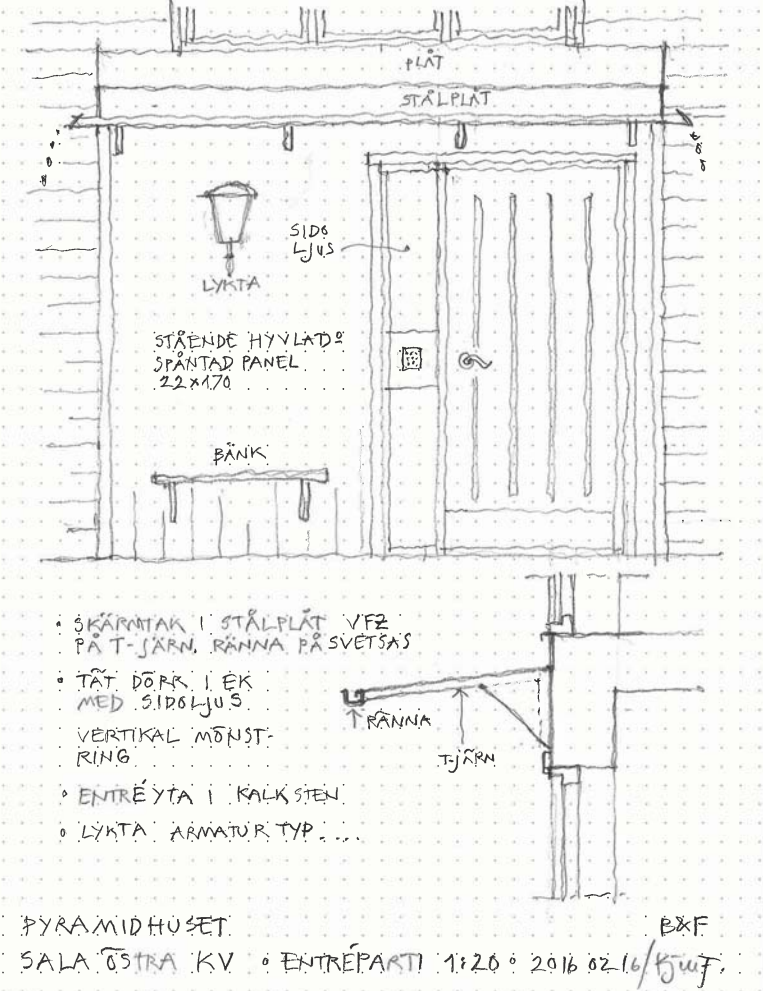
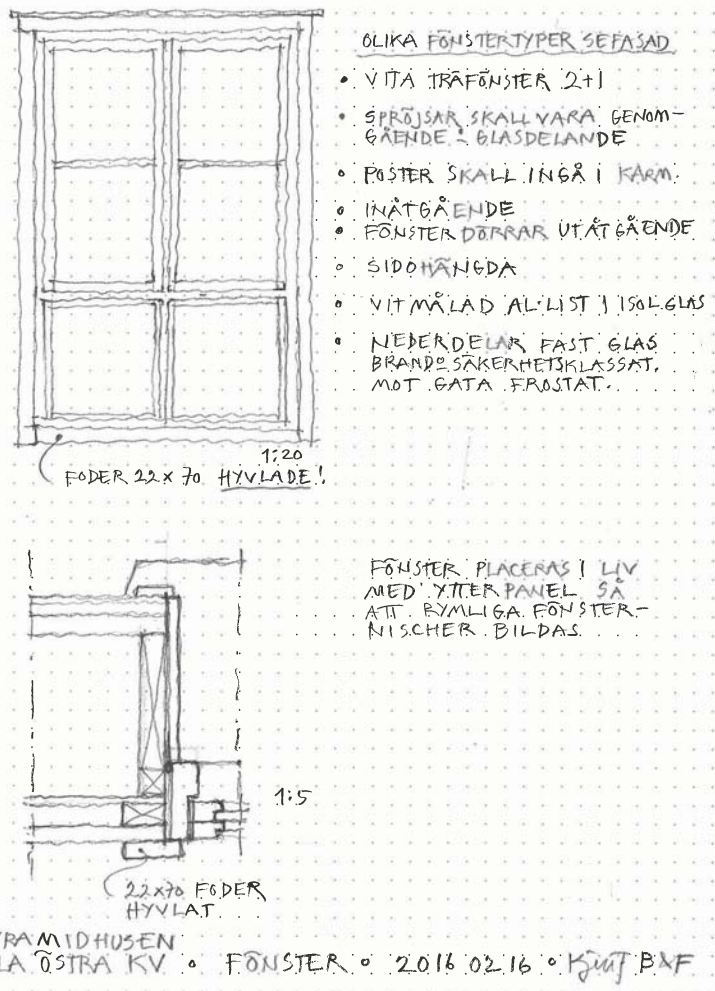
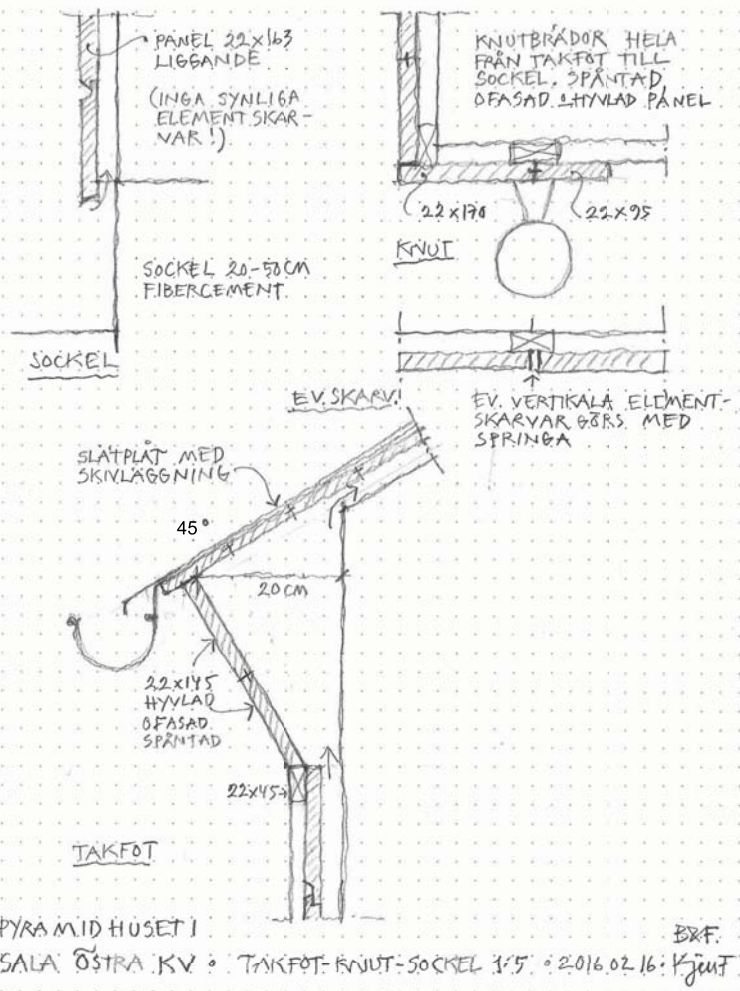
ENFAMILJSHUSEN
SALA ÖSTRA KV. • VERANDA & ALTAN 1:5 • 2016-02-16 • *Kjell* B&F ARK



ENFAMILJSHUSEN
SALA ÖSTRA KV. • PORTIKER 1:50, 1:5 • 2016-02-16 • *Kjell* B&F ARK



| | | | | |
|---|------------|-----------------|-----------------------------|-------------|
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-617 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | SAKO 0003 | RITAD/KONSTR AV | I Moberg | HANDLÄGGARE |
| DATUM | 2016-05-24 | ANSVARIG | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | |
| HUSTYP A-B detaljsnitt | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | A-42.6-02 | BET |
| 1:5, 1:20, 1:50 | | | | |





Kulörer och takmaterial på respektive hus

| HUS | Kulör | Takmaterial |
|---------|--------------------------|------------------------|
| HUS 1 | Gult 6 3030-Y30R | Vitt 2 1005-Y |
| HUS 2 | Vitt 3 2005-Y20R | Plåt B Mörkt grå |
| HUS 3 | Vitt 1 1002-Y | Lertegel D Röd |
| HUS 4 | Grönt 10 2010-G30Y | Plåt B Mörkt grå |
| HUS 5 | Vitt 2 1005-Y | Plåt A Mörkt röd |
| HUS 6 | Blått 15 5005-R80B | Lertegel D Röd |
| HUS 7 | Vitt 1 1002-Y | Plåt B Mörkt grå |
| HUS 8 | Grönt 11 4010-G30Y | Plåt A Mörkt röd |
| HUS 9 | Gult 5 2020-Y20R | Plåt B Mörkt grå |
| HUS 10 | Gult 6 3030-Y30R | Plåt A Mörkt röd |
| HUS 11 | Vitt 2 1005-Y | Lertegel D Röd |
| HUS 12 | Rött 7 4040-Y70R | Plåt B Mörkt grå |
| HUS 13 | Blått 13 3502-B | Lertegel D Röd |
| HUS 14 | Vitt 1 1002-Y | Rött 9 5040-Y80R |
| HUS 15a | Gult 5 2020-Y20R | Plåt B Mörkt grå |
| HUS 15b | Vitt 2 1005-Y | Plåt A Mörkt röd |
| HUS 16a | Vitt 2 1005-Y | Plåt A Mörkt röd |
| HUS 16b | Blått 14 4005-B20G | Plåt A Mörkt röd |
| HUS 17a | Grönt 11 4010-G30Y | Lertegel D Röd |
| HUS 17b | Vitt 1 1002-Y | Lertegel D Röd |
| HUS 18 | Rött 7 4040-Y70R | Vitt 2 1005-Y |
| HUS 19a | Gult 5 2020-Y20R | Lertegel B Röd |
| HUS 19b | Gult 6 3030-Y30R | Plåt B Mörkt grå |
| HUS 20 | Vitt 2 1005-Y | Rött 9 5040-Y80R |

Fasadkulörer

| Kulör | Material |
|-------------|------------|
| Brutet vitt | 1, 2, 3 |
| Gult | 4, 5, 6 |
| Rött | 7, 8, 9 |
| Grönt | 10, 11, 12 |
| Blått | 13, 14, 15 |

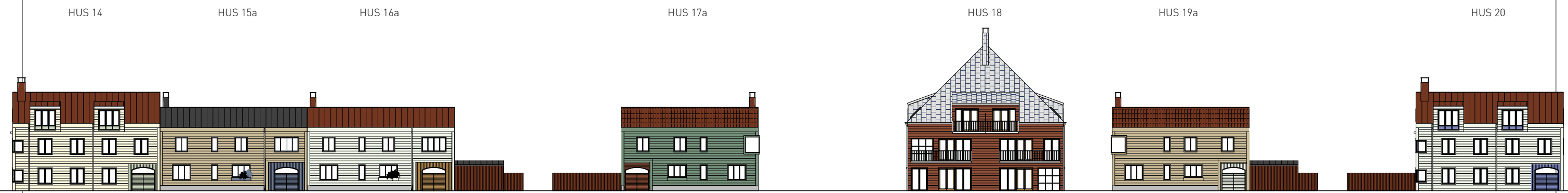
Takkulörer och material

| Kulör | Material |
|-------|-----------|
| A | Mörkt röd |
| B | Mörkt grå |
| C | Silver |
| D | Röd |

| | | | | |
|--|------------|------------------|-----------------------------|----------|
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVISER | DATUM | SIGN |
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| ARKITEKTKONTOR AB | | | | |
| Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01 | | | | |
| LIPPROG NR | SAKO 0003 | RITADIKONSTR AV | HANDLÄGGARE | I Moberg |
| DATUM | 2016-05-24 | ANSVARIK | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | |
| FÄRGSÄTTNING, norra delen fasadkulörer | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BILAGA 1 | |
| 1:500/ | | | | |

T:askisser o utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ\02 Layout\DKN layouter.pln

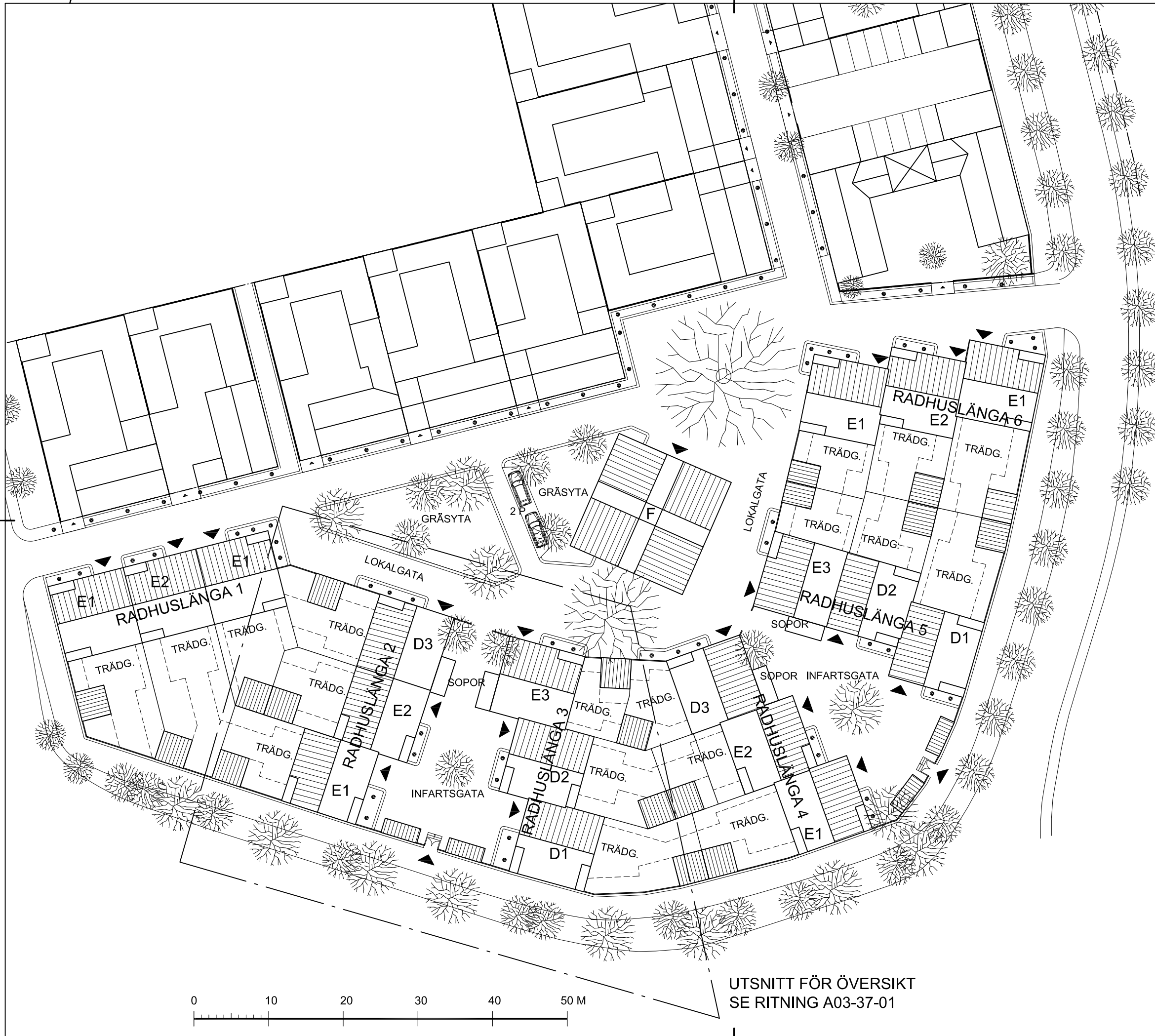
PLOTAD 2016-05-24 2:55



| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | | |
| brunberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>UPPDRAG NR</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | | |
| SAKO 0003 | I Moberg | I Moberg | | |
| <small>DATUM</small> | <small>ANSVARIG</small> | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| FÄRGSÄTTNING, fasad och snickerikulörer | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| 1:200/ | | BILAGA 2 | | |

T:\askisser o utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ\02 Layouter\DKN layouter.pln

PLOTTAID: 2016-05-24 2:55



UTSNITT FÖR ÖVERSIKT
SE RITNING A03-37-01

HUSTYPER - SÖDRA DELEN

ARKEN ARKITEKTER

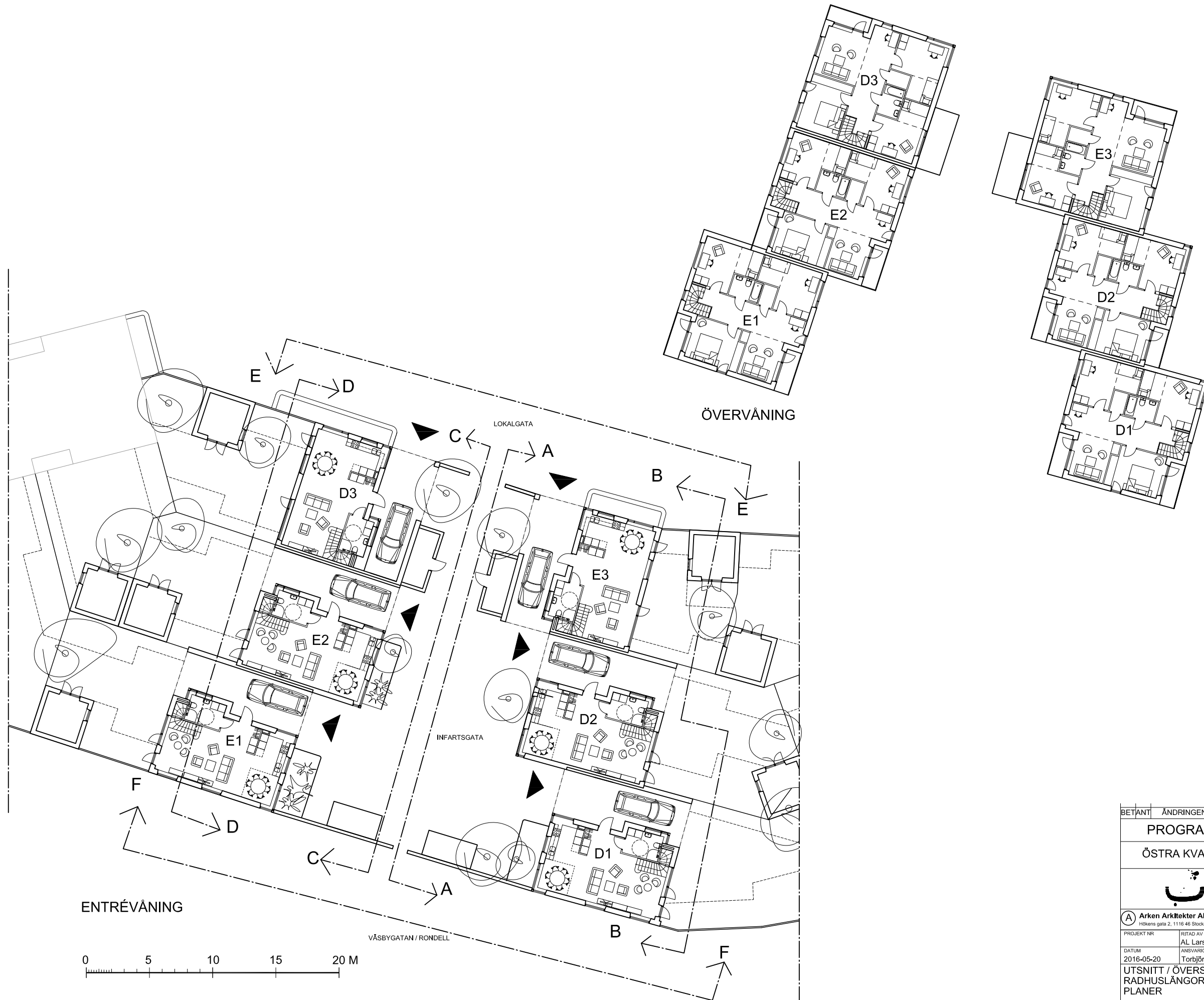
1-3 D, E
VAGNSLIDERRADHUS 18 ST /LGH
2 VÅN + INREDNINGSBAR VIND

F
LITEN BRF ALT. HYRESRÄTT TOT. 1 ST
3 VÅN + VIND 8 LGH

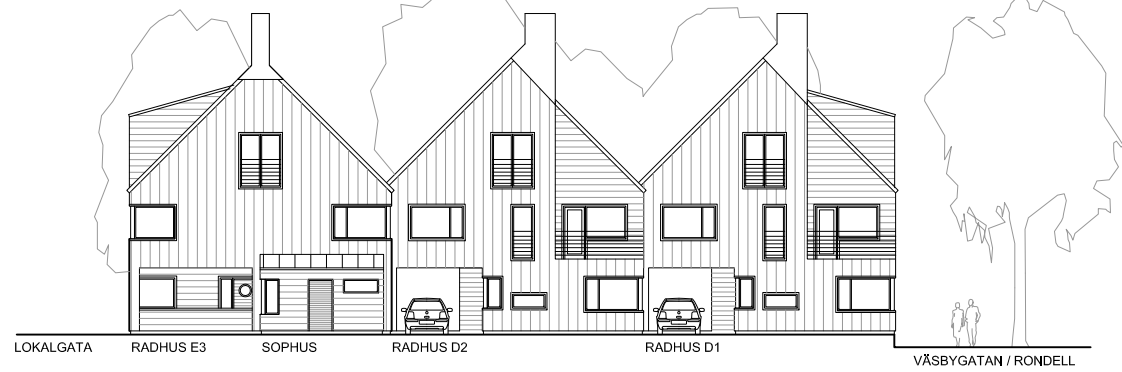
PARKERING
VAGNSLIDERRADHUS
VID VARJE FASTIGHET 1-2 PLATSER

FLERFAMILJSHUS F
8 PLATSER I GARAGE

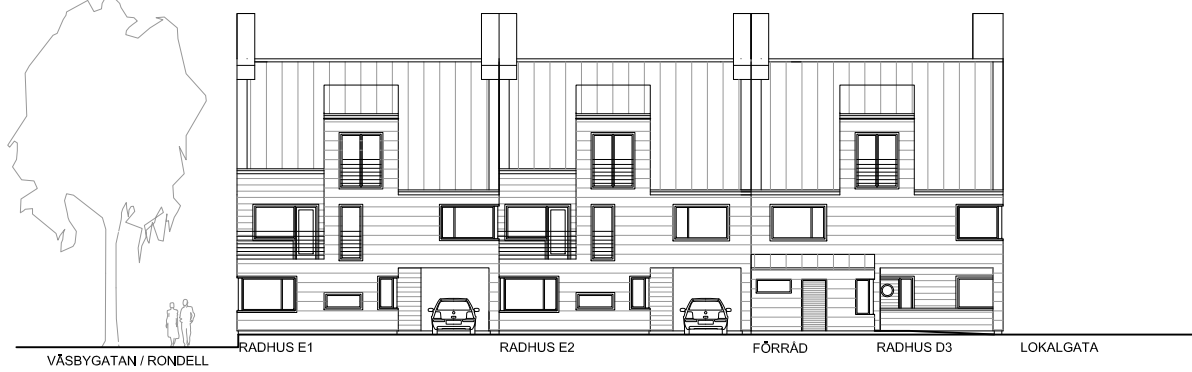
| | | | |
|---|--------------------|-------------------|-------|
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
|  | | | |
| (A) Arken Arkitekter AB <small>Hökens gata 2, 111 66 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| PLANILLUSTRATION SÖDRA DELEN - ARKEN | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:250 / 1:500 | | A03-37-00 | |



| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|---|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
|  | | | |
| (A) Arken Arkitekter AB <small>Hökens gata 2, 111 16 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| UTSNITT / ÖVERSIKT RADHUSLÅNGOR PLANER | | | |
| SKALA | A1 / A3 | NUMMER | BET |
| 1:150 / 1:300 | | A03-37-01 | |



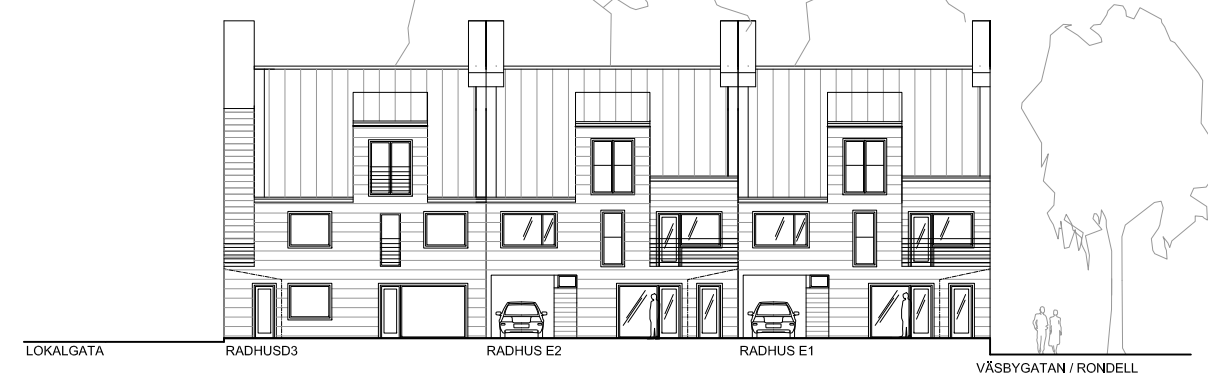
ELEVATION A-A (LÄNGA 3)
FASADER MOT INFARTSGATA



ELEVATION C-C (LÄNGA 2)
FASADER MOT INFARTSGATA



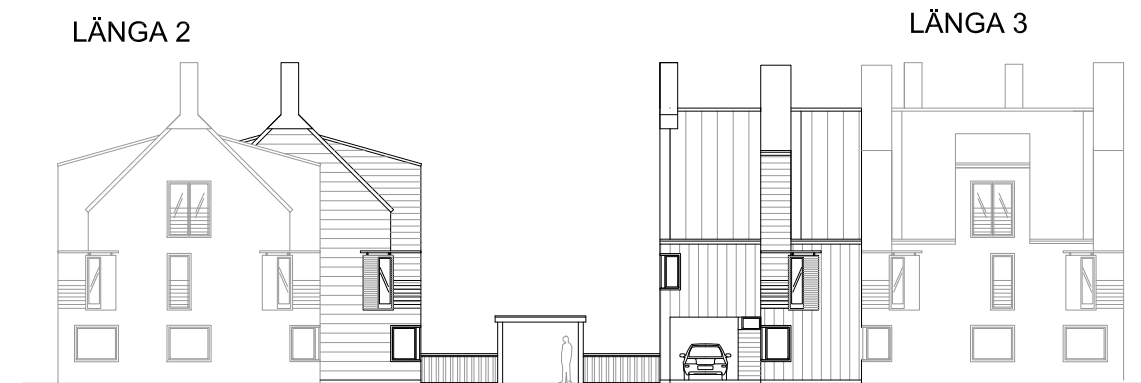
ELEVATION B-B (LÄNGA 3)
FASADER MOT TRÄDGÅRDAR



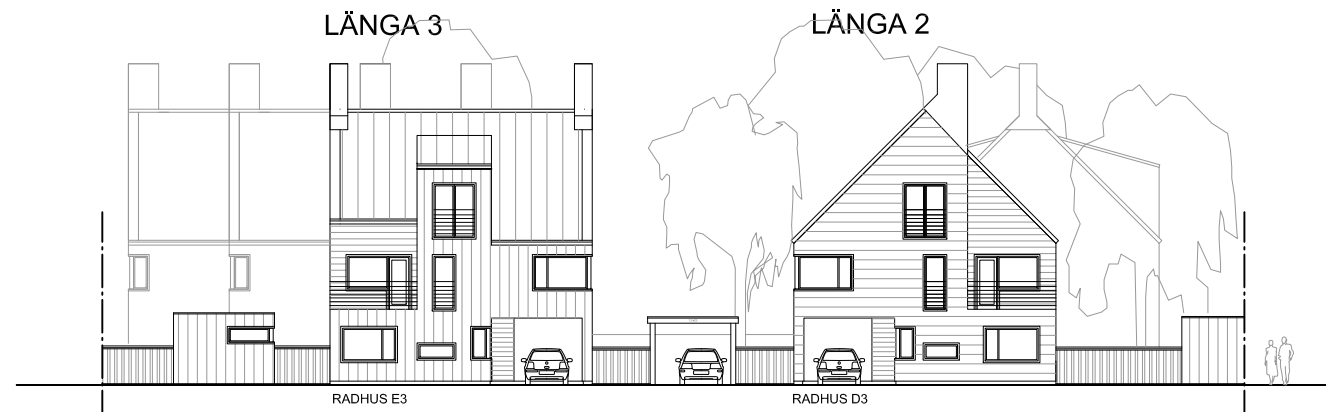
ELEVATION D-D (LÄNGA 2)
FASADER MOT TRÄDGÅRDAR



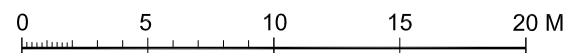
ELEVATION F-F
FASADER MOT VÄSBYGATAN / RONDELL



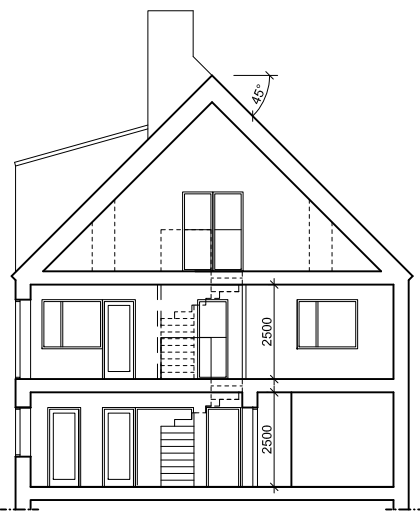
ELEVATION F-F
FASADER MOT VÄSBYGATAN / RONDELL
(INNFÖR PLANKET)



ELEVATION E-E
FASADER MOT LOKALGATA



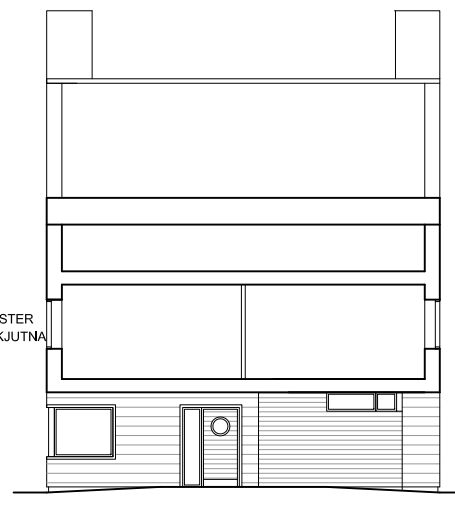
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
|  | | | |
| <small>Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| UTSNITT / ÖVERSIKT RADHUSLÄNGOR ELEVATIONER A-A, B-B, C-C, D-D, E-E OCH F-F | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:150 / 1:300 | | A03-37-02 | |



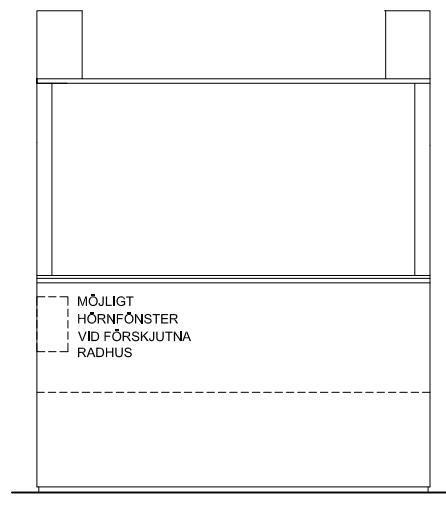
SEKTION A-A
MED INFART VAGNSLIDER PÅ GAVEL



FASAD MOT INFARTSGATA



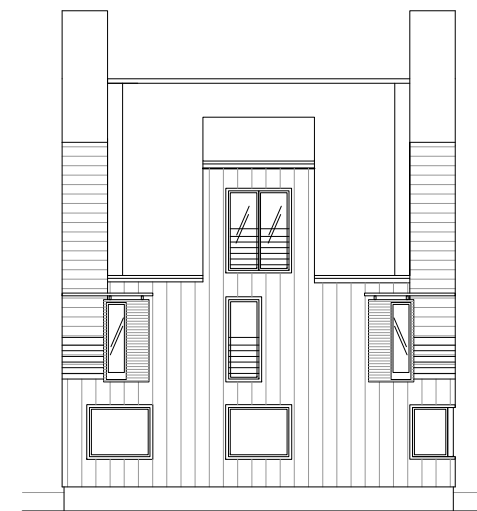
FASAD MOT VAGNSLIDER



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS



FASAD MOT TRÄDGÅRD



FASAD MOT
VÄSBYGATAN / RONDELL

TYPRADHUS D1 -SEKTION, FASADER
RADHUS MOT VÄSBYGATAN / RONDELL

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.

Markering för alternativt placering av byggnadsdel t ex. fönster.

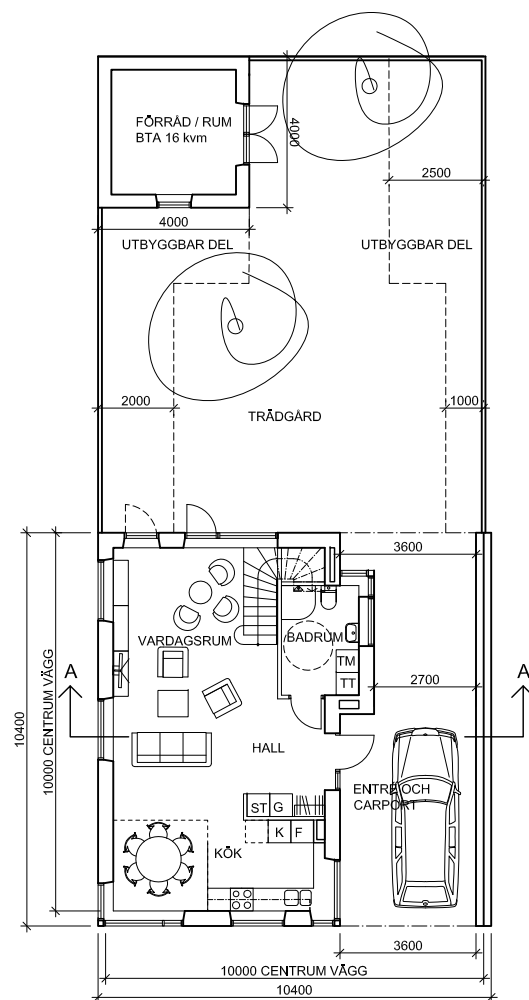
FÖRESKRIFTER

Denna handling gäller ej för byggnation om den inte har status (benämning) bygghandling.

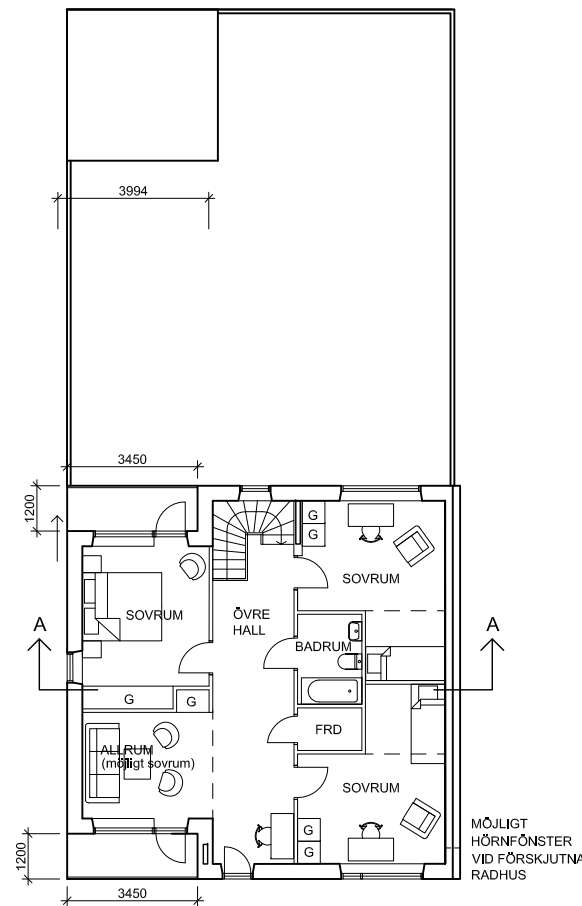
BOA
TOTALT 138 KVM + VIND 61 KVM
Entréväning 56 KVM
Överväning 84 KVM
Vindsvåning 61KVM

MATERIAL
Tak: tegel / svart och röd plåt
Takavvattning o smide: svart
Taksäkerhet: kulör lika tak
Fasad: stående / liggande träpanel
Fönster: trä
Sockel: putsad alternativt målad

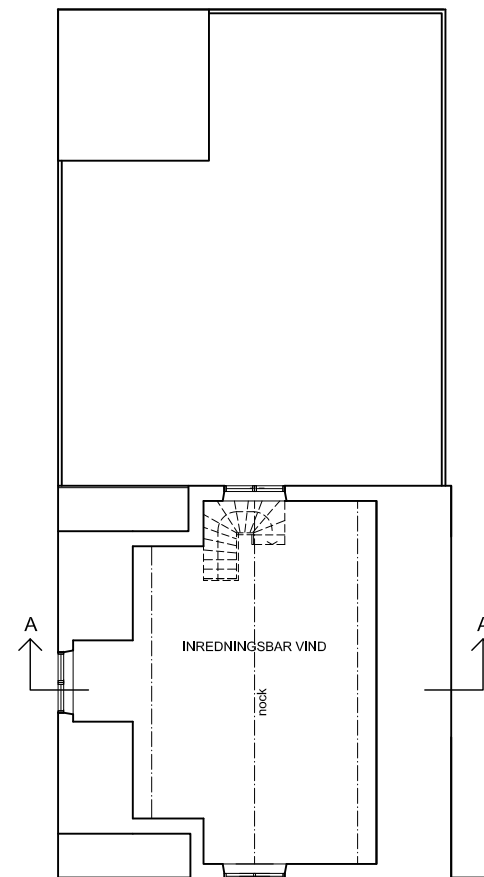
HÄNVISNINGAR
Kulörpalett fasad se bilaga 1-3
Detaljer se ritning A03-34-01



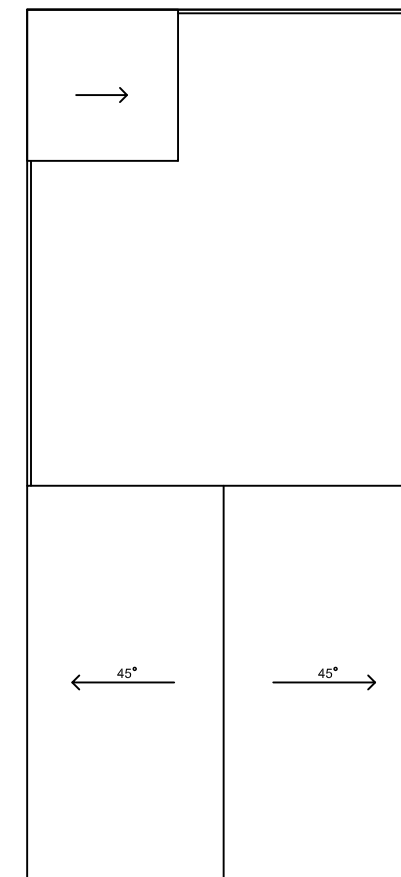
ENTRÉVÅNING



ÖVERVÅNING

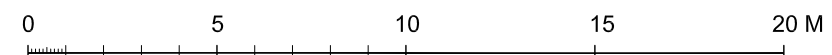


VINDSVÅNING

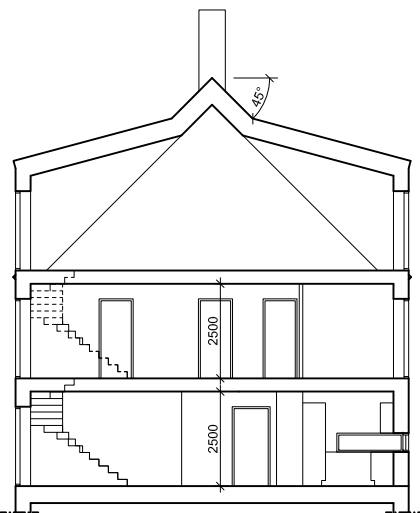


TAKPLAN

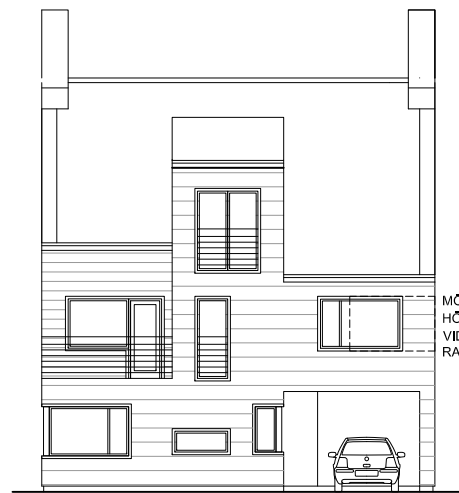
TYPRADHUS D1 - PLANER
RADHUS MOT VÄSBYGATAN / RONDELL



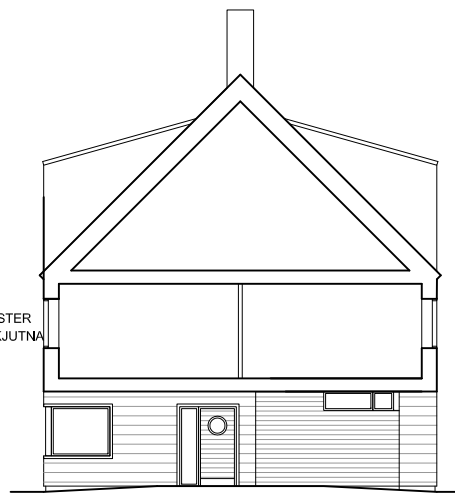
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|---|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| TYPRADHUS D1 | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | A03-31-01 | |



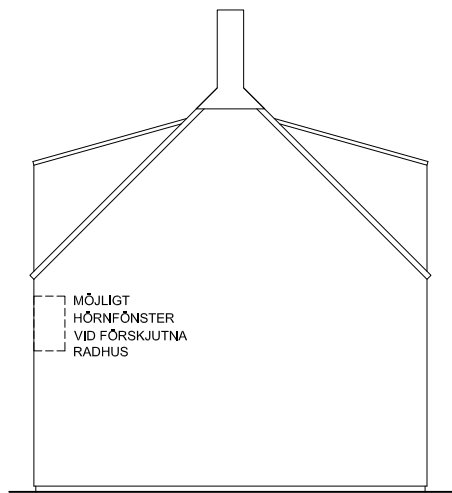
SEKTION B-B
MED INFART VAGNSLIDER PÅ LÅNGSIDA



FASAD MOT INFARTSGATA



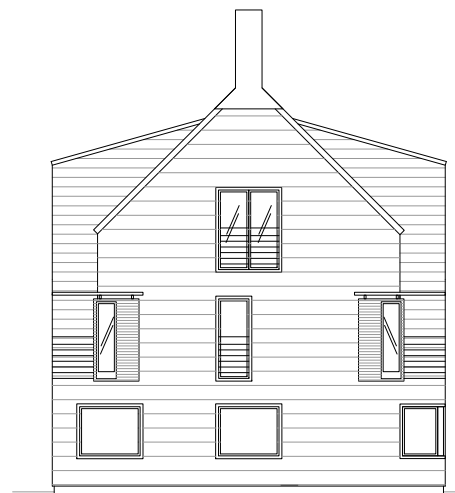
FASAD MOT VAGNSLIDER



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS



FASAD MOT TRÄDGÅRD



FASAD MOT VÄSBYGATAN /
RONDELL

TYPRADHUS E1 - SEKTION, FASADER
RADHUS MOT VÄSBYGATAN / RONDELL

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.

Markering för alternativt placering av byggnadsdel t ex. fönster.

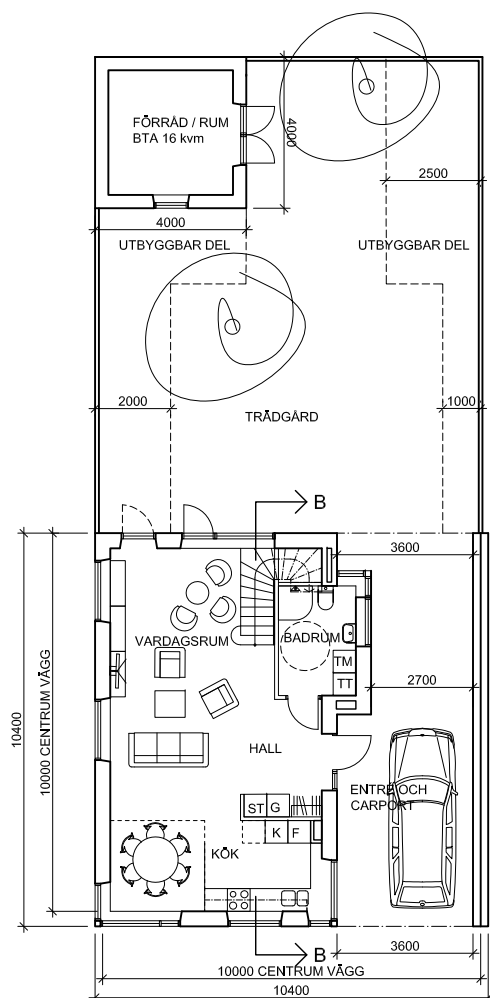
FÖRESKRIFTER

Denna handling gäller ej för byggnation om den inte har status (benämning) bygghandling.

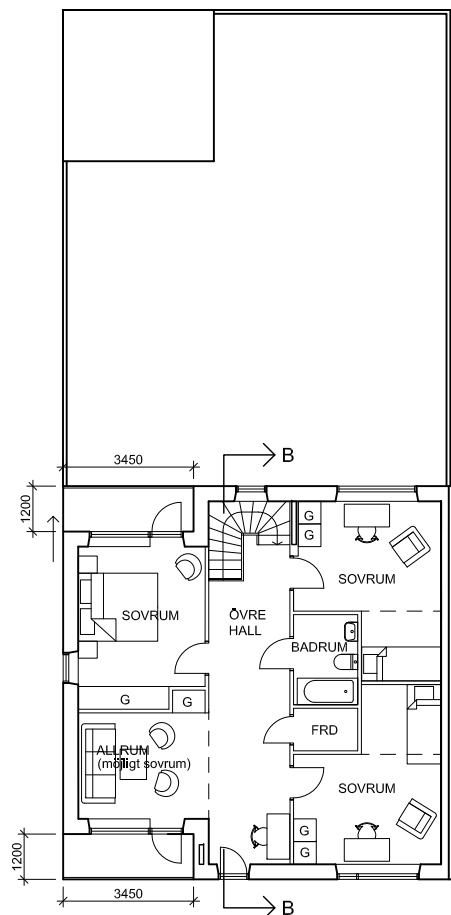
BOA
TOTALT 138 KVM + VIND 69 KVM
Entréväning 56 KVM
Överväning 84 KVM
Vindsvåning 61KVM

MATERIAL
Tak: tegel / svart och röd plåt
Takavvattning o smide: svart
Taksäkerhet: kulör lika tak
Fasad: stående / liggande träpanel
Fönster: trä
Sockel: putsad alternativt målad

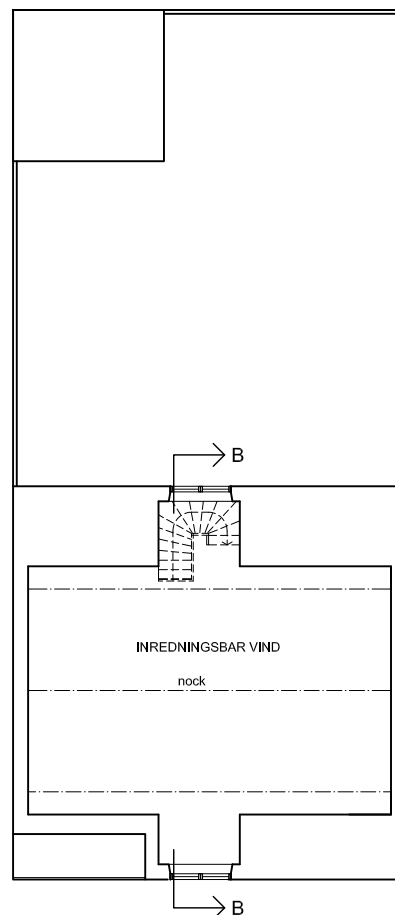
HÄNVISNINGAR
Kulörpalett fasad se bilaga 1-3
Detaljer se ritning A03-34-01



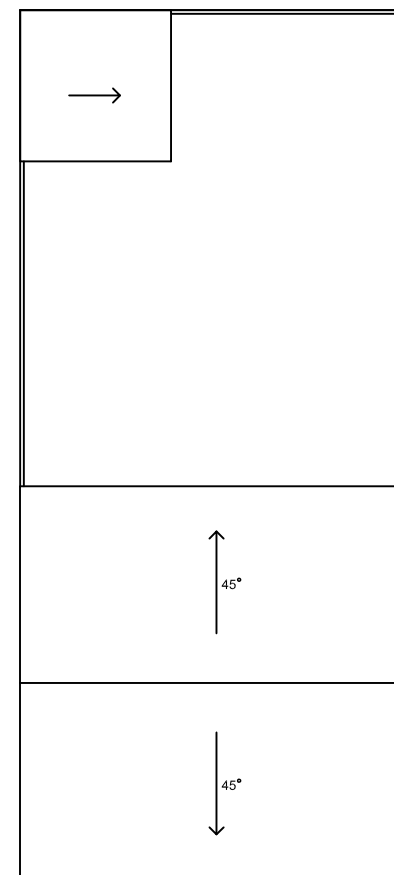
ENTRÉVÅNING



ÖVERVÅNING

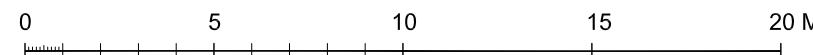


VINDSVÅNING

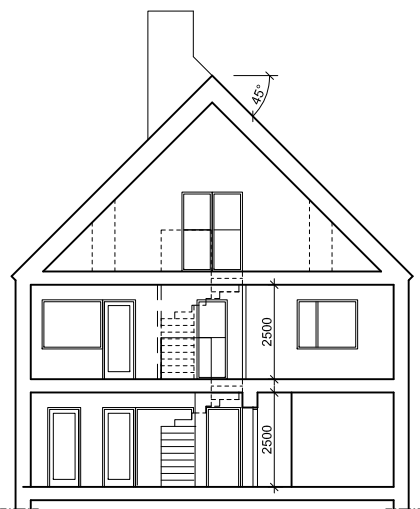


TAKPLAN

TYPRADHUS E1 - PLANER
RADHUS MOT VÄSBYGATAN / RONDELL



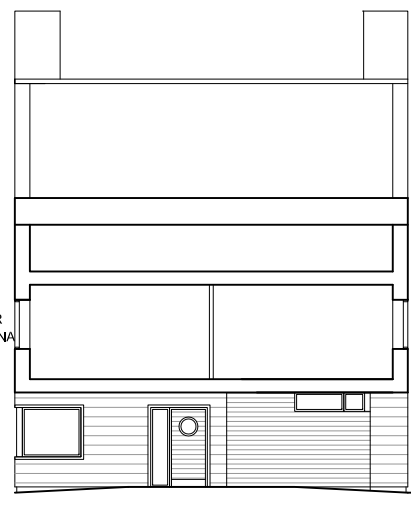
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|---|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| Arken Arkitekter AB | | | |
| Hökens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| TYPRADHUS E1 | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | A03-31-02 | |



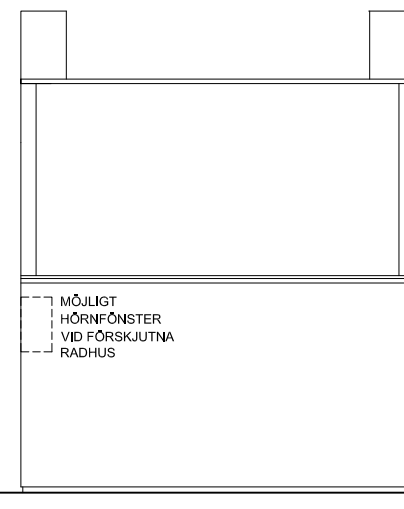
SEKTION A-A
MED INFART VAGNSLIDER PÅ GAVEL



FASAD MOT INFARTSGATA



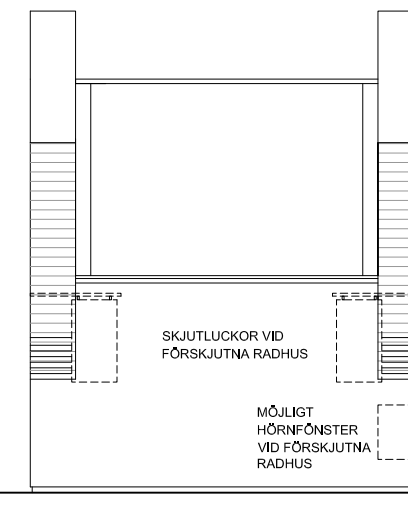
FASAD MOT VAGNSLIDER



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS



FASAD MOT TRÄDGÅRD



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS

TYPRADHUS D2 - SEKTION, FASADER

MITTENHUS I RADHUSLÄNGA

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.

Markering för alternativt placering av byggnadsdel t ex. fönster.

FÖRESKRIFTER

Denna handling gäller ej för byggnation om den inte har status (benämning) bygghandling.

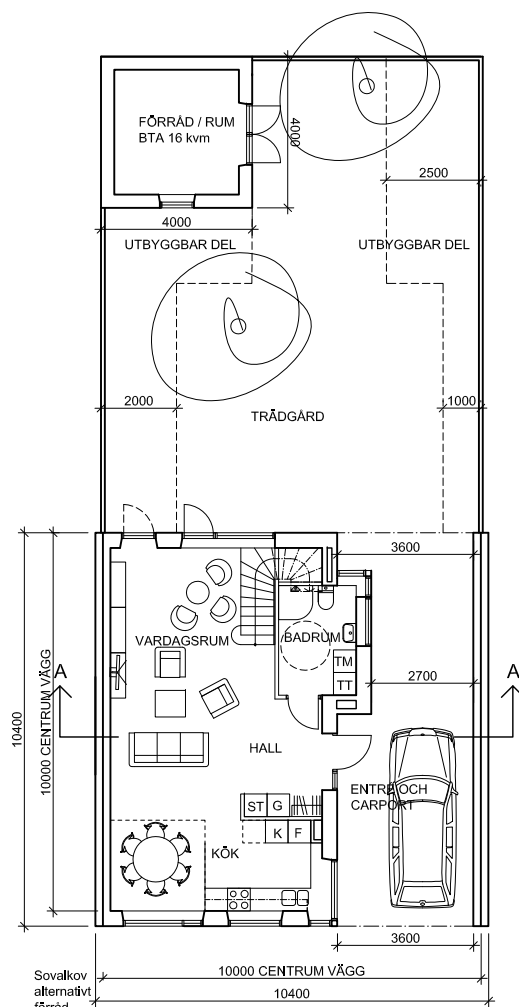
BOA
TOTALT 138 KVM + VIND 61 KVM
Entréväning 56 KVM
Överväning 84 KVM
Vindsvåning 61KVM

MATERIAL

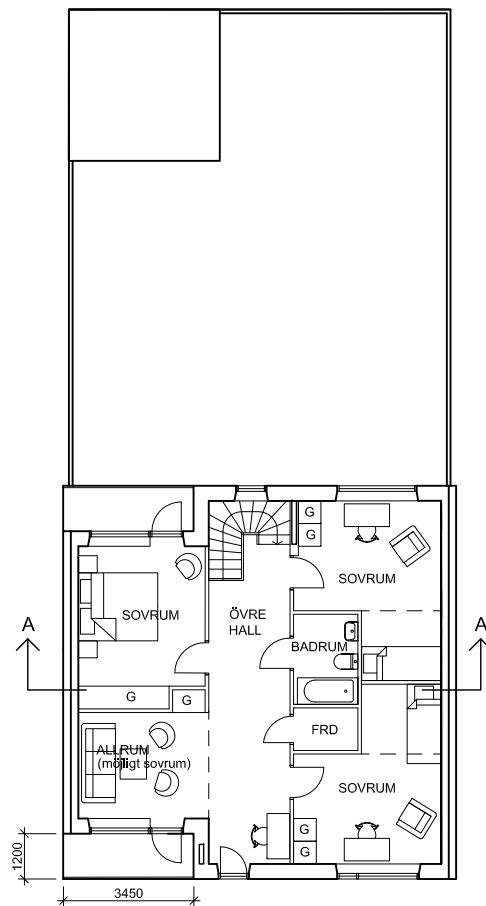
Tak: tegel / svart och röd plåt
Takavvattning o smide: svart
Taksäkerhet: kulör lika tak
Fasad: stående / liggande träpanel
Fönster: trä
Sockel: putsad alternativt målad

HÄNVISNINGAR

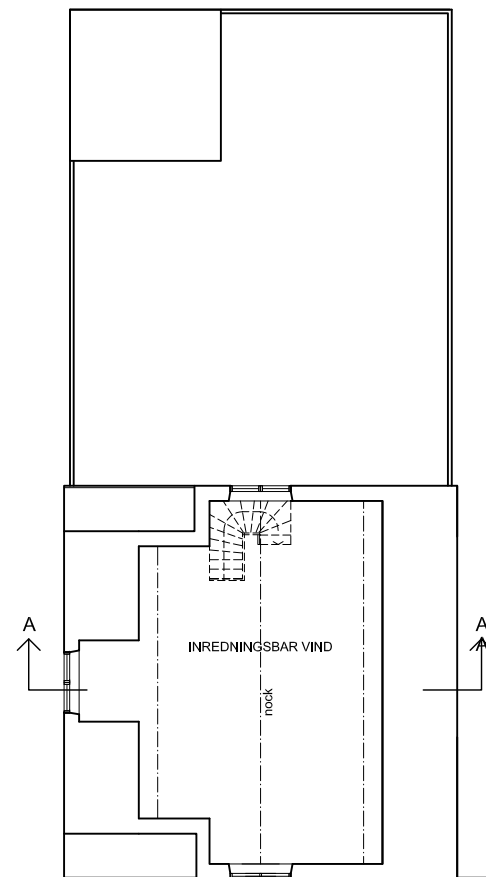
Kulörpalett fasad se bilaga 1-3
Detaljer se ritning A03-34-01



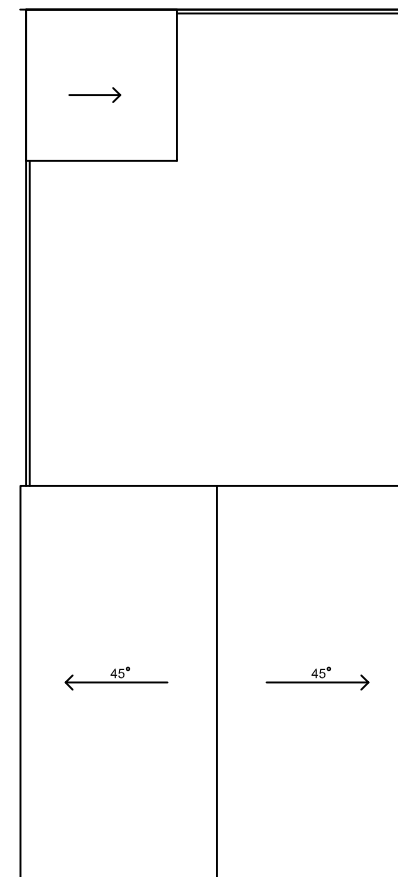
ENTRÉVÅNING



ÖVERVÅNING



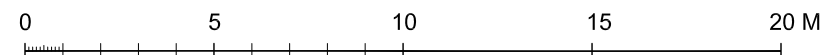
VINDSVÅNING



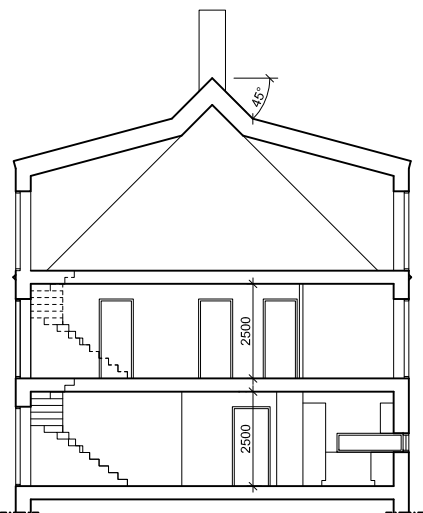
TAKPLAN

TYPRADHUS D2 - PLANER

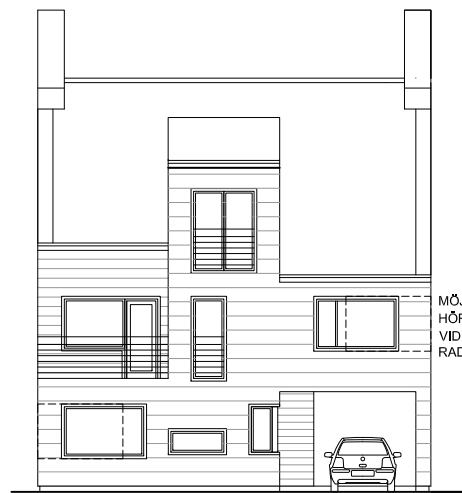
MITTENHUS I RADHUSLÄNGA



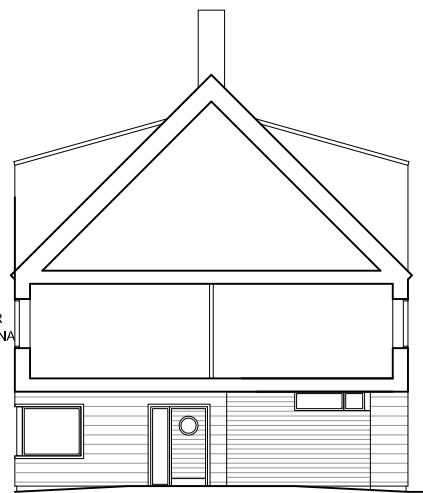
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|---|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| (A) Arken Arkitekter AB Håkens gata 2, 1116 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| TYPRADHUS D2 | | | |
| SKALA | A1 / A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | A03-31-03 | |



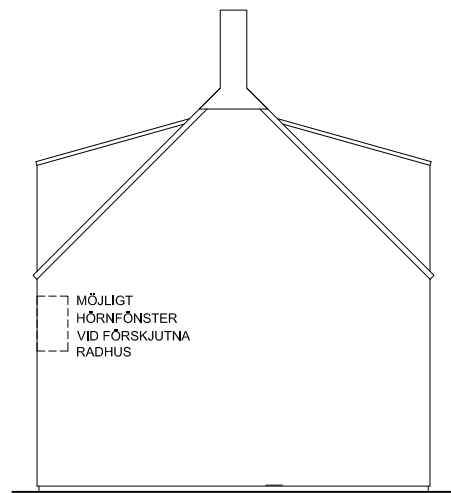
SEKTION B-B
MED INFART VAGNSLIDER PÅ LÅNGSIDA



FASAD MOT INFARTSGATA



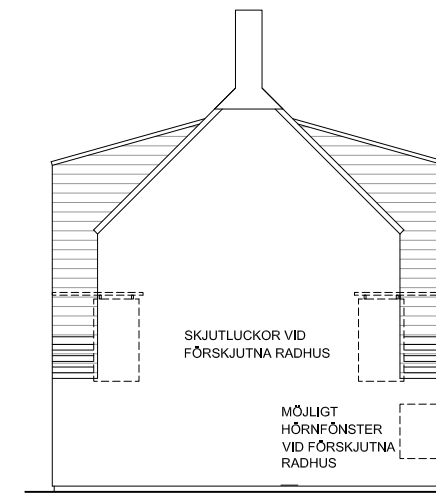
FASAD MOT VAGNSLIDER



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS



FASAD MOT TRÄDGÅRD



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS

TYPRADHUS E2 - SEKTION, FASADER
MITTENHUS I RADHUSLÄNGA

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.

Markering för alternativt placering av byggnadsdel t ex. fönster.

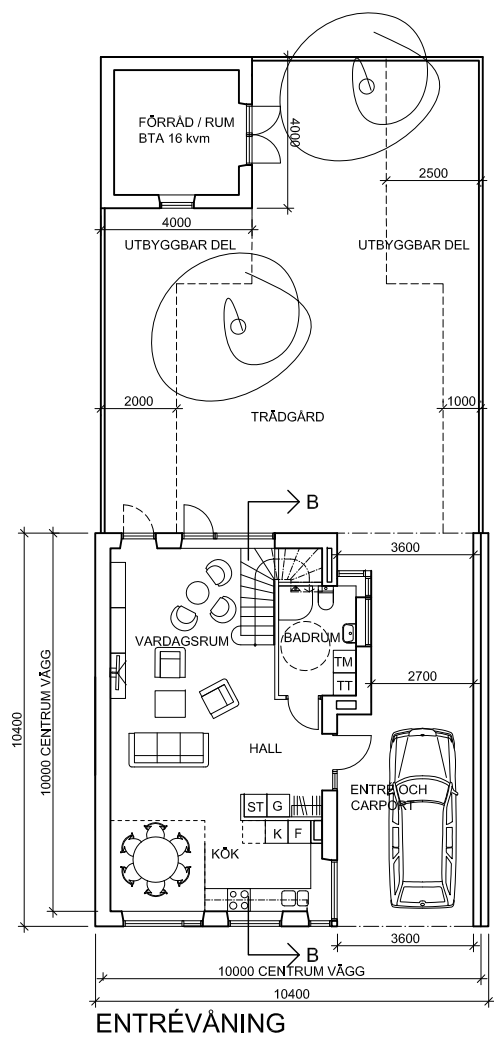
FÖRESKRIFTER

Denna handling gäller ej för byggnation om den inte har status (benämning) bygghandling.

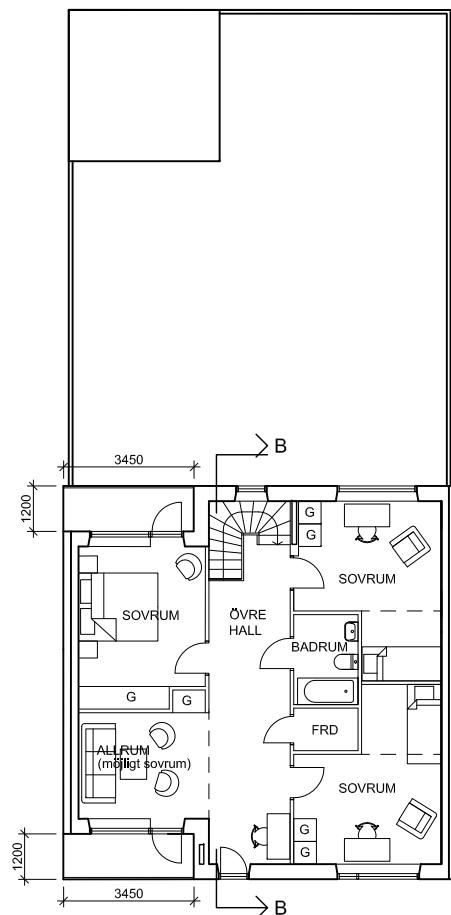
BOA
TOTALT 138 KVM + VIND 69 KVM
Entréväning 56 KVM
Överväning 84 KVM
Vindsvåning 61KVM

MATERIAL
Tak: tegel / svart och röd plåt
Takavvattning o smide: svart
Taksäkerhet: kulör lika tak
Fasad: stående / liggande träpanel
Fönster: trä
Sockel: putsad alternativt målad

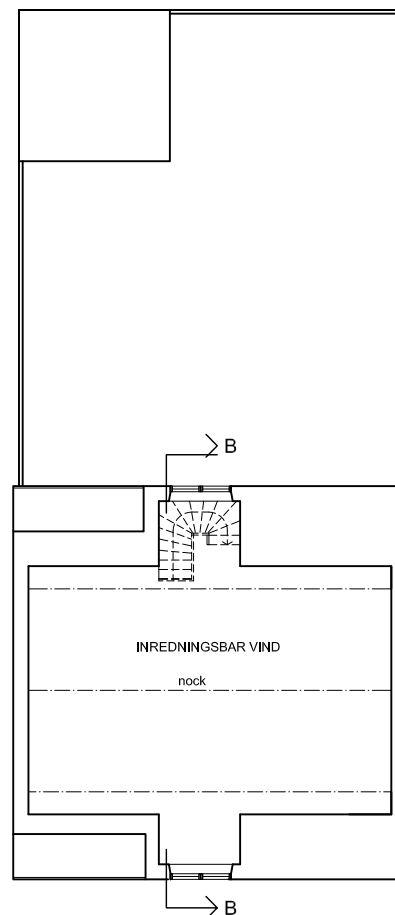
HÄNVISNINGAR
Kulörpalett fasad se bilaga 1-3
Detaljer se ritning A03-34-01



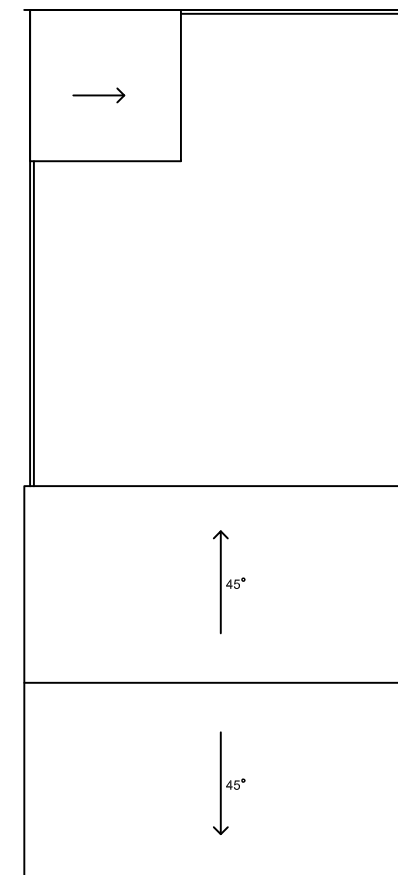
ENTRÉVÄNING



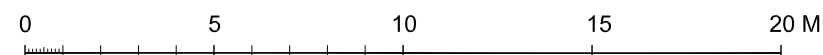
ÖVERVÄNING



VINDSVÅNING



TAKPLAN



| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| TYPRADHUS E2 | | | |
| SKALA | A1 / A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | A03-31-04 | |

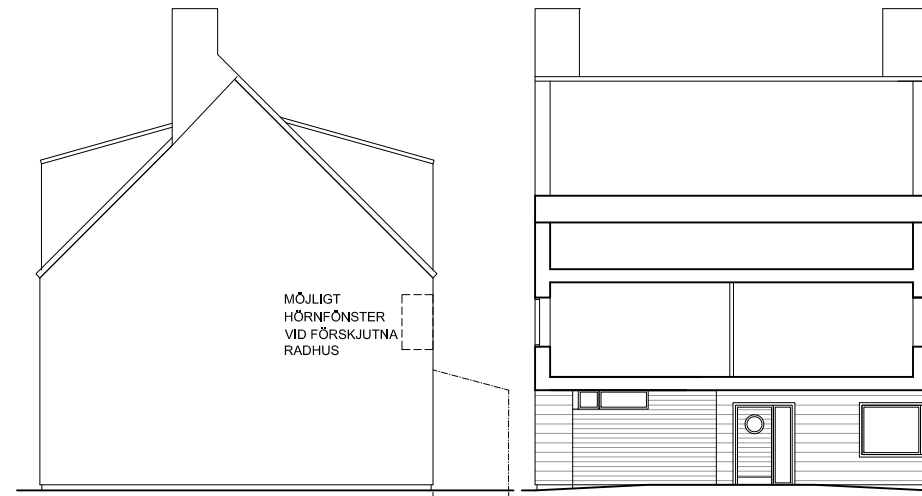


SEKTION A-A
MED INFART VAGNSLIDER PÅ GAVEL

FASAD MOT LOKALGATA

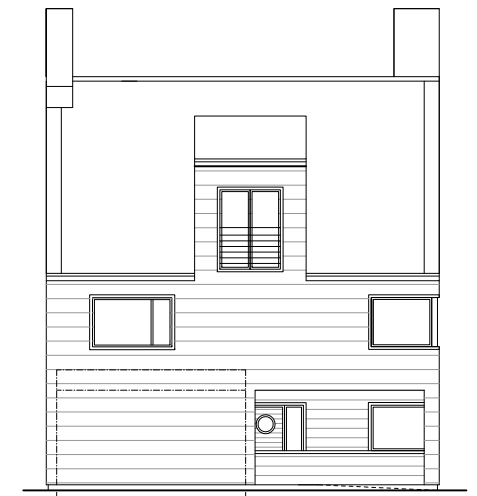


FASAD MOT TRÄDGÅRD



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS

FASAD MOT VAGNSLIDER



FASAD MOT INFARTSGATA

TYPRADHUS D3 - SEKTION, FASADER
RADHUS VID LOKALGATAN

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.

Markering för alternativt placering av byggnadsdel t ex. fönster.

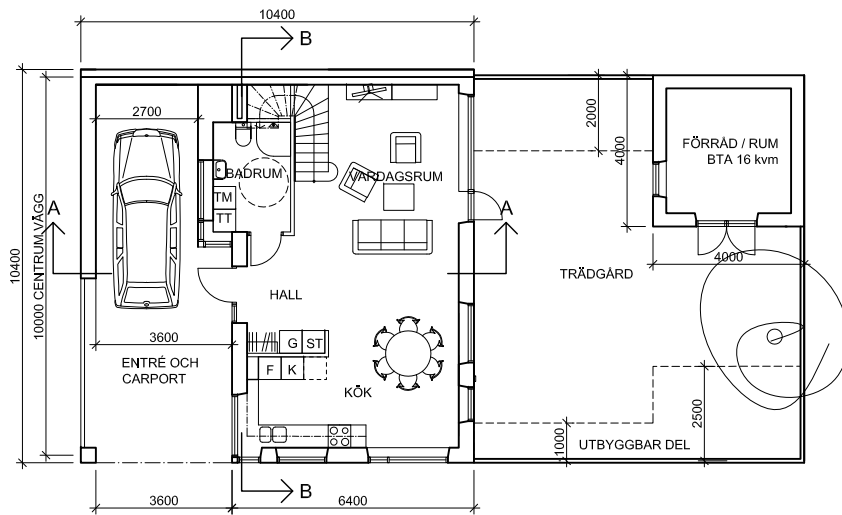
FÖRESKRIFTER

Denna handling gäller ej för byggnation om den inte har status (benämning) bygghandling.

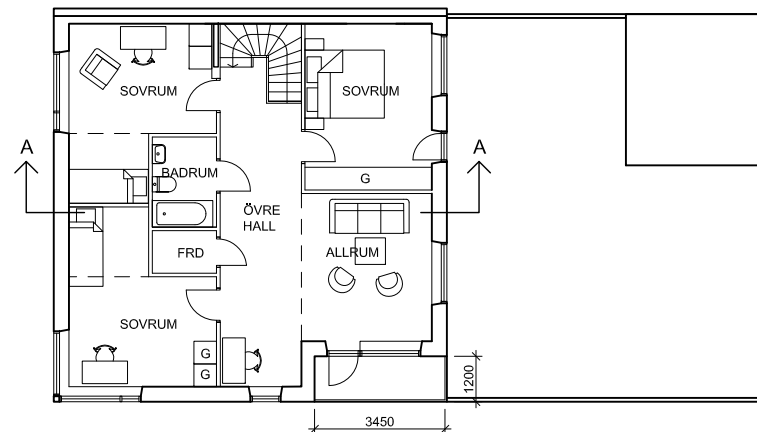
BOA
TOTALT 138 KVM + VIND 61 KVM
Entréväning 56 KVM
Överväning 84 KVM
Vindsvåning 61KVM

MATERIAL
Tak: tegel / svart och röd plåt
Takavvattning o smide: svart
Taksäkerhet: kulör lika tak
Fasad: stående / liggande träpanel
Fönster: trä
Sockel: putsad alternativt målad

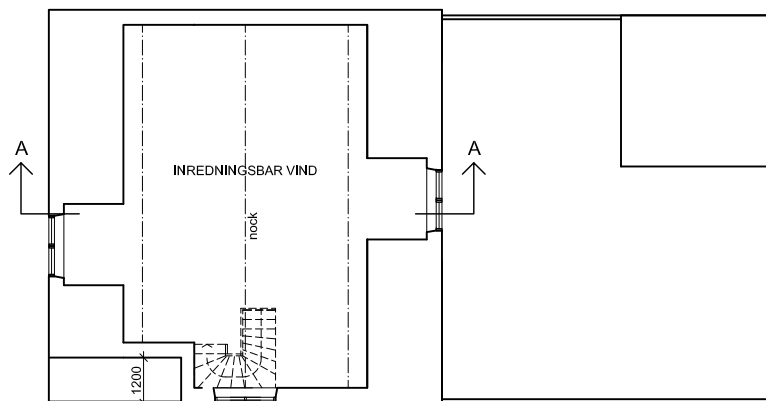
HÄNVISNINGAR
Kulörpalett fasad se bilaga 1-3
Detaljer se ritning A03-34-01



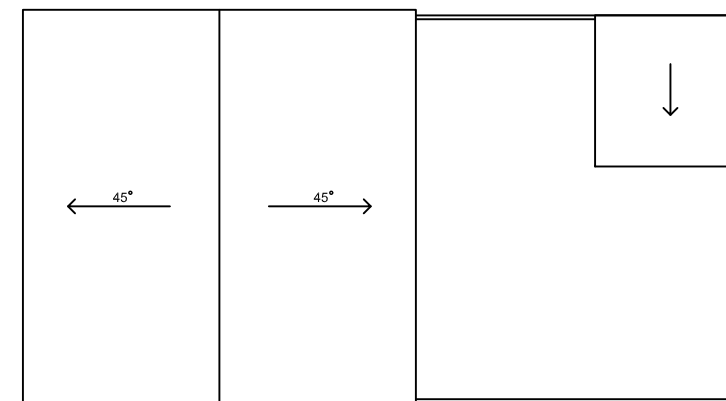
ENTRÉVÅNING



ÖVERVÅNING

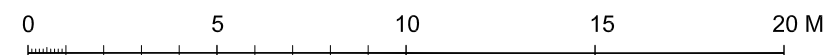


VINDSVÅNING

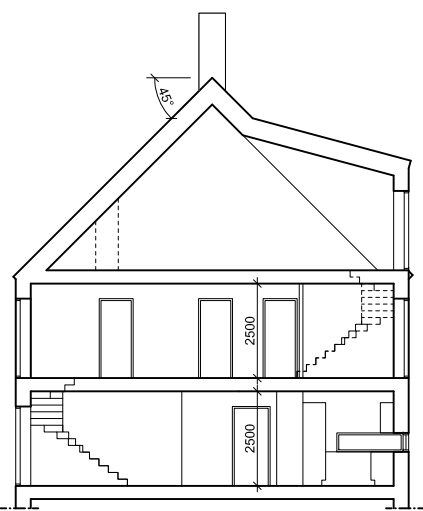


TAKPLAN

TYPRADHUS D3 - PLANER
RADHUS VID LOKALGATAN



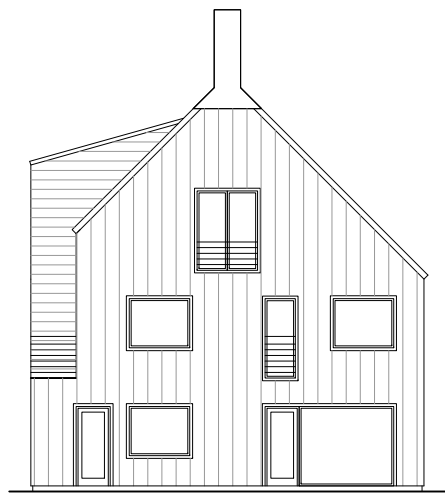
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|---|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| <small>Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 16 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| TYPRADHUS D3 | | | |
| SKALA | A1 / A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | A03-31-05 | |



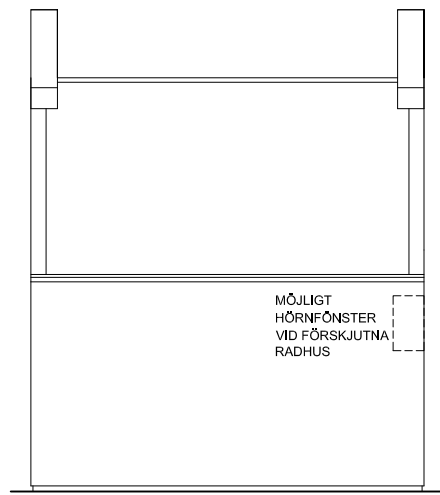
SEKTION B-B
MED INFART VAGNSLIDER PÅ LÅNGSIDA



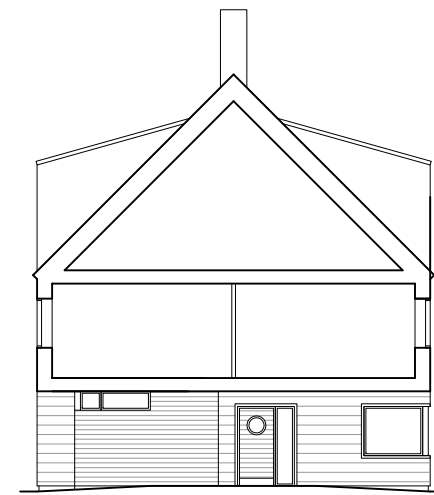
FASAD MOT LOKALGATA



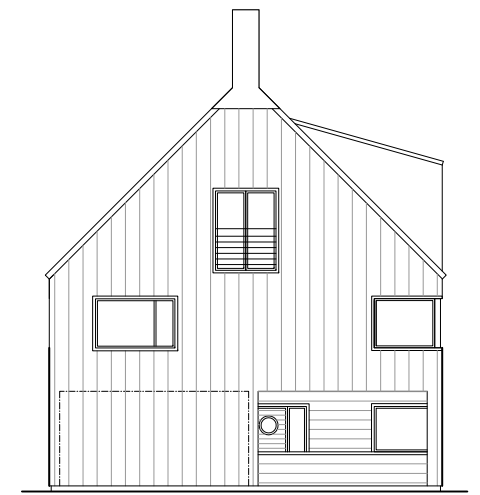
FASAD MOT TRÄDGÅRD



FASAD MOT VIDBYGGT RADHUS

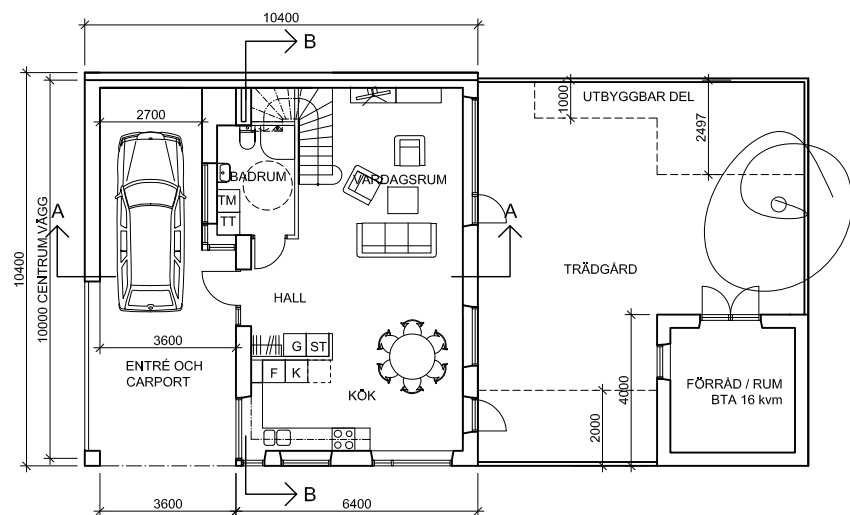


FASAD MOT VAGNSLIDER

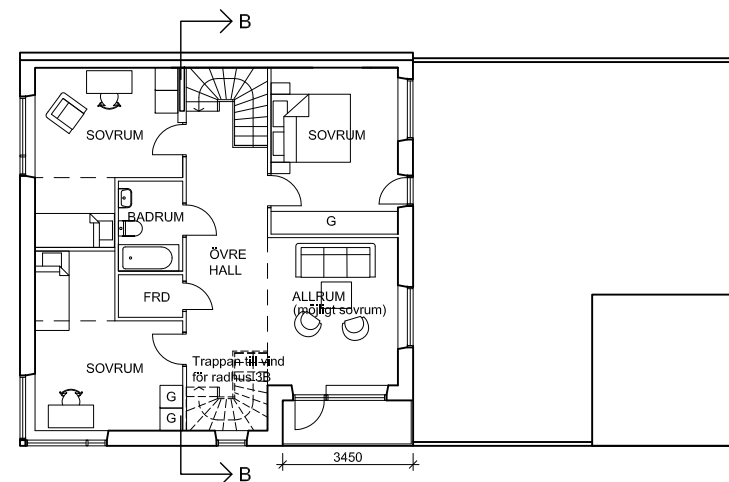


FASAD MOT INFARTSGATA

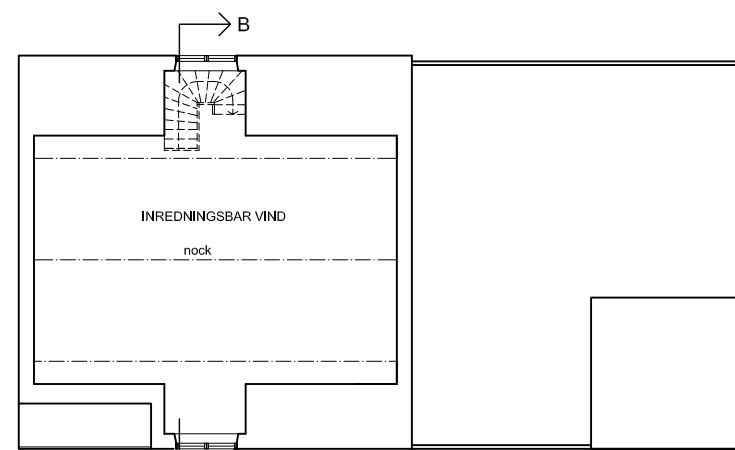
TYPRADHUS E3 - SEKTION, FASADER
RADHUS VID LOKALGATAN



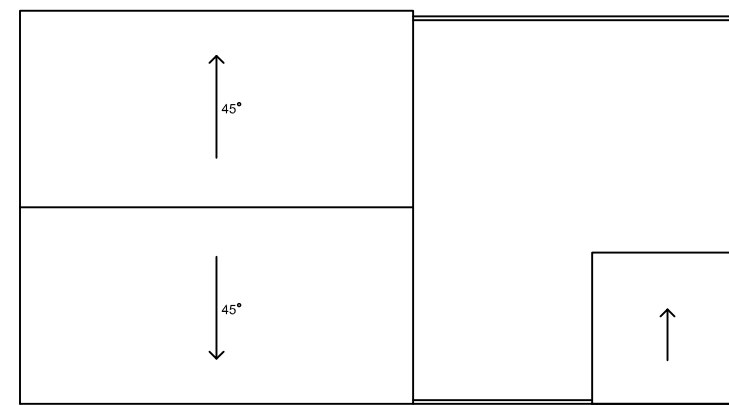
ENTRÉVÅNING



ÖVERVÅNING



VINDSVÅNING



TAKPLAN

FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.

Markering för alternativt placering av byggnadsdel t ex. fönster.

FÖRESKRIFTER

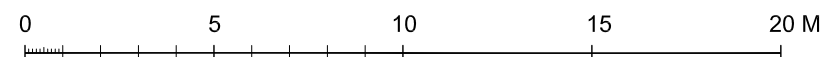
Denna handling gäller ej för byggnation om den inte har status (benämning) bygghandling.

BOA
TOTALT 138 KVM + VIND 69 KVM
Entréväning 56 KVM
Överväning 84 KVM
Vindsvåning 61 KVM

MATERIAL
Tak: tegel / svart och röd plåt
Takavvattning o smide: svart
Taksäkerhet: kulör lika tak
Fasad: stående / liggande träpanel
Fönster: trä
Sockel: putsad alternativt målad

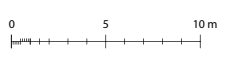
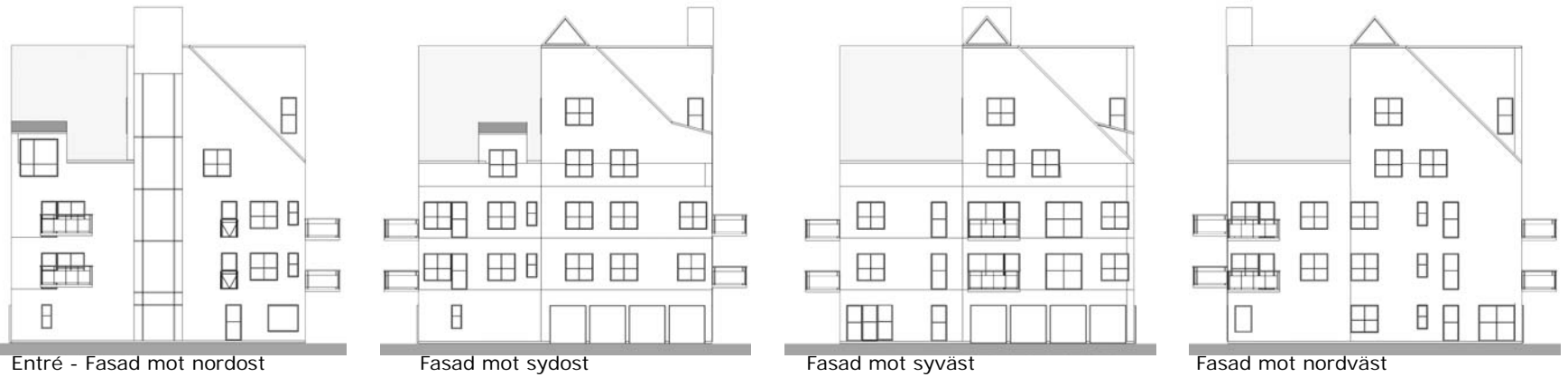
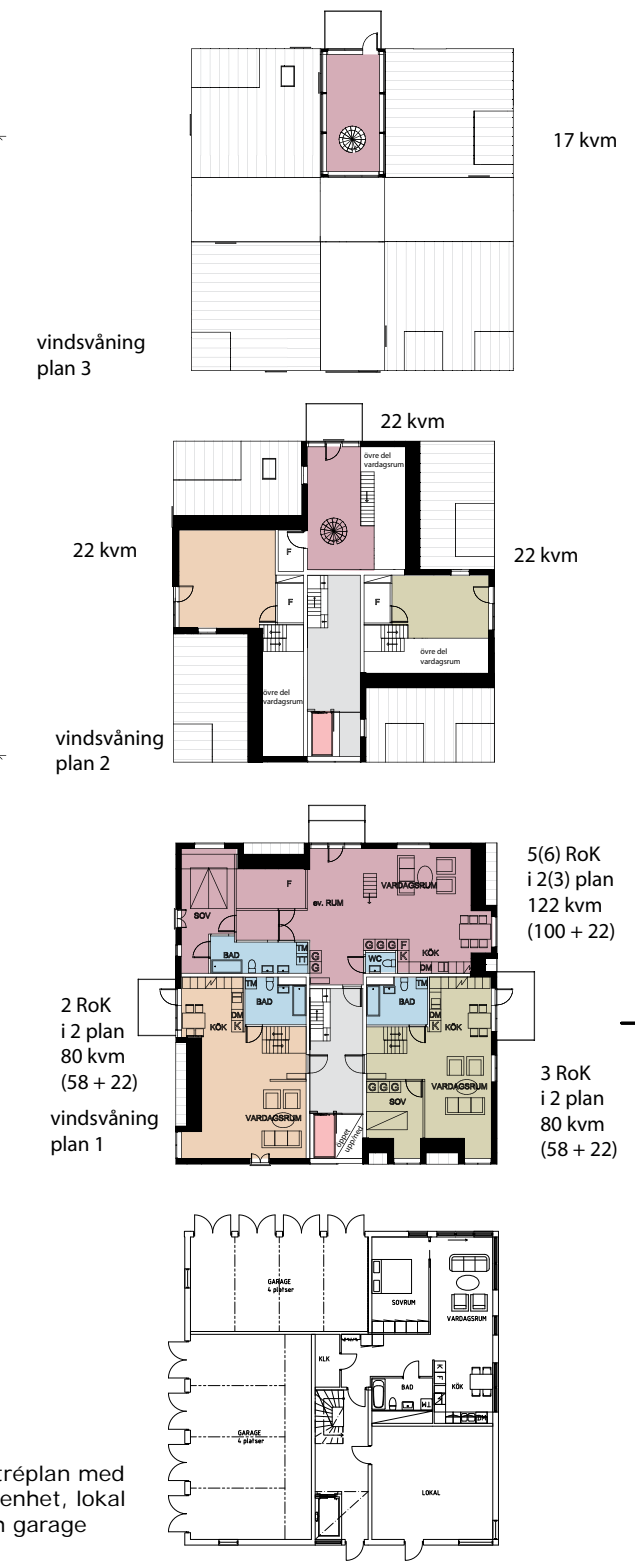
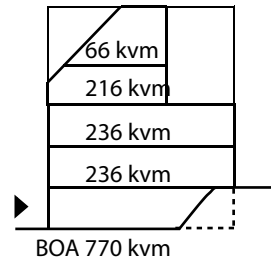
HÄNVISNINGAR
Kulörpalett fasad se bilaga 1-3
Detaljer se ritning A03-34-01

| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| <small>Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 64 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| TYPRADHUS E3 | | | |
| SKALA | A1 / A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | A03-31-06 | |



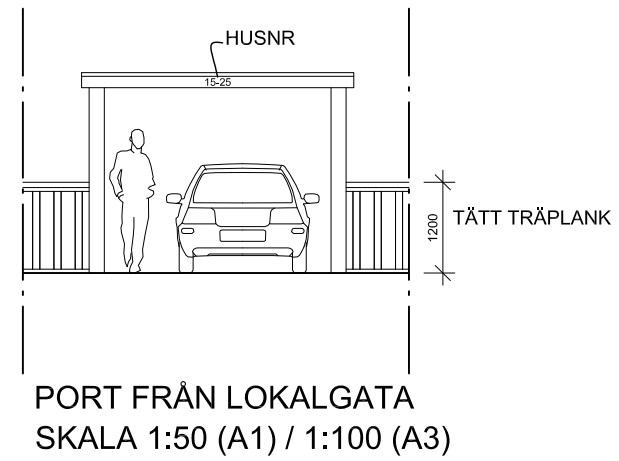
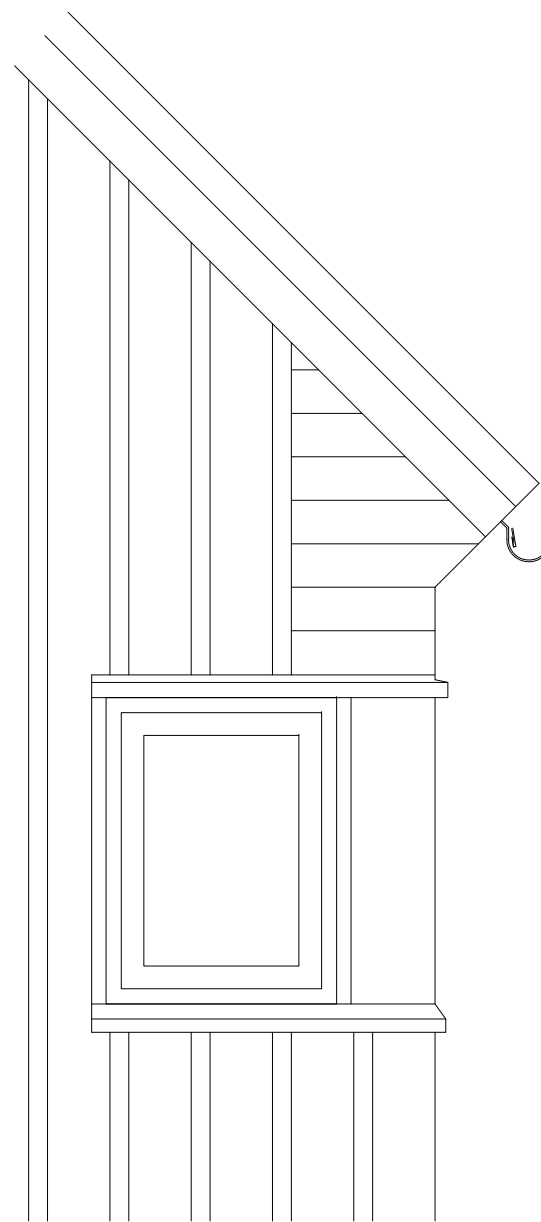
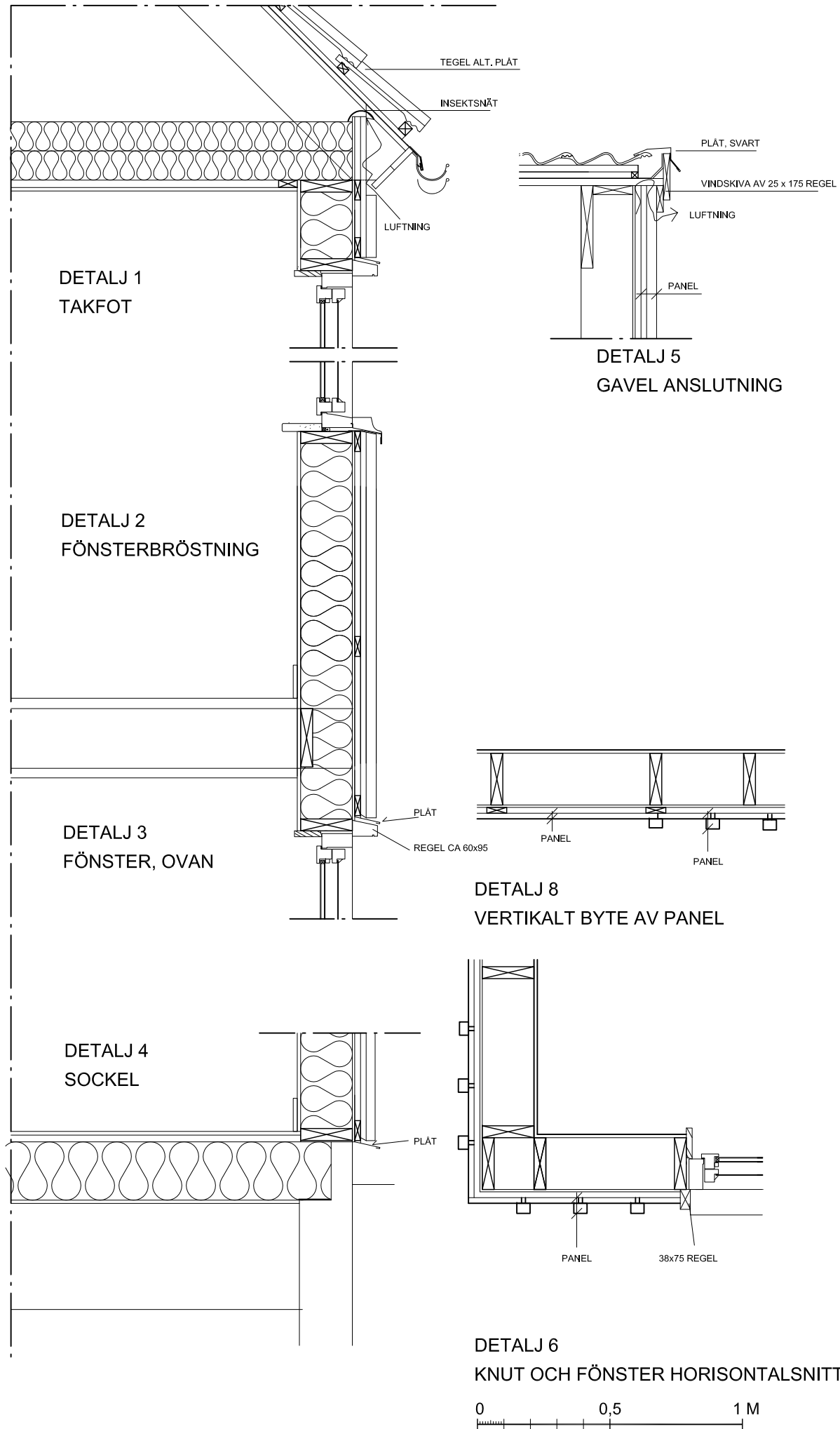


HUSTYP F - ROTATIONSHUS

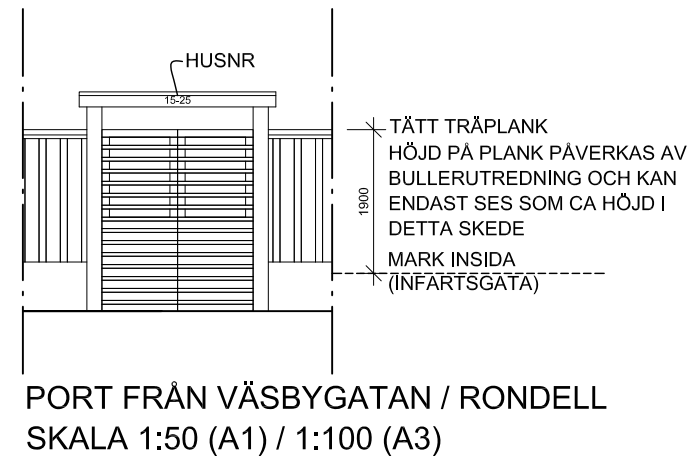


Arken Arkitekter AB/Östra kvarteren, Sala

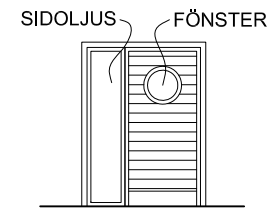
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| <small>Arken Arkitekter AB Håkens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| HUSTYP F - FLERFAMILJSHUS ROTATIONSHUS | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | A03-31-10 | |



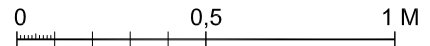
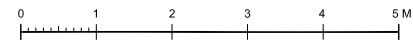
PORT FRÅN LOKALGATA
SKALA 1:50 (A1) / 1:100 (A3)



PORT FRÅN VÄSBYGATAN / RONDELL
SKALA 1:50 (A1) / 1:100 (A3)



ENTRÉDÖRR I VAGNSLIDER
SKALA 1:50 (A1) / 1:100 (A3)



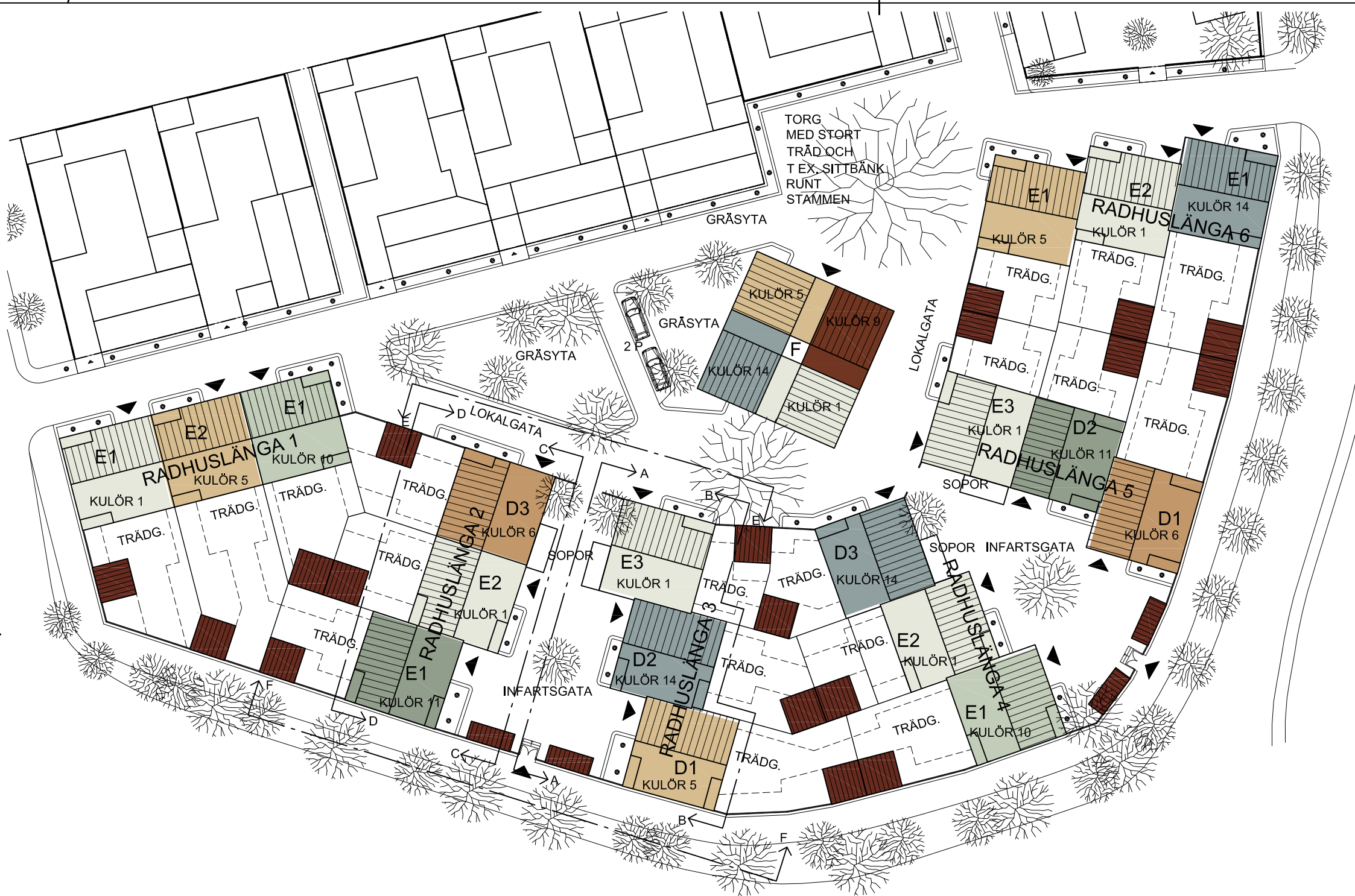
FÖRKLARINGAR

Mått anges i mm.

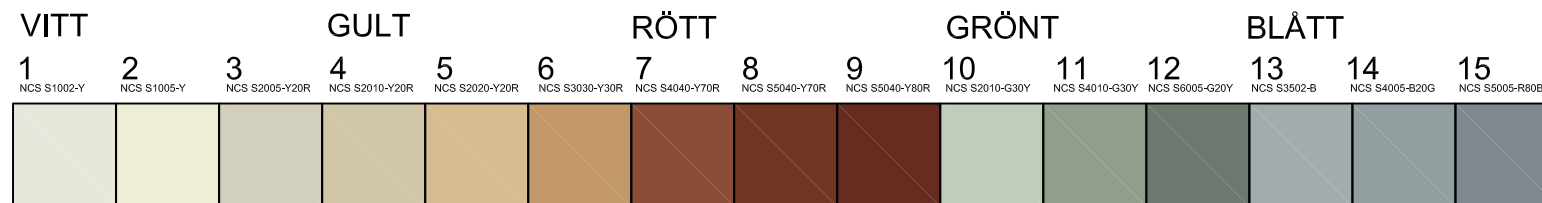
FÖRESKRIFTER

Denna handling gäller ej för byggnation om den inte har status (benämning) bygghandling.

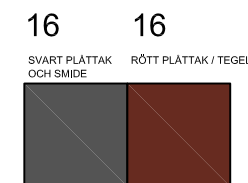
| | | | |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
|  | | | |
| <small>Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 66 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| HUSTYP D - E DETALJSNITT | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:10 / 1:20 | | A03-34-01 | |



FASADKULÖRER



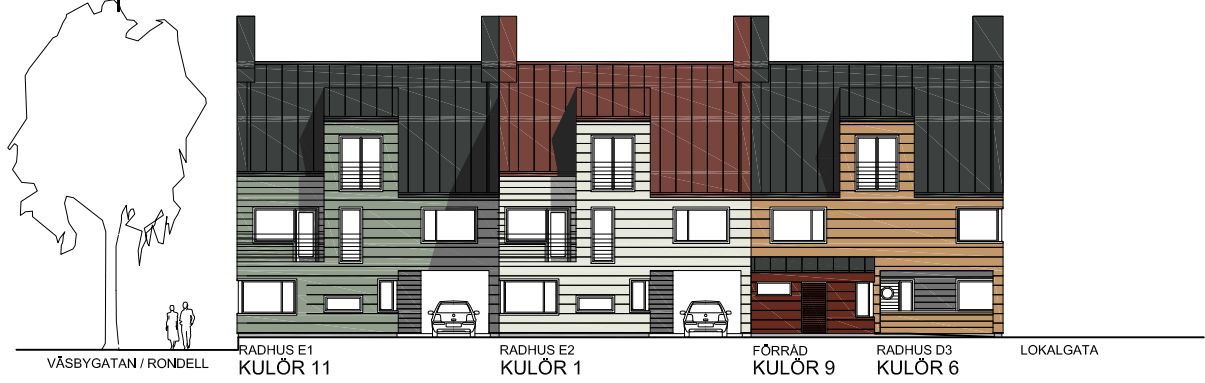
TAKMATERIAL /KULÖR



| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| (A) Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARSIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| FÄRGSÄTTNING | | | |
| SÖDRA DELEN - ARKEN | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:250 / 1:500 | | BILAGA 1 | |



ELEVATION A-A (LÄNGA 3)
FASADER MOT INFARTSGATA



ELEVATION C-C (LÄNGA 2)
FASADER MOT INFARTSGATA



ELEVATION B-B (LÄNGA 3)
FASADER MOT TRÄDGÅRDAR



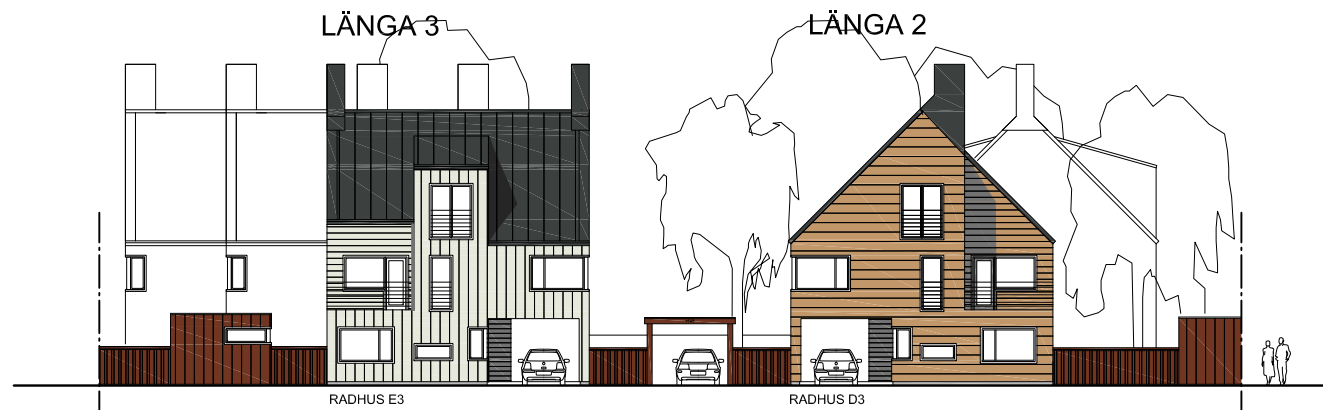
ELEVATION D-D (LÄNGA 2)
FASADER MOT TRÄDGÅRDAR



ELEVATION F-F
FASADER MOT VÄSBYGATAN / RONDELL

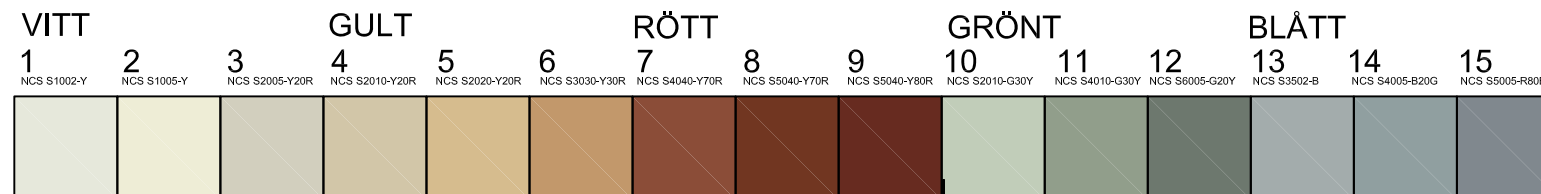


ELEVATION F-F
FASADER MOT VÄSBYGATAN / RONDELL
(INNANFÖR PLÅNKET)

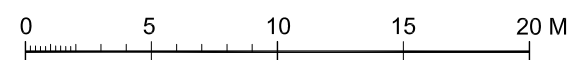
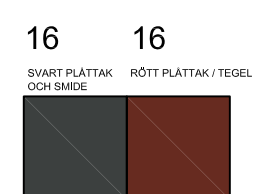


ELEVATION E-E
FASADER MOT LOKALGATA

FASADKULÖRER



TAKMATERIAL /KULÖR



Arken Arkitekter AB/Östra kvarteren, Sala

| | | | |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| <small>Arken Arkitekter AB Hökens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se</small> | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| | Torbjörn Einarsson | | |
| FÄRGSÄTTNING | | | |
| RADHUSLÄNGOR | | | |
| ELEVATIONER A-A, B-B, C-C, | | | |
| D-D, E-E OCH F-F | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET |
| 1:150 / 1:300 | | BILAGA 2 | |



HUSTYP F - ROTATIONSHUS
VY MOT TORGET



Entré - Fasad mot nordost

KULÖR 9 KULÖR 1



Fasad mot sydost

KULÖR 5 KULÖR 9



Fasad mot syväst

KULÖR 14 KULÖR 5



Fasad mot nordväst

KULÖR 1 KULÖR 14

FASADKULÖRER

VITT

1

2

3

GULT

4

5

RÖTT

6

7

GRÖNT

8

9

BLÅTT

10

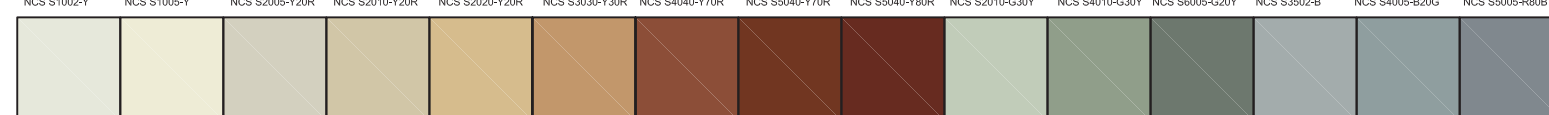
11

12

13

14

15

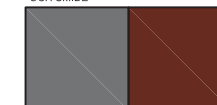


TAKMATERIAL /KULÖR

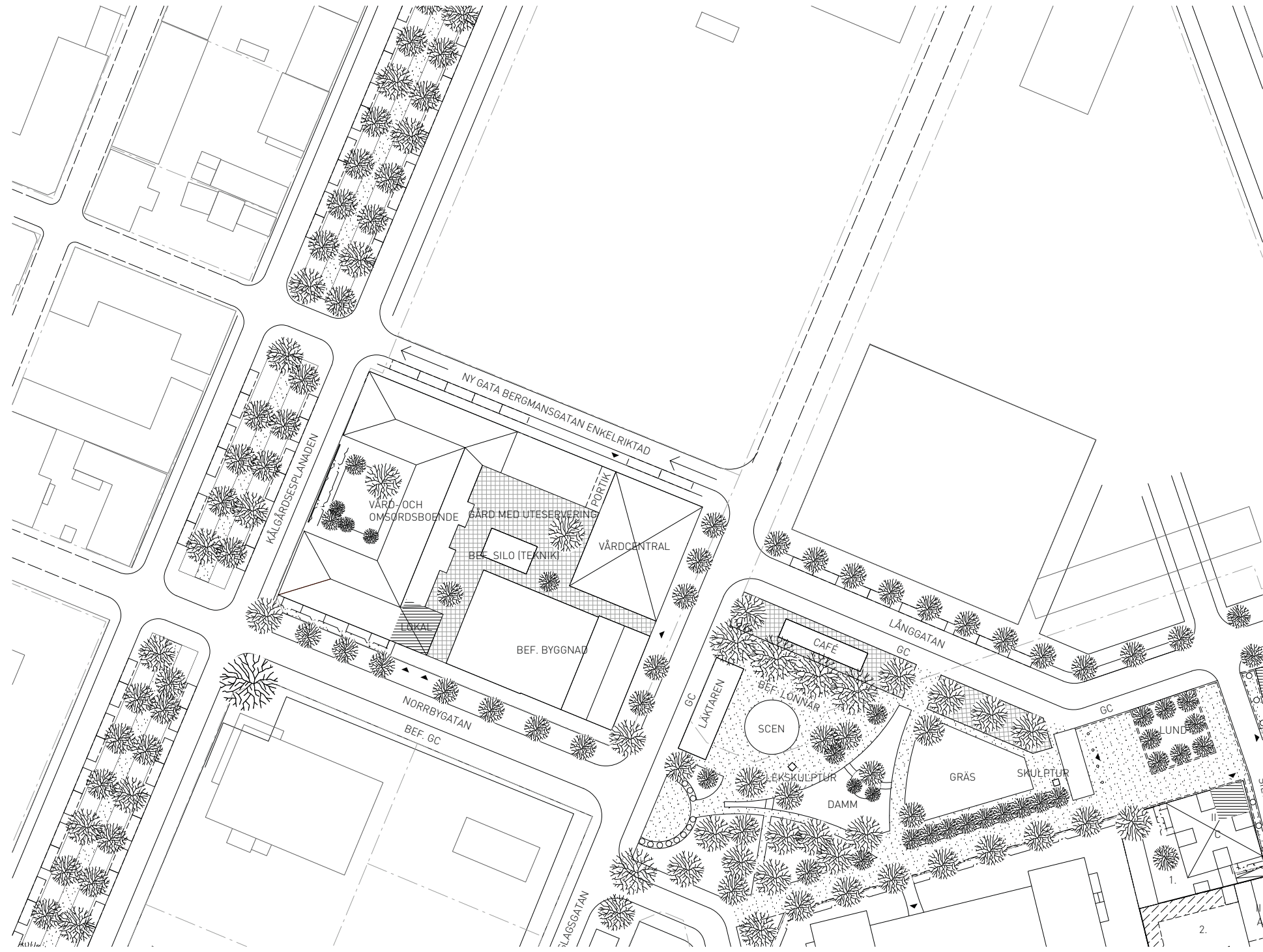
16

16

SVART PLÅTTAK OCH SMIDE RÖTT PLÅTTAK / TEGEL

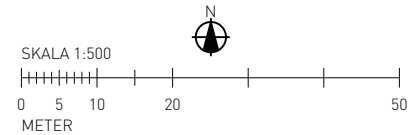


| | | | |
|--|--------------------|-------------------|-------|
| BETÄNT | ÄNDRINGEN AVSER | SIGN | DATUM |
| PROGRAMHANDLING | | | |
| ÖSTRA KVARTEREN, SALA | | | |
| | | | |
| Arken Arkitekt AB Hökens gata 2, 111 46 Stockholm 08-442 75 80 www.arken-se-arkitekter.se | | | |
| PROJEKT NR | RITAD AV | HANDLÄGGARE | |
| | AL Larsson | Anna-Lena Larsson | |
| DATUM | ANSVARIG | FASTSTÄLLD | |
| 2016-05-20 | Torbjörn Einarsson | | |
| HUSTYP F - FLERFAMILJSHUS ROTATIONSHUS FÄRGSÄTTNING | | | |
| SKALA | A1 / A3 | NUMMER | BET |
| 1:100 / 1:200 | | BILAGA 3 | |



TECKENFÖRKLARING

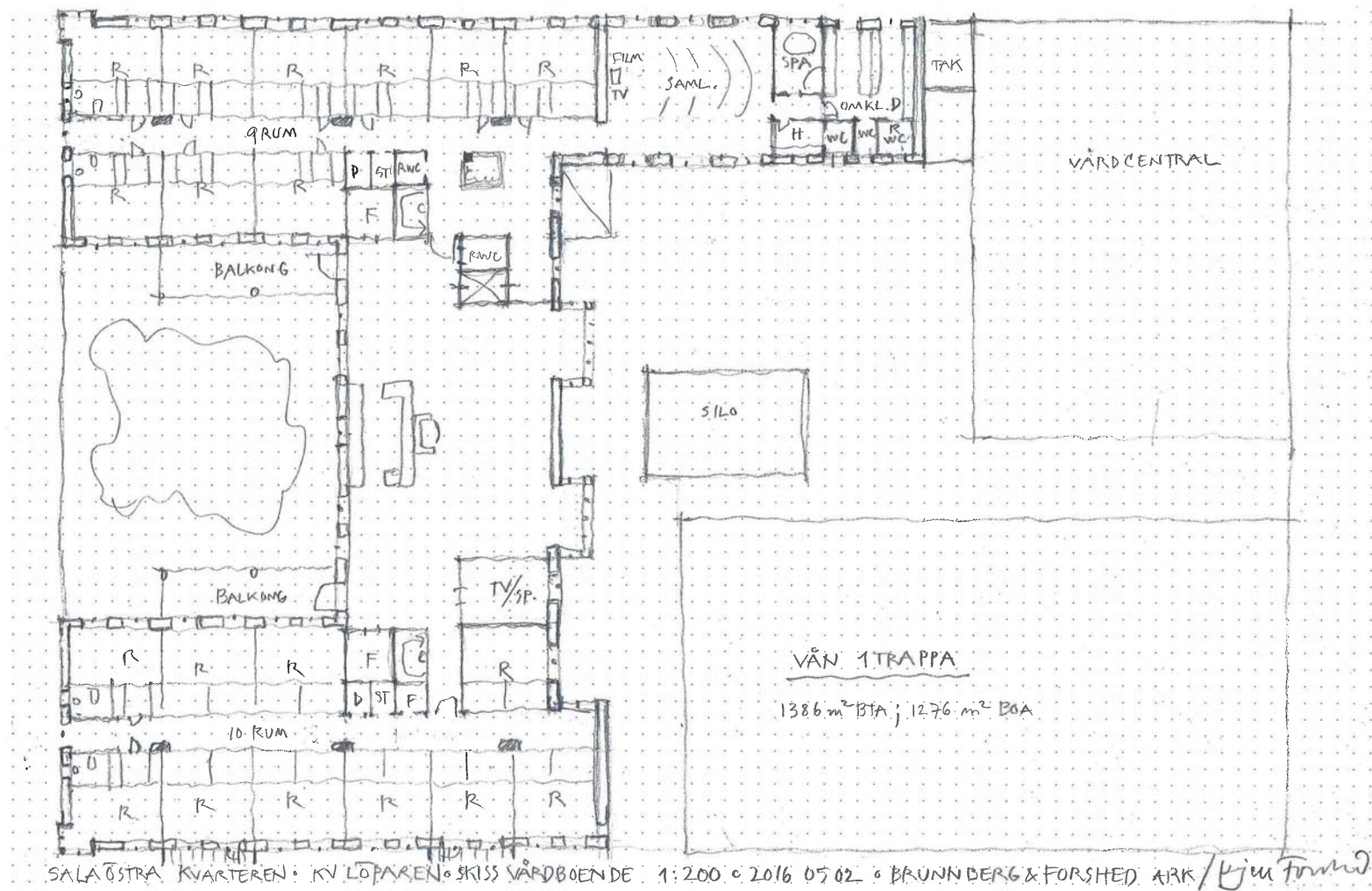
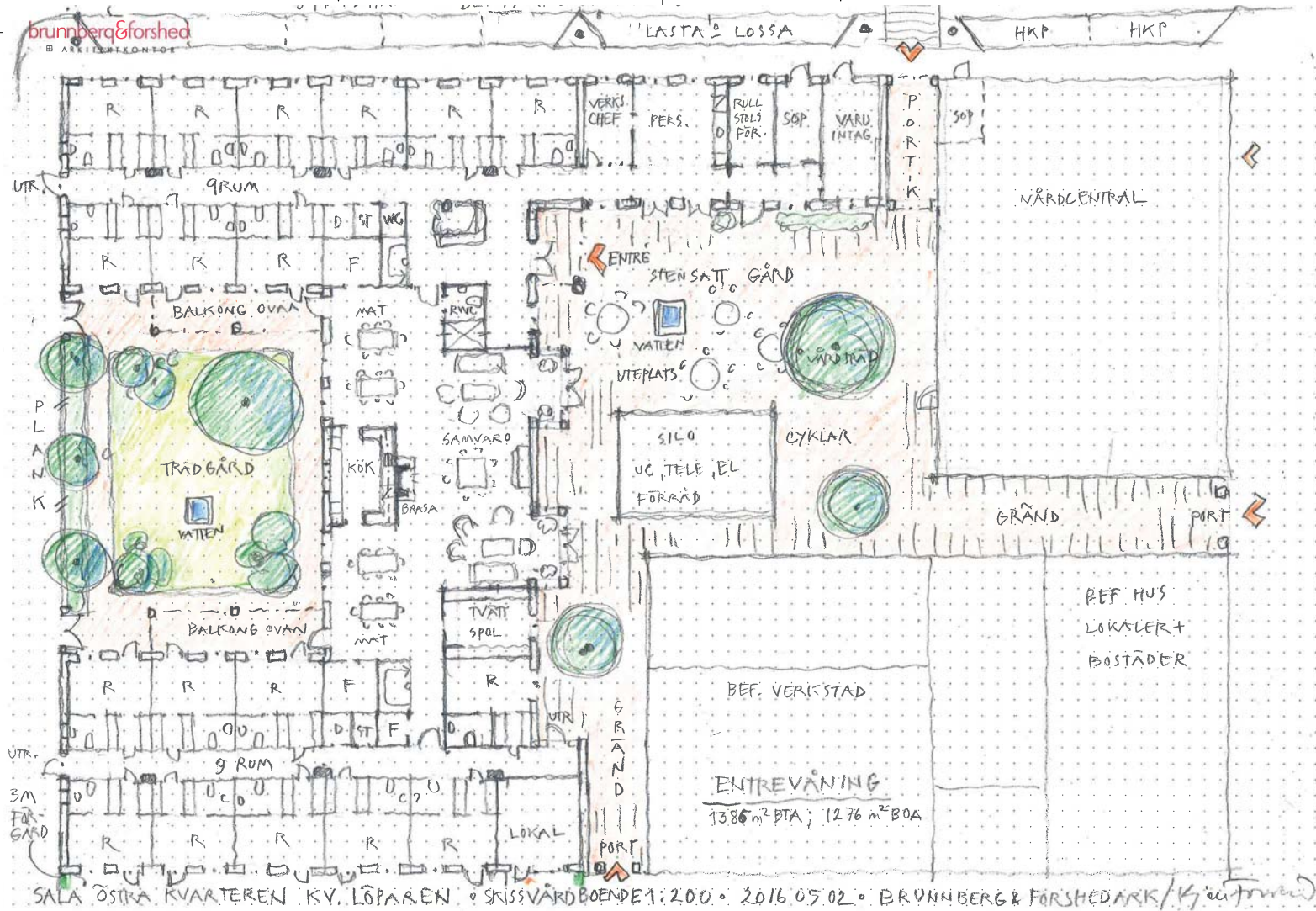
| | |
|--|-----------------------|
| | TOMTGRÄNS |
| | UTBYGGBAR YTA PÅ TOMT |
| | PARKERING |
| | NYA TRÄD |
| | BEFINTLIGA TRÄD |
| | NYA HÄCKAR |
| | NYA BUSKAR |
| | GRUSAD YTA |
| | STENLAGD YTA |
| | LOKAL |



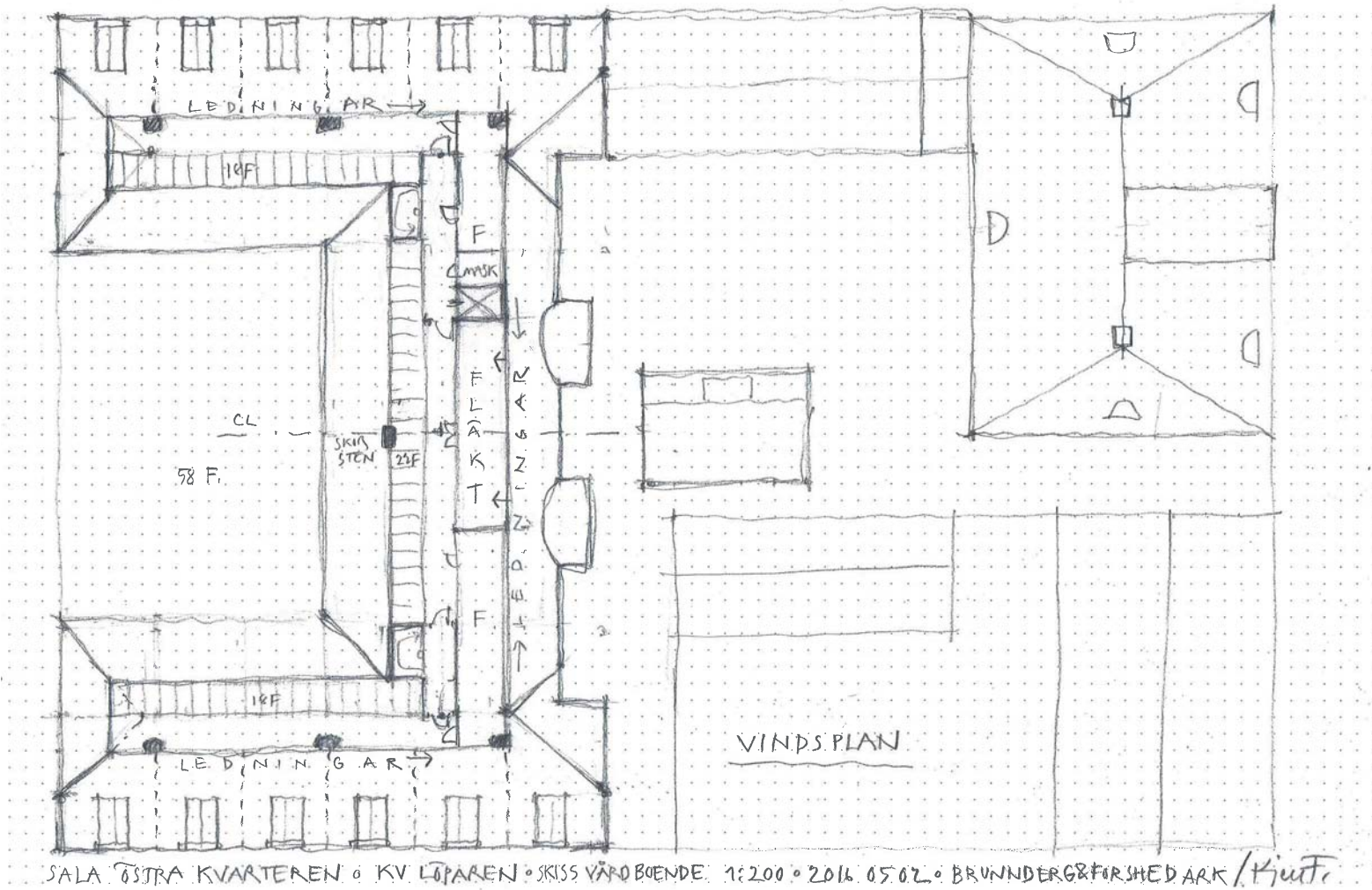
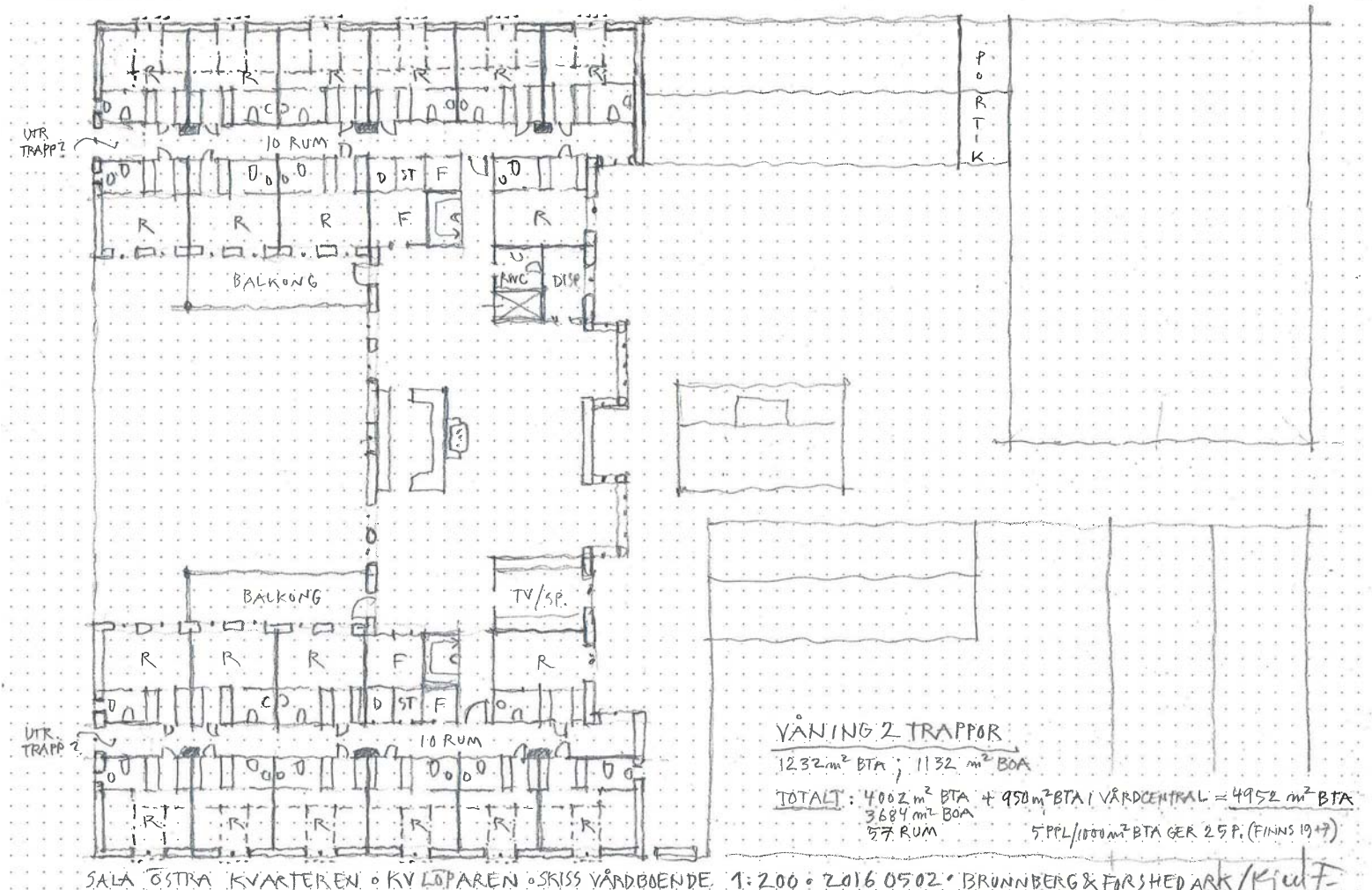
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|---------------------------|--------------------------------|--|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| KV. LÖPAREN, SALA | | | | |
| brunberg&forshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| <small>LIPPROG NR</small> | <small>SAKO 0005</small> | <small>RITAD/KONSTR AV</small> | <small>HANDLÄGGARE</small> | |
| <small>DATUM</small> | <small>2016-05-24</small> | <small>ANSVARIG</small> | <small>Kjell Forshed/Ingrid Moberg</small> | |
| SITUATIONSPLAN, KV. LÖPAREN | | | | |
| <small>SKALA</small> | <small>A1/A3</small> | <small>NUMMER</small> | <small>BET</small> | |
| <small>1:500, 1:1000/</small> | | A-01.1 | | |

T:\arkisser o utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ02 Layout\DKN Kv Löparen\layout.pln

PLOTAD: 2016-05-24 10:58



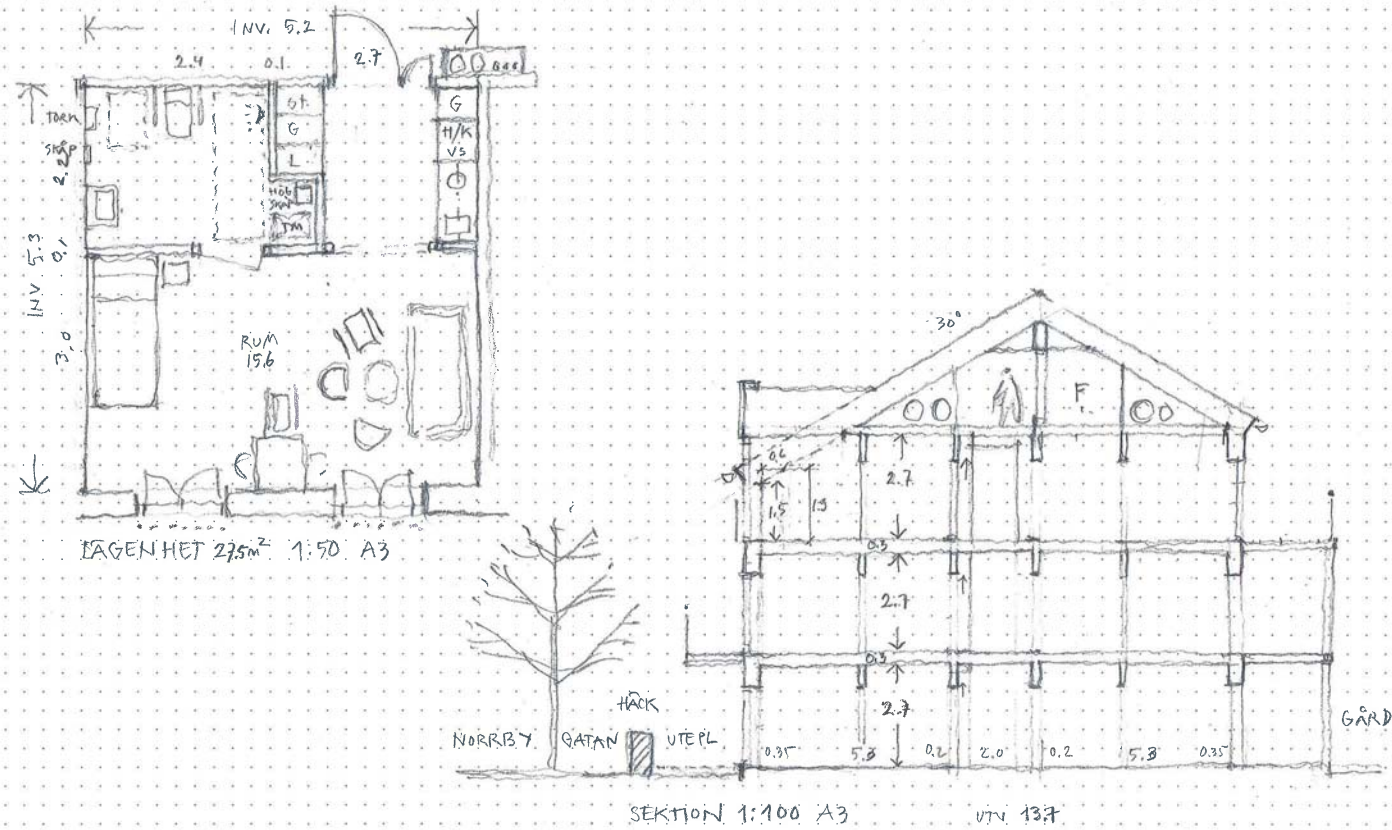
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|-----------------------------|-----------------|-------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| KV. LÖPAREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| ARKITEKTKONTOR AB | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | | |
| SAKO 0005 | I Moberg | I Moberg | | |
| DATUM | ANSVARIG | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| ENTRÉPLAN, PLAN 2 VÅRDBOENDE | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:200, 1:400 | | A-40.1-101 | | |



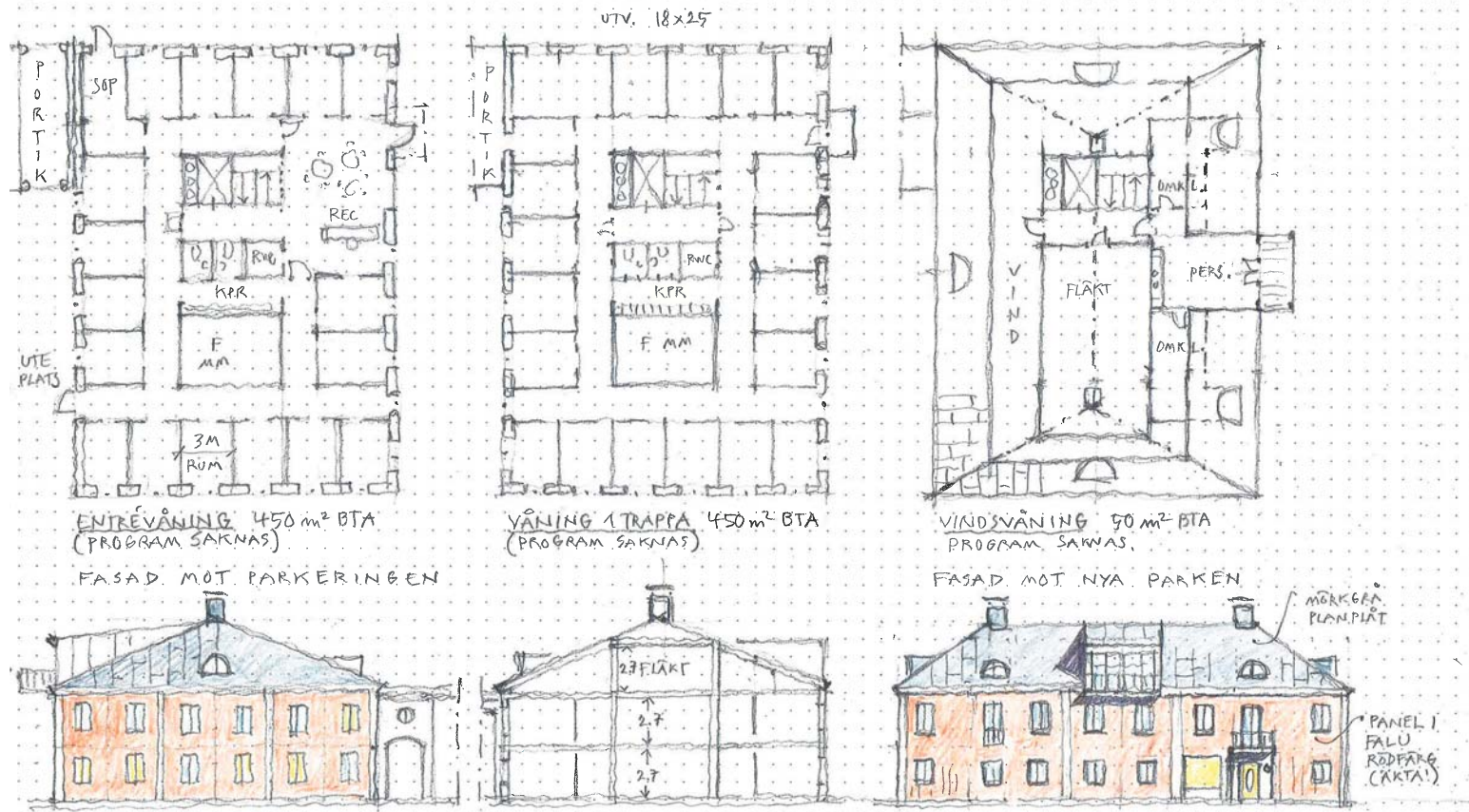
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|------------|-----------------|-----------------------------|-------------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| KV. LÖPAREN, SALA | | | | |
| brunnberg & förshed | | | | |
| <small>ARKITEKTKONTOR AB</small> | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | SAKO 0005 | RITAD/KONSTR AV | ANSVARIG | HANDLÄGGARE |
| DATUM | 2016-05-24 | | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | I Moberg |
| PLAN 3. VINDSPLAN VÅRDBOENDE | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:200, 1:400 | | A-40.1-102 | | |

T:\arkisser o utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ\02 Layouter\DKN Kv Löparen\layouter.pln

PLOTAD 2016-05-24 10:58



SALA ÖSTRA KVARTEREN • KV LÖPAREN • SKISS VÅRD BOENDE • 2016 05 02 • BRUNNBERG&FORSHED ARK/KJUF.



SALA ÖSTRA KVARTEREN • KV LÖPAREN • SKISS VÅRD CENTRAL 1:200 • 2016 05 02 • BRUNNBERG&FORSHED ARK/KJUF.

| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|-----------------------------|-----------------|-------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| KV. LÖPAREN, SALA | | | | |
| brunnberg&forshed | | | | |
| ARKITEKTONTOR AB | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | | |
| SAKO 0005 | | I Moberg | | |
| DATUM | ANSVARIG | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| TYPPLAN LÄGENHET, PLANER VÅRD CENTRAL | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:200, 1:400 | | A-40.1-103 | | |



FASAD MOT NORRBYGATAN 1:200 A3

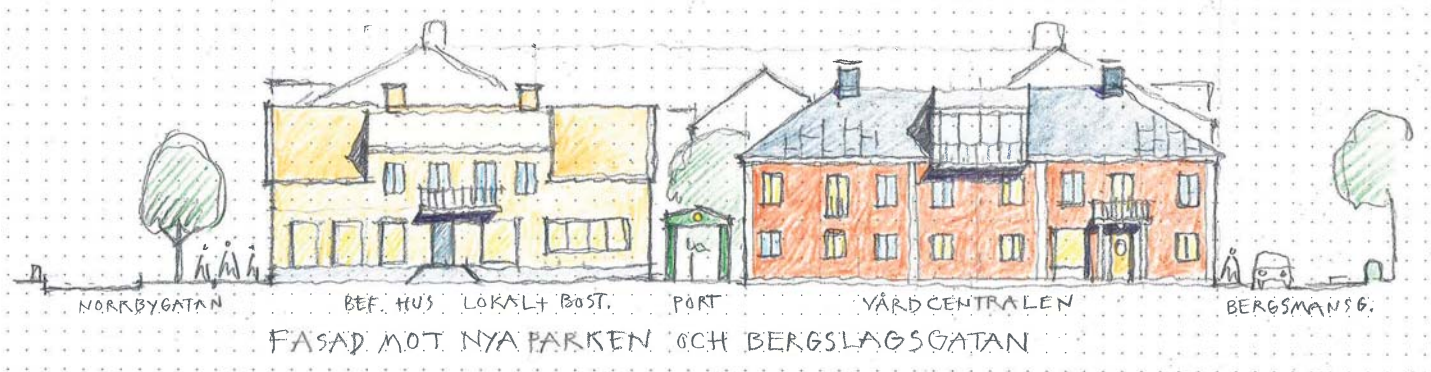


FASAD MOT BERGSMANSGATAN

SALA ÖSTRA KVARTEREN • FASADSKISSER 1:200 A3 • 2016 05 02 • BRUNNBERG & FÖRSHED ARK / *Kjell Forshed*



FASAD MOT KÅLGÅRDESPLANADEN




FASAD MOT NYA PARKEN OCH BERGSLAGSGATAN


SALA ÖSTRA KVARTEREN • FASADSKISSER 1:200 A3 • 2016 05 02 • BRUNNBERG & FÖRSHED ARK / *Kjell Forshed*

| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM | SIGN |
|---|-----------------------------|-----------------|-------|------|
| PROGRAMHANDLING | | | | |
| KV. LÖPAREN, SALA | | | | |
| brunnberg & förshed | | | | |
| ARKITEKTKONTOR AB | | | | |
| <small>Kungsholms Strand 135 112 48 STOCKHOLM TEL 08-417 61 00 FAX 08-617 61 01</small> | | | | |
| UPPDRAG NR | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | | |
| SAKO 0005 | I Moberg | I Moberg | | |
| DATUM | ANSVARIG | | | |
| 2016-05-24 | Kjell Forshed/Ingrid Moberg | | | |
| FASADER | | | | |
| SKALA | A1/A3 | NUMMER | BET | |
| 1:200, 1:400 | | A-40.3-01 | | |

T:\arkitektur\04 utredningar\Östra Kvarteren\3 PROJ\02 Layouter\DKN Kv Löparen\layouter.pln

PLOTAD 2016-05-24 10:58

|  | | HANDLINGSFÖRTECKNING UPPDRAG | | | ANTAL BLAD 1 | BLAD NR 1 |
|---|-----|--|--------------------|--------|--------------------------------|---------------------|
| SALA KOMMUN | | ÖSTRA KVARTEREN, NORRA DELEN Programhandling | | | UPPDRAG NR SAKO 0003 | |
| | | | | | SIGNATUR AC | |
| | | | | | DATUM 2016-05-24 | SENASTE ÄNDRING |
| RITNINGSNR | BET | RITNINGENS INNEHÅLL | SKALA | Status | RITNINGSDATUM | ÄNDRINGSDATUM |
| A-01.1-00 | | ÖVERSIKTSPLANER Situationsplan norra delen | 1:500 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-01 | | HUSTYP A LITEN STADSGÅRD Hustyp A1.1 | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-02 | | Hustyp A1.2 | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-03 | | Hustyp A2 | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-04 | | Hustyp A2 | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-05 | | HUSTYP B STOR STADSGÅRD Hustyp B Stor stadsgård, planer | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-06 | | Hustyp B Stor stadsgård, fasader | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-07 | | HUSTYP C PYRAMIDHUS Hustyp C1, planer | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-08 | | Hustyp C1, fasader | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-09 | | Hustyp C2, planer | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.0-10 | | Hustyp C2, fasader | 1:100 | PH | 2016-05-24 | |
| A-42.6-01 | | DETALJER Hustyp A-B detaljsnitt | 1:5, 1:20 | PH | 2016-05-24 | |
| A-42.6-02 | | Hustyp A-B detaljsnitt | 1:5, 1:20, 1:50 | PH | 2016-05-24 | |
| A-42.6-03 | | Hustyp C detaljsnitt | 1:5, 1:20 | PH | 2016-05-24 | |
| BILAGA 1 | | BILAGOR Färgsättning planillustration | 1:500 | PH | 2016-05-24 | |
| BILAGA 2 | | Färgsättning fasader och tak | 1:500 | PH | 2016-05-24 | |
| BILAGA 3 | | Illustrationsplan | 1:1000 | PH | 2016-05-24 | |

|  | | HANDLINGSFÖRTECKNING UPPDRAG | | | ANTAL BLAD 1 | BLAD NR 1 |
|---|-----|---|-------------|--------|--------------------------------|---------------------|
| SALA KOMMUN | | KV. LÖPAREN, VÅRDBOENDE Programhandling | | | UPPDRAG NR SAKO 0005 | |
| | | | | | SIGNATUR AC | |
| | | | | | DATUM 2016-05-24 | SENASTE ÄNDRING |
| RITNINGSNR | BET | RITNINGENS INNEHÅLL | SKALA | Status | RITNINGSDATUM | ÄNDRINGSDATUM |
| A-01.1-00 | | ÖVERSIKTSPLANER Situationsplan | 1:500 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.1-101 | | VÅRDBOENDE OCH VÅRDcentral Entréplan, plan 2 | 1:200 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.1-102 | | Plan 3, vindsplan | 1:200 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.1-103 | | Typplan lägenhet, planer vårdcentral | 1:50, 1:200 | PH | 2016-05-24 | |
| A-40.3-01 | | FASADER Fasader | 1:200 | PH | 2016-05-24 | |

Dagvatten

Gällande dagvattenhantering är detta reglerat i detaljplanen och ska följas. Det som anges i detaljplanen är att dagvatten ska i första hand omhändertagas inom fastigheten och i andra hand fördröjas innan det släpps på nätet. Gårdstun/gårdsplan ska inte hårdgöras utan förses med grus, gräs eller andra planteringar för att bland annat fördröja dagvatten (PBL 2010:900, kap 4§10). Dagvatten som släpps på nätet enligt tillåtna mängder ska vara rent. Regnbäddar som mottar takvatten och planteringar i skelettjord som mottar yttlig avrinning från gårdar ska anordnas. Gröna tak, regntunnor, regnbäddar eller magasin ovan och under jord är exempel på åtgärder.

Hantering av dagvatten ska godkännas av Samhällstekniska enheten och redovisas i bygglov. Granskning av dagvattenhantering ska ske på detaljnivå inför byggstart både på allmän mark och kvartersmark.

Hänvisning till dagvattenpolicy: [Policy för dagvattenhantering.pdf \(sala.se\)](#)

TRÄD viten och Skydd av Vegetation

Överenskommelse avseende skydd av vegetation och Trädvitesplan.

Vid skador på träd (avser hela trädet inklusive rötter) inom hela arbetsområdet ska entreprenören utge ett vite av 100 000 kr, för träd i allé utmed Marknadsgatan samt 50 000 kr för övriga träd.

Skada på träd ska besiktigas av opartisk sakkunnig besiktningsman i samråd med Sala Gata-park Satu Bergsten (0224-74 75 05).

Tillfälliga skydd av mark, vegetation, mätpunkt, gränsmarkering m m

Mark och vegetation som bevaras skall skyddas så att skador på trädkronor, stammar, rötter, rotzon och marken runt träden inte kan uppstå. Upplag och marktryck av fordonstrafik får ej förekomma på trädets rotzon. Vid påträffande av rötter skall erforderlig friläggning utföras med handschakt. Vid gemensam syn där exploatör och stadsträdgårdsmästare, Kristin Hedman (0224-747570) medverkar, bestäms de åtgärder som skall utföras för skydd av vegetationen. Det åligger också entreprenören att informera all personal, som utför arbeten i närheten av den vegetation som skall bevaras om de restriktioner och förutsättningar som gäller för detta arbete.

Återställande och anslutningsarbeten

Ambitionen är att ytskikt inom allmän platsmark färdigställs i takt med att kvartersmarken färdigställs för att inte vara skadade eller slitna vid inflyttning till området, kommunen kan behöva färdigställa ytskikt innan exploatören är färdig med sin exploatering. När ytskikt är färdigställda svarar exploatören för och bekostar de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom exploateringsområdet.

Silvrevallen åtgärder allmän platsmark_tidplan_skedesplan sambällstekniska enheten Sala kommun

20210326 KL

Samhällstekniska enheten har fått i uppdrag att exploatera Silvrevallen med VA, media och Gata inför genomförande av detaljplanen.

Nedan redovisas en tidplan beroende av när beslut tas och kontrakt signeras, och besked kan lämnas från exploitörer för anslutningspunkter VA, servisavtal FV, El, media mm.

Tillträde till etapp 4 allmän platsmark ingår som förutsättning i "avtal/beslut klara" i tidplanen nedan.

Planen är att dela utbyggnaden i skede 1 med VA, media och överbyggnad gata. Samt skede 2, där ytskikt gata och finplanering sker efter att byggnationer i huvudsak är utförd.

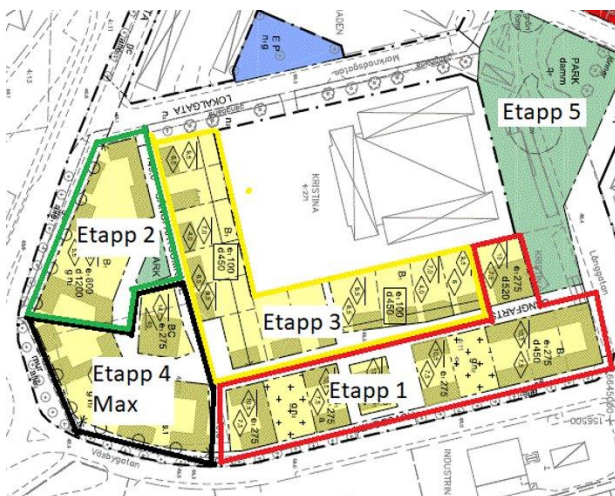
Sanering/terrassering av tomtmark ingår i skede 1 för etapp 1 och 2, omfattningen behöver fastställas.

| Tid_skedesplan Silvrevallen | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | 2024/25 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--|---------|
| | mar-21 | apr-21 | maj-21 | jun-21 | jul-21 | aug-21 | sep-21 | okt-21 | nov-21 | dec-21 | jan-22 | feb-22 | mar-22 | apr-22 | 2024/25 | | |
| Moment | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Avtal/beslut klara | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Projektering gata, VA, media | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Upphandling/ramavtal | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Skede 1 VA/gata/media | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sanering/terrassering etapp 1 och 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Skede 2 ytskikt och finplanering | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Utkast systemhandling VA



Etappindelning



| | |
|--|----------------|
| SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning | |
| Ink. 2016 -09- 2 8 | |
| Diarienum 2016 / 1182 | Aktbilaga 2 |

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

RIKTLINJE

Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

1. INLEDNING

Enligt Sala Kommunfullmäktiges beslut 2016-10-XX, § X, ska följande riktlinjer gälla för kommunens markanvisningar. De nya riktlinjerna ersätter den av Kommunfullmäktige 2012-01-30, § 3 antagna markanvisningspolicyn.

1.1 SYFTE

Syftet med riktlinje för markanvisningar är att fastslå förutsättningarna för reservation av kommunens mark och i förlängningen försäljning av kommunens mark. Syftet är också att fastslå vilka begrepp som ska användas av kommunen.

1.2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR MARKANVISNINGAR

Markanvisningar i Sala kommun utgår dels från *Strategisk Plan 2016-2018 Sala kommun* och dels från kommunens översiktsplan *Plan för Sala ekokommun (2002)* och *Plan för Sala stad- Fördjupning av översiktsplanen för Sala stad (2014)*. En ny översiktsplan för hela Sala kommun är under framtagande. Dessa planer syftar till att visa på möjligheter för framtida utveckling av kommunen/staden. De utgör en viktig grund för allt planeringsarbete som rör bebyggelse, trafikstruktur och miljö.

Framtidsbilden är en unik och attraktiv kommun, där Salas gemytliga småstadskaraktär med stor utvecklingspotential för alla åldrar har fått genomslag.

Sala är en attraktiv kommun att bo, leva och verka i. Staden har goda kommunikationer och ligger centralt belägen i regionen för näringslivetableringar och handel. Attraktiva boendelägen med stadsnära vattenlägen och unika natur- och kulturvärden utgör en betydelsefull dragningskraft i stadens utveckling och tillväxt.

Den Strategiska planen och Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun/stad som tagit tillvara och utvecklat det rika kulturarvet, småstadskaraktären och vattenkontakten.

2. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

2.1 VAD ÄR EN MARKANVISNING?

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beskriver vad en markanvisning är.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Med markanvisning menas i lagen en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre vilken ger byggherren under en begränsad tid ensamrätt om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Marken måste ägas av kommunen (2014:899,1 §).

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning (2014:899, 2 §).

2.2 VAL AV BYGGHERRE

Kommunen ska se till att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden så att inte ett fåtal företag får monopolställning i kommunen. Vid val av byggherre för bostadsproduktion ska vikt ges åt byggherrens sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt, nytänkande och engagemang för att skapa goda bebyggda miljöer samt att byggherren har en kvalitets- och miljöprofil. Dessa kriterier ska även vara uppfyllda för att byggherren ska tas upp i kommunens förteckning över byggherrar intresserade av markanvisningar.

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till byggherrens ekonomiska stabilitet och intresse för långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen. Byggherren ska kunna redovisa kunskap till exempel genom referenser. Byggherren ska också visa att denne har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Projektet ska planmässigt passa ett visst utbyggnadsområde. Urvalet ska ske efter tankarna i kommunens vision och översiktsplan och med hänsyn hur det tänkta projektet påverkar kommunen.

Processbeskrivning:

ÖVERSIKTSPLAN→MARKANVISNING→DETALJPLAN→BYGGLOV→BYGGNATION

2.3 GEMENSAMMA VILLKOR FÖR MARKANVISNING

Huvudregeln vid markanvisning är att marken ska säljas.

Markanvisningar är tidsbegränsade upp till två år från att kommunstyrelsen godkänt markanvisningsavtalet. Under den tidsbegränsade perioden har kommunen rätt att återta en markanvisning om byggherren uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Kommunen kan också ta tillbaka markanvisningen om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. En återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning för nerlagt arbete.

Vid varje markanvisning ska byggherren avse att uppföra byggnader på minst 20 % av fastighetsytan eller mer om så bedöms lämpligt.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Om flera markanvisningar sker inom ett område ska byggherrarna samverka i planprocessen. Ett område, till exempel en fastighet, kan delas in i ett flertal markanvisningar.

Ifall projektet avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger det inte byggherren rätt till en ny markanvisning som kompensation.

En markanvisning får inte överlåtas till någon annan utan kommunens skriftliga godkännande. Det gäller även överlåtelse till närstående företag.

Byggherren ska på kommunens begäran tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt kategoribostäder. Dessa krav ska uppfyllas även om de innebär en ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.

Markanvisningen innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projektet under förutsättning att det följer detaljplanen och övriga av kommunen ställda villkor uppfylls.

Övriga beslut av kommunfullmäktige eller kommunstyrelse som fattas eller kommer att fattas och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas. Exempelvis kan det handla om riktlinjer för miljöanpassat boende.

2.4 METODER FÖR MARKANVISNING

Markanvisning kan ges på olika sätt och Sala kommun tillämpar två olika metoder.

2.4.1 Anbudsförfarande (Jämförelseförfarande)

Anbudsförfarande innebär att en inbjudan skickas till intresserade byggherrar. De som är intresserade lämnar sedan in en dispositionsskiss över hur markområdet kan bebyggas eller skickar med referensmaterial och framförallt inkommer med en prisuppskattning på marken. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter att en detaljplan tagits fram. De förutsättningar och krav kommunen ställer framgår i det förfrågningsunderlag som kommunen tar fram.

2.4.2 Direktanvisning

Direktanvisning betyder att planlagd eller icke planlagd mark delas ut till en eller flera byggherrar. Prisnivån ska vara bestämd av kommunen på förhand och känt av exploatören. Motiv för val av byggherre vid direktanvisning kan vara att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, att kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen exempelvis vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål, öka konkurrensen på byggmarknaden eller att just den byggherren har ett intressant koncept som kommunen vill prova.

2.4.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är en anbudstävling med krav på att byggherrarna ska lämna in arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling används i speciella fall där platsen eller ändamålet kräver det. I projekt där kommunen anser att nytänkande, arkitektur, teknikutveckling eller där de lokala förutsättningarna tillsammans med

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ekonomin är viktiga aspekter kan vara aktuella för markanvisningstävlingar. Förutsättningarna för markanvisningstävlingen beskrivs i ett politiskt beslutat tävlingsprogram som kommunen tar fram.

2.5 MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER

Kommunen ska ta initiativ till att möjliggöra för nya bostäder och verksamheter. Fördelningen av kommunens mark ska syfta till att ge en variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad samt till varierade upplåtelseformer. Kommunens mark för verksamheter ska finnas tillgänglig för den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt och innehållsmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Verksamheten ska även medverka till att uppfylla de mål som uttrycks i kommunens vision och översiktsplan. Ifall kommunen har ett större sammanhängande markområde kan det exempelvis vara lämpligt att dela upp området i flera markanvisningar och markanvisa dessa delar till olika byggherrar. Detta för att åstadkomma en variation i det som byggs.

Ifall ett projekt finns med i kommunens bostadsförsörjningsprogram ska det ses som en annonsering till byggherrarna att kommunen är intresserad av idéer och förfrågningar om projektet. Om en intressent redovisar en trovärdig idé blir det därför inte nödvändigt att av konkurrensskäl fråga flera eftersom projektet anses kommit till allmän kännedom.

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Dessa säljs istället via kommunens tomtkö och tilldelningen sker efter kötid i tomtkön.

2.6 INTRESSEREGISTER FÖR MARKANVISNINGAR

Intresse för markanvisningar lämnas skriftligen till kommunen. Anmälan noteras i ett offentligt register. Kommunen upprättar en förteckning över de markanvisningar som finns.

2.7 PRINCIPER FÖR MARKPRISSÄTTNING

Marknadsvärdet ska vara vägledande för vad kommunen tar betalt för sin mark. Kommunen ska förvalta sin mark så att den ger god avkastning och ska därför i varje enskilt fall avgöra vad marken är värd. I de fall där få eller inga jämförelseobjekt finns ska kommunen göra en oberoende marknadsvärdering av marken. Värdet på marken utgår från värdet av marken som detaljplanelagd.

2.8 BESLUTSGÅNG I SAMBAND MED MARKANVISNING

Sala kommun beslutar om markanvisning och tilldelningsmetod enligt gällande delegationsordning. När anbudsförfarande och markanvisningstävling används ska det framgå i beslutet vilka utvärderingskriterier som ska gälla. I förfrågningsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud och förslag.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

2.9 MARKANVISNINGSAVTAL

När förutsättningarna för projektet är relativt klara skrivs ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Förutsättningarna kan bland annat handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris.

Markanvisningsavtalet innehåller alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga upplåtelsen eller överlåtelsen. Markanvisningsavtal beslutas enligt gällande delegationsordning. När markanvisningsavtalet är en förutsättning för genomförandet av en detaljplan ska beslut om avtalet fattas innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

En markanvisning ska tidsbegränsas, dock längst för två år.

2.10 MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan byggherren och kommunen i samband med detaljplaneläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen. Marköverlåtelseavtalet och köpebrevet garanterar hela projektets genomförande.

2.11 EKONOMISKA GARANTIER

Vid alla typer av ovanstående avtal och förfaranden ska de ekonomiska förutsättningarna hos byggherren säkerställas bland annat genom kreditbedömning och referensobjekt.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING MED ÖVERLÅTELSE AV MARK INOM SILVERVALLEN ("detta avtal").

Parter;

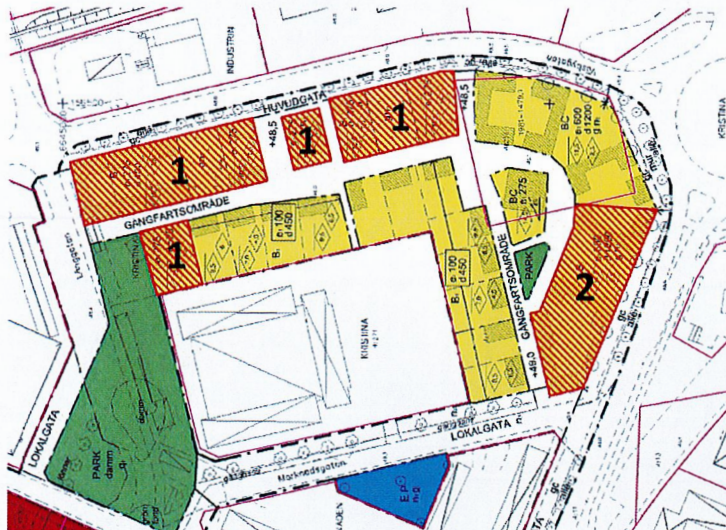
Sala kommun genom dess kommunstyrelse
org.nr 212000-2098
Samhällsbyggnadskontoret: exploatering
Box 304
733 25 Sala,
nedan kallad Kommunen

ByggConstruct Uppsala AB
org.nr 556493-1318
Libro Ringväg 34
752 28 Uppsala,
nedan kallad Bolaget

Undertecknade är överens om följande:

§ 1 Exploateringsområdet

Del av fastigheten Kristina 4:11 i Sala kommun om cirka 6 368 kvm, markerad med röd skraffering på detaljplanekarta nedan (se även bilaga 1), nedan kallat ("**Området**"). Etapp anges med siffra. Bolaget är medvetet om att Etapp 2 inte omfattar den mark om ca 2,4 kvm som är belägen inom fastigheten Kristina 4:256.



§ 2 Bakgrund och syfte

Syftet med detta avtal är att ge Bolaget rätt att under vissa villkor förvärva Området. I detta avtal fastställs riktlinjer och förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Området.

§ 3 Detaljplan

Gällande detaljplan för del av östra kvarteren och silvervallen (plan 4049, akt 1981-P344), nedan benämnd ("**Detaljplanen**"), finns i bilaga 2-3.

§ 4 Grundförutsättning för detta avtal

Bolaget förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges i bilaga 2-3 och bilaga 6-15 samt bilaga 17. Riktlinjer för markanvisning, se bilaga 16, kan komma att användas av kommunen vid avtalstolkning av detta avtal.

§ 5 Marköverlåtelse

Den preliminära bruttoarean (BTA) för Området enligt Bolagets illustrationskiss, bilaga 7, uppgår till ca 6 894 kvm.

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta de inom Området blivande fastigheterna.

Marköverlåtelse av Området sker i två (2) etapper enligt § 24.

Om Kommunen köper fastigheten Sala Kristina 4:256 (den fastighet inom Detaljplanen som MAX äger, den s.k. MAX-tomten) före år 2025-07-01 så har Bolaget option på ett särskilt avtal som detta avtal vad gäller kvartersmarken inom Etapp 4 med villkor och markpris enligt vad Kommunen vid tidpunkten för det avtalets tecknande bestämmer. I bilaga 15 framgår var Etapp 4 är belägen.

Vid beräkning av bruttoarea (BTA) används SIS-standarderna, d.v.s. begreppet ljus BTA används ej.

Köpeskillingen, nedan benämnd Köpeskillingen, beräknas på följande värden:

1 133 kr/kvm bruttoarea (BTA) för flerbostadshus oavsett upplåtelseform,

1 733 kr/kvm bruttoarea (BTA) för kommersiella lokaler eller liknande oavsett upplåtelseform,

2 277 kr/kvm fastighetsarea för fristående och sammanbyggda stadsvillor oavsett upplåtelseform,

1 750 kr/kvm fastighetsarea för radhus oavsett upplåtelseform och
1 403 kr/kvm fastighetsarea för kedjehus/parhus oavsett upplåtelseform.

Preliminär bruttoarea (BTA) flerbostadshus:

Etapp 1: 5 020 kvm

Etapp 2: 1 874 kvm

Totalt: 6 894 kvm

Preliminär köpeskillning:

Etapp 1: 5 687 660 kr

Etapp 2: 2 123 242 kr

Totalt: 7 810 902 kr

Den preliminära köpeskillningen har beräknats på grundval av de uppgifter som Bolaget lämnat till Kommunen i samband med upprättande av detta avtal. I och med att Bolaget undertecknar detta avtal bekräftar Bolaget att bruttoarean som anges i detta avtal som Preliminär bruttoarea (BTA) flerbostadshus (totalt 6 894 kvm) är densamma som bruttoarean i inlämnat förslag men att bruttoarean i detta avtal inkluderar ett ytterligare bostadshus som följd av att Etapp 2 genom detta avtal utökats jämfört med det förslag som Bolaget inlämnat. Köpeskillningen erläggs på Tillträdesdagen. Ett preliminärt reviderat förslag redovisas i bilaga 17.

Köpeskillningen inkluderar kostnad för sanering, uppfyllnad, grovtjämnning, anslutning till va, elanslutning och planavgift. Med anledning av att Bolaget vid utformning av grovschakt- och markuppfyllnadsplanen tillsammans med Kommunen kommer att få en i stort sett skraddarsydd marknivå inom Området så medger Bolaget att i gengäld betala hela fastighetsbildningskostnaden.

Under givna villkor överlåter Kommunen Området med äganderätt till Bolaget.

Detta avtal fullföljs genom tecknande av köpebrev, nedan benämnt Köpebrevet, när villkoren i § 7 uppfyllts för respektive etapp.

Etapp 1 ska tillträdas senast två år efter det att detta avtal undertecknats. Om tillträde inte sker av Etapp 1 enligt den tid som angivits i detta avtal upphör rätten att enligt detta avtal fullfölja köpet av Etapp 2. Bolaget förlorar då också optionen att teckna Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Etapp 4.

Etapp 2 ska tillträdas senast sex (6) månader efter det att slutbesked för alla byggnader utfärdats inom Etapp 1. Om Etapp 2 inte tillträts inom två (2) år från undertecknande

av detta avtal ska Parterna teckna ett tilläggsavtal till detta avtal enligt vilket parterna förnyar köpet och förlänger tidsfristen för detta avtal med ytterligare två år.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Etapp 4 enligt optionen i detta avtal ska träffas tidigast när slutbesked utfärdats för alla byggnader inom Etapp 2 och senast sex (6) månader efter det att slutbesked utfärdats för alla byggnader inom Etapp 2. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan Parterna inom angivet tidsintervall upphör optionen att gälla.

På tillträdesdagen för respektive etapp betalas köpeskillning med ett belopp som motsvarar värdet baserat på hur köpeskillningen enligt detta avtal ska beräknas samt att Köpebrev upprättas som kvittens på betalningen. Vid beräkning av köpeskillningen för den etapp som ska tillträdas enligt detta avtal så ska uppgifter från fastighetsregistret om för etappen bildade fastigheter ersätta de motsvarande preliminära uppgifterna som står i detta avtal. På samma sätt ska uppgifter från det bygglov som vunnit laga kraft för den etapp som ska tillträdas enligt detta avtal ersätta de motsvarande preliminära uppgifterna som står i detta avtal. Om Bolaget har betalat något som Kommunen ska svara för enligt detta avtal, t.ex. under § 6 punkt a-i, ska detta regleras i samband med att köpeskillningen erläggs. Köpebrevet ska inte tas upp politiskt utan är enbart ett fullgörande enligt detta avtal.

Området överläts i befintligt skick och i övrigt i enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisningar, se bilaga 16, samt med beaktande av Parternas åtaganden enligt detta avtal.

Kommunen är medveten om att Köpebrev kommer att tecknas direkt med för ändamålet bildad bostadsrättsförening eller blivande fastighetsägare. Bolaget har därvid rätt att anvisa en annan köpare (bostadsrättsförening eller bolag) inom Bolagets koncern att förvärva fastigheterna utan föregående godkännande av Kommunen. Köpebrevet ska då ställas ut på den anvisade bostadsrättsföreningen eller blivande fastighetsägaren. För undvikande av missförstånd noteras att Bolaget kommer att stå kvar som part i detta avtal och fortsatt svara för samtliga förpliktelser gentemot Kommunen. Vid annan köpare än vad som angivits ovan krävs godkännande av Kommunen.

§ 6 Ersättningar, avgifter, utgifter och kostnader

Kommunen ska svara för:

- a) Kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar,
- b) övriga allmänna anläggningar,

- c) kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området,
- d) Arkeologiska undersökningar som kan krävas i samband med kommande exploatering,
- e) Marksaneringskostnader för genomförande av byggnationen inom Området,
- f) Uppfyllning och grovutjämning av Området.
- g) Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa,
- h) Anslutningsavgift för el,
- i) Planavgift som kommer att tas ut av Bolaget i samband med bygglovavgift,

Bolaget ska utöver priset på Området svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) kostnader för ytterligare utredningar och undersökningar, än de som Kommunen redan har tillgång till, som kan krävas i samband med exploateringen av Området,
- c) kostnader för eventuella ytterligare geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Området,
- d) kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning, dock tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 16),
- e) kostnader som Bolaget ska betala enligt detta avtal som t.ex. anges i § 9, § 11, § 19, § 28, § 30 och § 32,
- f) kostnader för fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut,
- g) kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- h) Pantsättnings-, expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån,
- i) bygglovsavgifter,
- j) anläggningsavgift för fjärrvärme, bredband och annan teknisk försörjning eller motsvarande,
- k) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller samt att leverera inmätningar till Kommunen (Kart- och Mätenheten) för uppdatering av primärkartan enligt § 35,

- l) kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på kvartersmark,
- m) kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Området,
- n) Kostnad för nybyggnadskarta,
- o) Kostnad för värdeintyg,
- p) Kostnader för sådant som det inte enligt detta avtal framgår att Kommunen ska bekosta.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 28) och kommunikationsmöten (se § 30).

Om Bolaget får faktura på kostnad som Kommunen ska svara för enligt detta avtal så äger Bolaget rätt att fakturera samma belopp till Kommunen under förutsättning att kopia av den faktura som Bolaget ska betala bifogas som bilaga till Bolagets faktura till Kommunen. Fakturering sker på de verkliga beloppen utan vare sig påslag, debitering för arbetstid eller några andra tillägg.

Om Bolaget eller av Bolaget anlita entreprenör/konsult har sönder, förstör eller annars skadar allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen de allmänna anläggningarna. Bolaget ska dock bekosta återställandet och ska därför faktureras kostnaderna.

§ 7 Tillträde

Bolaget tillträder respektive etapp inom Området när villkoren för respektive etapp enligt nedan är uppfyllda:

- Bygglov har vunnit laga kraft.
- Bindande avrop har skett hos Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) för byggande i enlighet med detta avtal senast två veckor efter det att bygglov vunnit laga kraft. Syftet med detta villkor är att Bolaget genom att avropa byggnationen förbinder sig att uppföra den bebyggelse som omfattas av bygglovet.
- Ledningsägare har omlagt de ledningar som är belägna inom området.
- Fastighetsbildning har vunnit laga kraft och registreras i fastighetsregistret.
- Området sanerats enligt detta avtal och fyllts upp enligt Parterna gemensamt framtagen grovschakt- och markuppfyllnadsplan.
- Gator har byggts färdigt i den mening att de kan användas som arbetsgata till den etapp som ska byggas.
- Köpeskilling erlagts och köpebrev utfärdats.

Kommunen ska på tillträdesdagen till Bolaget överlämna de handlingar rörande Området som är i Kommunens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Området.

§ 8 Betalning m.m.

Kommunen ska när villkoren enligt § 7 är uppfyllda skicka faktura avseende köpeskilling för den etapp som ska tillräddas. När fakturan är betald utfärdar Kommunen köpebrev.

§ 9 Avkastning m.m.

Utgifter, t.ex. skatter, räntor och andra kostnader, för Området, som belöper på tiden före tillträdesdagen, ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande fördelning gäller inkomster av Området. Parterna skickar faktura på de verkliga beloppen utan vare sig påslag, debitering för arbetstid eller några andra tillägg.

§ 10 Penninginteckningar, nyttjanderätter m.m.

Kommunen garanterar att Området på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar, servitut och nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot varje ägare av Området, se bilaga 4. De tre lasträttigheter som belastar Kristina 4:11 enligt bilagan är inte belägna inom Området.

§ 11 Områdets skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Området, förklarar sig härmed godta Områdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Området. Beträffande markföreningar se § 32 och § 34.

Bolaget är medvetet om att Området kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

§ 12 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av marköverlåtelsen enligt § 5. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning vilket bl.a. medför att Bolaget tar på sig att bekosta fastighetsbildningen. Bolaget kan komplettera denna ansökan om det finns behov av ändring eller tillägg jämfört med den ansökan som Kommunen skickar in till Lantmäteriet.

Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av Områdets areal, gränser, rättigheter m.m. som fastighetsbildningsmyndigheten eller efterföljande instanser anser nödvändiga.

§ 13 Ledningsrätter

Bolaget är skyldigt att utan ersättning lämna plats för försörjningsledningar inom Området. Ledningar och mätanordningar ska även kunna dras in, anordnas och bibehållas inom varje inom Området belägen byggnads ekonomiutrymmen.

Sala-Heby Energi AB kan komma ansöka om ledningsrätt för försörjningsledningar avseende fjärrvärme. Området kan därmed komma att belastas med ledningsrätt avseende försörjningsledningar för fjärrvärme. Ledningsrätten ger Sala-Heby Energi AB rätt att för all framtid dra in, installera och bibehålla dessa anläggningar.

För omläggning, reparation och underhåll ska ledningsägaren, eller av denne anlitate personer, lämnas fritt tillträde till Området, under förutsättning att ledningsägaren åtar sig att i möjligaste mån återställa berörd mark och byggnad i ursprungligt skick.

§ 14 Nyttjande av Området före Tillträdesdagen

Fram till dess att Området tillträts av Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med Plan- och bygglagen (2010:900) och att Bolaget har inhämtat Kommunens (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) skriftliga samtycke eller att det lämnats medgivande enligt detta avtal.

§ 15 Bygglov

Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov samt erhållit startbesked från Kommunens bygglovsenhet innan byggnationen påbörjas.

Innan Bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering). Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

Bindande avrop för respektive etapp ska ske till Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) för byggande i enlighet med detta avtal senast två veckor efter det att bygglov vunnit laga kraft.

§ 16 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Bolaget bekostar och ansvarar för utbyggnad av all bebyggelse och samtliga anläggningar inom Området, inklusive projektering, byggsamordning, bygglovavgifter m.m. samt samtliga åtgärder som krävs för anpassning mot angränsande kvartersmark och allmän platsmark.

Innan byggnation påbörjas inom Området ska Bolaget kalla representanter för Kommunen (Samhällstekniska enheten), till syn av till Området anslutande kommunal mark samt till Området anslutande kvartersmark.

Bolaget åtar sig såsom ankarbyggherre samordningsansvar och arbetsmiljöansvar bas-U. Samordningsansvaret innefattar även att skicka lämpliga underlag till byggherrarna inom intilliggande etapp som redovisar byggnadernas utformning, färg och materialval.

Alla byggnader och anläggningar ska utföras i enlighet med de intentioner som föreskrivs i Detaljplanen. Parterna förbinder sig också att följa vad som i övrigt föreskrivs angående utförandet i detta avtal.

Bolaget ska verka för att alla byggrätter inom Området, eller de som specificerats i detta avtal och i bilaga 7-11, bebyggs enligt gällande Detaljplan.

§ 17 Ledningar

Inom Området finns idag ledningar för bredband och el. Ledningsägare ansvarar för och bekostar omläggning av dessa ledningar. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Området. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att ledningsägare måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan få tillträde enligt § 7.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns till Området ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar invid fastighetsgräns till Området. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

§ 18 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Området inte skadas under den tid exploateringen genomförs, se bilaga 14. Vid överträdelse eller skada ska Bolaget utge vite. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Området på lämpligt sätt. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Området utan tillstånd tillämpas § 26.

§ 19 Dagvatten

I ansökan om bygglov ska Bolaget redovisa hur dagvatten ska hanteras inom Området. Utredning av dagvattenhanteringen i bygglovsprocessen ska utföras i samråd med Sala kommun (Samhällstekniska enheten) som också ska godkänna dagvattenlösningen, se bilaga 14. Dagvattenlösningen inom Området ska i sin helhet bekostas av Bolaget.

§ 20 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

§ 21 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av bl.a. fastigheternas gårdar och utformningen av gator ska gestaltning i enlighet med arkitektförslag eftersträvas, se bilagorna 12 och 13, nedan benämnda ("**Arkitektförslaget**"). Arkitektförslaget bedöms uppfylla de krav som den antagna motionen om klassisk arkitektur i centrala Sala ställer. Arkitektförslaget ska utgöra ett för Kommunen och Bolaget gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom och intill Området.

Bolaget förbinder sig att följa Arkitektförslaget vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Området samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

§ 22 Praktik- och lärlingsplatser

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen.

§ 23 Immateriella rättigheter

Kommunen har rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

§ 24 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska byggas ut i följande ordning:

Etapp 1

Etapp 2

Byggnationen av allmän plats kommer att ske enligt framtagen tidplan/skedeplan, se bilaga 15.

§ 25 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom och intill Detaljplanen. Samråd med Kommunen ska ske.

§ 26 Byggytor och byggetablering

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark utanför Området för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlidad entreprenör. Byggetablering ska i första hand ske inom Området. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlidad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen (Gata/park- enheten) om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Behöver etablering ske på annan kommunägd mark än allmän platsmark ska nyttjanderättsavtal skrivas med Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) om upplåtelsen.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med

Kommunen (Gata/park- enheten) överenskomna etableringsytan. I samband med polistillstånd tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning.

Bolaget ska på egen bekostnad ordna va- och elförsörjning under byggtiden. I de fall kommunal mark tas i anspråk utan polistillstånd eller utan nyttjanderättsavtal ska Bolaget erlägga vite till Kommunen som utgår med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar mark utanför godkänd byggetableringsyta.

I de fall kommunal mark inte städats från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet eller nyttjanderättsavtalet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

I Bolagets åtagande ingår att bekosta och iordningsställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon annan för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande gator och parkeringar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på allmän platsmark på Bolagets bekostnad.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Området och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen och eventuell tillkommande med Kommunen med nyttjanderätt avtalad etableringsyta. Området och godkänd etableringsyta ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Kommunen kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Området och godkänd byggetableringsyta. Kommunen kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Lämplig plats för bodar och upplag ska tas fram i samråd med Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering). Erforderliga bygglov för bodar och upplagsplats under byggnadstiden ska sökas, bekostas och efterföljas av Bolaget.

§ 27 Störningar

Bolaget ska tillse att utbyggnad av Området sker under normal arbetstid och med minsta möjliga störningar för boende och övriga intilliggande verksamheter med beaktande av exploateringsarbetenas natur och tillämpliga regler. De riktvärden som finns för buller från byggarbetsplatser ska följas enligt vedertagen praxis.

§ 28 Genomförande, samordning och tidplan

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen samt med ledningshavare, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamma lösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena utan ersättning. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd. Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

Parterna är överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda Parter och aktörer samt kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen fram till och med att Området är färdigexploaterat.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön inom Området så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

§ 29 Teknisk försörjning

Bolaget förbinder sig att ansluta inom Området belägna fastigheter till det kommunala vatten och avloppssystemet i anslutningspunkt som anges på nybyggnadskarta. Bolaget förbinder sig även att samtliga bostäder och lokaler som byggs inom Området i och med detta avtal ansluts till fjärrvärme. För teknisk försörjning träffar Bolaget överenskommelser med respektive ledningsägare om villkor för anslutning.

En station för källsortering kommer att finnas tillgänglig enligt vid varje tillfälle gällande avfallsavtal. Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme att vända avfallsfordon.

Bolaget eller av Bolaget anlitate entreprenörer ska se till att avfallshanteringen inom Området och övriga upplåtta byggetableringsområden under byggtiden och under byggnadernas drift i sin helhet anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med för Kommunen vid tidpunkten för byggandet gällande avfallsföreskrifter. Avfallsföreskrifter består av föreskrifter, definitioner, sorteringsanvisningar och avfallsplan. Placering av sophanteringssystem ska ske enligt APD-plan (arbetsplatsdispositionsplan) upprättad av bolaget och i samråd med VafabMiljö Kommunalförbund innan bygglovshandlingar lämnas in.

§ 30 Kommunikation, information, marknadsföring

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Kommunen. Skylt, fundament, nödvändiga transporter, montage och bygglov betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Kommunens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (sala.se/silvervallen).

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Kommunens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan Bolagets etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet och närboende om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

Bolaget ska före exploateringsarbetenas påbörjan meddela Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) kontaktuppgifter till den person som under exploateringsarbetena ansvarar för information, kommunikation samt arbetsmiljöansvar (bas-U).

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploateringen och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

§ 31 Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen såvida inte annat framgår av detta avtal.

§ 32 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Området. Bolaget ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras både i kvartersmark och i

allmän platsmark invid Området och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Området.

Om Bolaget planerar detaljschakt, källare eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschakt- och markuppfyllnadsplanens nivåer svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med tillkommande jord- och bergschakt (och bergssågning) och avlägsnande av eventuella lämningar. Påträffar Bolaget vid dessa arbeten markföroreningar med halter som inte är lämpligt för det ändamål som framgår av Detaljplanen ersätter Kommunen, under förutsättning att Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) i förväg godkänt åtgärden, verifierade merkostnader för transport och deponi av sådana förorenade massor som inte kan återanvändas inom Området.

Bolaget bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Kommunen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Området såvida inte annat framgår av detta avtal.

Kommunen svarar för nödvändig ledningsomläggning inom Området.

För att möjliggöra färdigställande av kommunala gator och ledningar inom Detaljplanen är samordning av Kommunens och byggherrarnas grundläggningsarbete respektive utbyggnad av kvarter och gator mycket viktig.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till den nivå som ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi av massor med halter som medför att de inte kan användas antingen inom Området eller inom andra områden (som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på). Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras ersätter Kommunen inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor som kan användas enligt ändamålet i Detaljplanen eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter och/eller deponering.

Vill Bolaget nyttja allmän platsmark eller kommunalägd mark för etablering, se vidare under § 26.

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Området. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Kommunen till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena. Bolaget åtar sig även att inom den ca 3 meter breda markremsan mellan Området och gång/cykelbanan längs Väsbygatan utan kostnad för Kommunen efterlämna en överbyggnad med trafikklass för gång/cykelbana med ett ytskikt av slitlagergrus så att dagvattenavrinning fungerar.

§ 33 Byggnad i anslutning till allmän platsmark m.m.

Sala kommun är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Kommunen (Samhällstekniska enheten) och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Kommunen (Samhällstekniska enheten). Bolaget åtar sig att kontakta Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 34 Markföroreningar, schakt och grundförhållanden inom Området m.m.

I de fall Kommunen (Miljöenheten) bedömer att det inom Området kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Området, samt tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken inom Området ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Kommunen utför och bekostar saneringen enligt denna handlingsplan. Berörande de föroreningar som påträffats bekostar Kommunen enbart de provtagningar, utredningar och avhjälpandeåtgärder som är beställda av Kommunen. Kommunen kan i vissa fall ge tillåtelse till Bolaget att beställa provtagningar, utredningar och avhjälpandeåtgärder och bekosta dessa för att undvika stillestånd och forceringskostnader. Kommunen är medveten om hur viktigt en skyndsam hantering av nödvändiga marksaneringsåtgärder är för Bolaget då tid är pengar. Kommunens åtgärdsåtgärder beslutas av berörda tillsynsmyndigheter. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Kommunens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Kommunen (Samhällstekniska enheten) kommer i samråd med Bolaget ta fram en grovschakt- och markuppfyllnadsplan med grundläggningsnivåer på 0,5 m under färdig grund med en vedertagen marginal (där schaktbotten normalt ligger) där byggnader ska stå och grovutjämnad marknivå på 0,1 m under angiven marknivå enligt Detaljplanen för mark kring byggnaderna på vilken sedan markplanering sker. Har Bolaget särskilda önskemål om vilka marknivåer som ska efterlämnas åt Bolaget inom Området så tas det med i grovschakt- och markuppfyllnadsplanen i det fall det inte medför några ökade kostnader för Kommunen. Kommunen schaktar, avlägsnar eventuella lämningar, sanerar marken och fyller upp den till den angivna grundläggningsnivån och nivån för mark kring byggnaderna så att de platsspecifika åtgärdsmålen uppfylls. I de fall berg påträffas vid saneringsschakt kommer inte bergschakt att utföras. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid ytor som efterlämnas efter att grovschakt- och markuppfyllnadsplanen genomförts. Bolaget tar på sig ansvaret för bergschakt och att avlägsna eventuella lämningar under grovschaktade ytor.

Kommunen ansvarar inte för rådande grundläggningsförhållanden inom Området. För grundläggning kan en del bergschakt erfordras, samt pålning för övriga delar kan behöva ske p.g.a. geotekniska förhållanden.

Bolaget ska delge Kommunen samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar.

§ 35 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom Området skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande följande detaljer: byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, vägkanter, lyktstolpar, el- eller andra kabelledning ovan mark inkl. stolpar. Anvisningar om t.ex. leveransformat erhålls av Kommunen (Kart/mät-enheten).

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

§ 36 Stompunkter

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen (Kart/mät-enheten). Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

§ 37 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Området uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 65 lägenheter. Detta kan dock komma att ändras under Bolagets projektering och fastställs slutligt i bygglov för respektive etapp.

Bolaget ska tillse att de hyreslägenheter som byggs inom Området förmedlas genom ett öppet och transparent kösystem. Det kösystem Bolaget avser tillämpa ska godkännas av Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) innan det faktiskt tillämpas.

§ 38 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens Samhällsbyggnadskontor: exploatering (titel: Mark- och exploateringsingenjör eller motsvarande).

För kartor hänvisas till Tekniska kontoret: kart/mät-enheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av Arkitektförslaget hänvisas till Kommunens Samhällsbyggnadskontor: exploatering samt bygglovsenheten.

§ 39 Hävningsrätt

Parterna har ensidigt rätt att häva detta avtal i följande fall:

- Bolaget kan visa att dess kostnader vid en exploatering av Området överstiger framtida intäkter från Området.
- Motpart försätts i konkurs under avtalstiden.
- Kommunen har rätt att häva detta avtal om Bolaget uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs med detta avtal.
- Om inte betalning av faktura avseende köpeskilling sker inom 30 dagar från fakturadatum har Kommunen rätt att häva detta avtal. Dröjsmål som inte föranleder hävning berättigar Kommunen rätt till dröjsmålsränta enligt lag.

Rätt till ersättning för nedlagt arbete utgår inte om avtalet hävs.

§ 40 Bolagets garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget utgör giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget;
- b) fullgörandet av Bolagets förpliktelser enligt detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande eller styrande dokument;
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att genomföra exploateringen enligt detta avtal; och
- d) Bolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

Eftersom Bolaget kommer att överlåta Området till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Kommunen för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal, samt de avtal som Kommunen och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Kommunen godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta avtal kan Kommunen, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Kommunen skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta avtal, samt de avtal som Kommunen och Bolaget ingår som en följd av densamma.

§ 41 Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan m.m.

Syftet med vite är att säkerställa att Området blir bebyggt inom skäligen tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Vid bristande fullgörelse respektive etapp ska Bolaget erlägga vite för respektive etapp enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats för alla byggnader inom två (2) år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med lagakraftvunnet bygglov ska Bolaget utge vite till Kommunen med 1 %

per månad från det att Kommunen påkallar avvikelsen tills dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.

4. Om Bolaget vid överlåtelse av Området eller del av Området inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Området eller del av Området ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med 15 % av köpeskillingen som enligt detta avtal kan hänföras till den byggnation som uppförs på det område som är föremål för vitet.

Vitesbeloppen enligt punkt 1-4 är förfallna till omedelbar betalning när det förhållande som föranleder att vite ska utgå föreligger.

Tidpunkten för när vitesskyldigheten enligt punkt 1-2 ska inträda, ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a. omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b. myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,
- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

§ 42 Vite

Köparen ska betala etthundratjugotusen (120 000) kronor i vite per berörd bostad till Kommunen om:

- Köpeobjektet efter det att tillträde skett utan godkännande från Kommunen överläts innan slutbesked har utfärdats. Bolaget kan räkna med att Kommunen godkänner överlåtelsen i det fall överlåtelsen behöver ske p.g.a. att upplåtelseform ändras men att byggnationen fortsätter i Bolagets regi. Något vite blir inte aktuellt om upplåtelseformen är ägarlägenheter.

Kommunen kan medge tidsförlängning om godtagbara skäl finns.

§ 43 Giltighet

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

- Det är godkänt av Bolagets styrelse/firmatecknare och undertecknat.
- Alla sidor utom den sida som skrivs under i detta avtal har signerats i nedre högra hörnet av Kommunen och Bolaget. Första och sista sidan i alla till detta avtal tillhörande bilagor har signerats i nedre högra hörnet av Kommunen och Bolaget.
- Beslut om godkännande fattas av behörig instans inom Kommunen och att beslutet vinner laga kraft och avtalet undertecknas av Kommunen.

Om detta avtal av någon anledning inte fullföljs ska Parterna bära sina egna nedlagda kostnader. Ersättning, ränta eller skadestånd ska inte utgå annat än vad som framgår av detta avtal.

§ 44 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

§ 45 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt detta avtal har skett.

Bolaget och den fastighetsägare/bostadsrättsförening som förvärvar respektive fastighet förbinder sig, vid vite av etthundratjugotusen (120 000) kronor per berörd bostad enligt lagakraftvunna bygglov inom Området under åren 2021-2025 i penningvärde 2021-04-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Området, eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive köpeavtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att fullgöra förpliktelser gentemot Sala kommun i påfordrade delar efterkomna i mellan Sala kommun och ByggConstruct Uppsala AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen daterad [åååå-mm-dd] och [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid

överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Sala kommun med [vitesbelopp] kronor i penningvärde 2021-04-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.”

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

§ 46 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal skall hänskjutas till svensk allmän domstol på kommunens hemort om Parterna inte kommer överens om annat.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett exemplar kommer att överlämnas till Lantmäteriet i samband med ansökan om lantmäteriförrättning.

Ort datum:

För Sala kommun

.....

Ort datum: Sala 2021-04-20

För ByggConstruct Uppsala AB



.....

För Karlsson

BILAGOR

1. Detaljplan 4049 Plankarta, Området som ska överlåtas från Kommunen till Bolaget är markerat med lila skraffering
2. Detaljplan 4049 Plankarta
3. Detaljplan 4049 Planbeskrivning
4. Utdrag ur fastighetsregistret för Kristina 4:11
5. Ansökan om fastighetsbildning
6. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
7. Bilaga till bolagets förslag - A01 Situationsplan Etapp 1 och 2
8. Bilaga till bolagets förslag - A02 Situationsplan Etapp 1
9. Bilaga till bolagets förslag - A03 Färgschema
10. Bilaga till bolagets förslag - A04 Exploateringstal
11. Bilaga till bolagets förslag - A05 Lägenhetsfördelning norra U-hus
12. Arkitektförslag till idéavling från Arken Arkitekter AB
13. Typhusritningar Östra kvarteren inkl. färgschema
14. Mark, vegetation och dagvatten
15. Silvervallen åtgärder allmän platsmark_tidplan_skedeplan 2021-03-26
16. Riktlinje för markanvisningar i Sala kommun
17. Av Bolaget framtaget reviderat förslag till bebyggelse inom Området