

§ 7

Exploateringsavtal gällande byggnation av bostäder på etapp 1 och 2 samt option etapp 4 på Silvervallen

INLEDNING

Silvervallen har varit aktuellt för byggnation av bostäder sedan 2001, sedan dess har en Boviera etablerats. Den obebyggda delen av Silvervallen återstår att exploatera.

Intresseförfrågan har gått ut till ett antal större och mindre, externa och lokala bostadsutvecklingsbolag. En arbetsgrupp bestående av representanter från näringslivskontoret, bygg- och miljöenheten, plan- och utvecklingsenheten samt stadsarkitekt har hållit möten med intressenter, bedömt och utvärderat inkomna förslag vilket utmynnat i nedanstående.

Tecknade av exploateringsavtal gällande etapp 1 och 2 samt option på etapp 4 står mellan två aktörer, Nischer Properties AB 556513-5869 och Byggconstruct Uppsala AB 556493-1318 (huvud ägare av FÖ Bygg i Sala)

Tecknade av exploateringsavtal för etapp 3 som avses bebyggas av lokala företag kommer styras och anpassas så att utformning och gestaltning harmonierar med etapp 1 och 2.

Beredning

Missiv från plan- och utvecklingschef 2021-01-07

Exploateringskalkyl för Silvervallen

Nischer Properties AB:s förslag

Bygg Construct Uppsala AB/FÖ Byggnads AB:s förslag

Förslag till exploateringsavtal

Plan- och utvecklingschef Kjell-Ove Jacobsson, stadsarkitekt Björn Söderlund och markingenjör Björn Danneby föredrar ärendet.

Yrkanden

Anders Wigelsbo (C) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att uppdra till plan och utvecklingsenheten att upprätta exploateringsavtal gällande byggnation av bostäder på Silvervallen etapp 1 och 2 samt option på etapp 4, med Nischer Properties AB i enlighet med förslag, samt att exploateringsavtalet får undertecknas av kommunstyrelsens ordförande.

Sture Johansson (C) yrkar bifall till Anders Wigelsbos (C) yrkande.

Erik Hamrin (M) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att uppdra till plan och utvecklingsenheten att upprätta exploateringsavtal gällande byggnation av bostäder på Silvervallen etapp 1 och 2 samt option på etapp 4, med Bygg Construct Uppsala AB/FÖ Byggnads AB, i enlighet med justerat förslag, samt att exploateringsavtalet får undertecknas av kommunstyrelsens ordförande.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2021-01-20

Forts § 7

Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl.11.19-11.34

Ulrika Spårebo (S) yrkar

bifall till Erik Hamrins (M) yrkande med tillägg

att till kommunstyrelsen i februari utreda hur en kostnadseffektivisering kan ske genom att öka nyttjandegraden samt se över hur antalet hyreslägenheter kan öka på området.

Proposition

Ordförande ställer proposition på sitt eget yrkande och på Erik Hamrins (M) yrkande och finner Erik Hamrins (M) yrkande bifallet.

Ordförande ställer proposition på Ulrika Spårebos (S) tilläggsyrkande mot avslag och finner tilläggsyrkandet bifallet.

BESLUT


Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att uppdra till plan och utvecklingsenheten att upprätta exploateringsavtal gällande byggnation av bostäder på Silvervallen etapp 1 och 2 samt option på etapp 4, med Bygg Construct Uppsala AB/FÖ Byggnads AB, i enlighet med justerat förslag, att exploateringsavtalet får undertecknas av kommunstyrelsens ordförande, samt att till kommunstyrelsen i februari utreda hur en kostnadseffektivisering kan ske genom att öka nyttjandegraden samt se över hur antalet hyreslägenheter kan öka på området.

Utdrag

Kommunstyrelsen

Plan- och utvecklingschef

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MISSIV

Exploateringsavtal gällande byggnation av bostäder på etapp 1 och 2 samt option etapp 4 på Silvervallen.

BAKGRUND

Sala kommun har som vision att växa till 25 000 innevånare till vårt 400års jubileum 2024. För att uppnå detta upprättades ett bostadsförsörjningsprogram.

Silvervallen har vart aktuellt för byggnation av bostäder sedan 2001, sedan dess har en Boviera etablerats. Obebyggda delen av Silvervallen återstår att exploatera.

Intresseförfrågan har gått ut till ett antal större och mindre, externa och lokala bostadsutvecklingsbolag. En arbetsgrupp bestående av representanter från näringslivskontoret, bygg och miljöenheten, plan- och utvecklingsenheten samt stadsarkitekt har hållit möten med intressenter, bedömt och utvärderat inkomna förslag vilket utmynnat i nedanstående.

Tecknade av exploateringsavtal gällande etapp 1 och 2 samt option på etapp 4 står mellan två aktörer, Nischer Properties AB 556513-5869 och Byggconstruct Uppsala AB 556493-1318 (huvud ägare av FÖ Bygg i Sala)

Tecknade av exploateringsavtal för etapp 3 som avses bebyggas av lokala företag kommer styras och anpassas så att utformning och gestaltning harmonierar med etapp 1 och 2.

EXPLOATERINGSAVTALETS SYFTE

Att detaljplan för Östrakvarteren och Silvervallen förverkligas och att attraktiva bostäder med varierande upplåtelseform byggs på det strategiska och viktiga premiumläge som Silvervallen är.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att ta beslut om vilken exploatör Sala kommun skall teckna exploateringsavtal med gällande byggnation av bostäder på Silvervallen, etapp 1 och 2 samt option på etapp 4.

Kjell-Ove Jacobsson

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor:

Exploateringskalkyl

Nischer Properties AB förslag

Byggconstruct Uppsala AB förslag

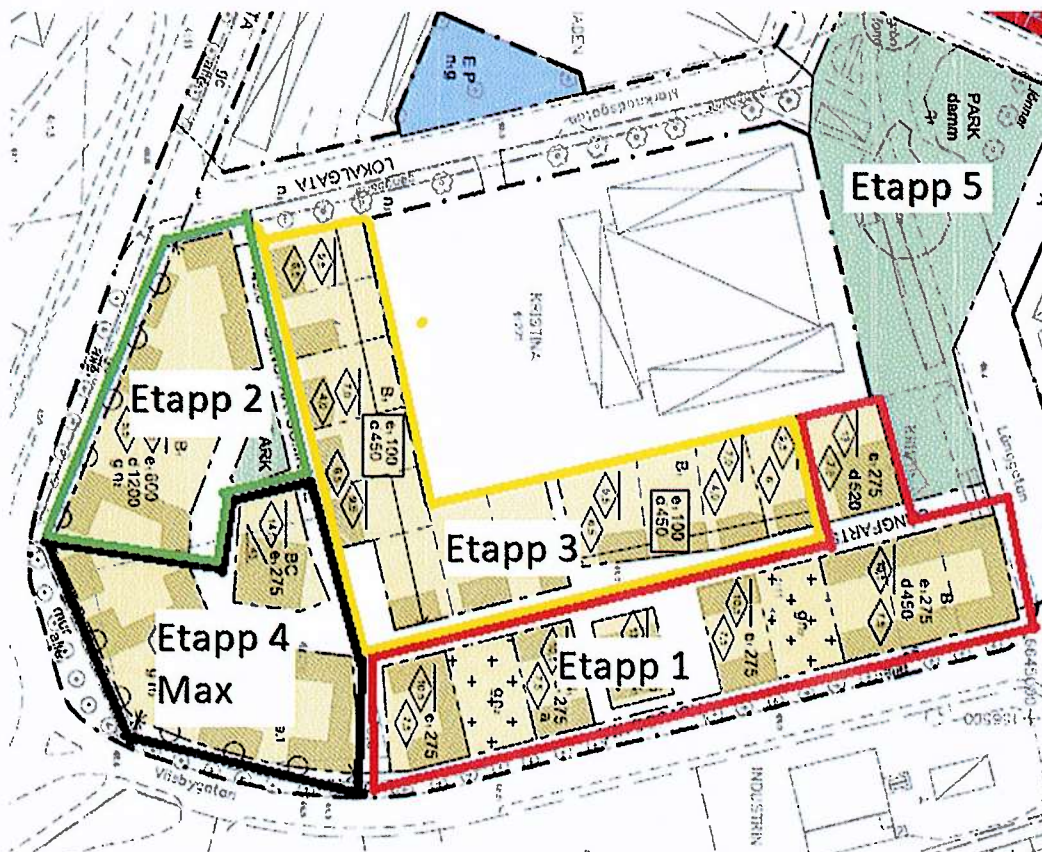
Förslag till exploateringsavtal

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

EXPLOATERINGSKALKYL FÖR SILVERVALLEN

Här redovisas en sammanställning av intäkter och kostnader för respektive etapp:

	Etapp 1	Etapp 2	Etapp 3	Etapp 4	Etapp 5	Totalt:
Inkomster	5946	2690	8371	3792	0	20799
Utgifter	17558	1046	1933	1318	15850	37705
Nettovärde:	-11612	1644	6438	2474	-15850	-16906



Etappindelning för genomförande av byggnation av bostäder på SilvervalLEN

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Här nedan redovisas exploateringskalkylen mer detaljerat.

Inkomster (tkr)	Etapp 1	Etapp 2	Etapp 3	Etapp 4	Etapp 5	Totalt:
Alla inkomster						
Markförsäljning	4315	1918	7036	2683	0	15952
VA Inkomst va-taxa	1279	627	1033	883	0	3822
Planavgift	352	145	302	226	0	1025
Totalt:	5946	2690	8371	3792	0	20799
Utgifter (tkr)						
Tomter						
Grovutjämning	528	269	550	337	0	1684
Fastighetsbildning	60	60	72	60	0	252
Gata						
Utbyggnad gata	9700	0	0	0	5200	14900
Dagvattenlösn. ej va-taxa	0	0	0	0	0	0
Park						
Utbyggnad park	1200	0	0	0	6650	7850
Sanering	924	472	963	590	0	2949
El, fiber						
Avdrag elanslutning	446	245	348	331	0	1370
Vatten och avlopp						
VA-utbyggn. med va-taxa	4700	0	0	0	4000	8700
Totalt:	17558	1046	1933	1318	15850	37705
Nettovärde:	-11612	1644	6438	2474	-15850	-16906

Kjell-Ove JacobssonPlan-och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret

SILVERVALLEN SALA

SKISS FÖR MARKANVISNING

2020-11-20

REV. 2021-01-11



**sandell
sandberg**

PART OF AFRY

VI ÄR NISCHER

Nischer är ett nationellt fastighetsutvecklingsbolag vars affärsidé är utveckling av nischade konceptboenden i tillväxregioner. Vi står för väl genomtänkta lösningar som enkelt kan anpassas för var projekts unika förutsättningar och som borgar för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas.

Nischer Properties, som noterades 2015, har idag över 4000 aktieägare. Stor kompetens och lång erfarenhet inom fastighetsutveckling i hop med entreprenöranda och starka ägare har gjort att bolaget idag har över 1500 bostäder i produktportföljen.

Bostäder som passar nästan alla:

Vi människor är mer lika än vi tror. I alla fall har vi ungefär samma behov och önskemål på vår bostad som andra i samma skede i livet. Som bostadsutvecklare kan både tid och pengar sparas på att utveckla koncept med dessa gemensamma behov i åtanke. Vi slipper uppfinna hjulet på nytt var gång, kommuner får en beprövad och trygg process samtidigt som de individer som flyttar in i bostäderna får ett funktionellt och prisvärt boende.

Genom väl genomtänkta konceptutveckling arbetar Nischer Properties med fastighetsutveckling av både hyresrätter och bostadsrätter, gärna i samma område. Det både motverkar segregation och bidrar till ökad trygghet för dem som bor i området. Idag erbjuder vi fem attraktiva koncept baserade på samhällets faktiska behov.

TRYGGHET

Ett område eller stadsdel blir inte tryggt av en slump. Det finns ett antal verktyg och metoder för att skapa trygghet. En viktig del i designen är området naturligt erbjuder en informell social kontroll. Bebyggelsen utformas för att stödja detta med en god överblickbarhet, strategisk placering av bostadskomplement och en belysning som i detalj anpassas för olika situationer. Täckande buskage undviks och planteringar med genomsiktighet främjar trygghet. Rum för återvinning och barnvagnar placeras i anslutning till väl belysta portiker. Räckben är öppna och transparenta. Trapphusen har fönster som står i kontakt med den inre gården som är utformad för att bjuda in till gemensamma aktiviteter. Då Nischers VD är medförfattare till handboken "Trygghet i Boendet", Jure Förlag, arbetar vi efter nio olika trygghetsområden i framtagandet av ett projekt.

HÅLLBARA SAMHÄLLEN

För oss på Nischer är det viktigt att möta upp FN:s hållbarhetsmål, framför allt mål nummer 11; hållbara städer och samhällen. Vi designar våra projekt så de mäter människors behov för att bidra till att skapa möjligheter för bättre hälsa och social samverkan.

BOENDEKOSTNAD

Nischer är specialiserade på hyresrätter med investeringsstöd. Vi har bland annat byggt med investeringsstöd i Karlstad (128 lgh) och i Gävle (23 lgh) år HSB under 2019 och 2020. Det gör att vi kan producera en högkvalitativ hyresrättsprodukt till motsvarande hyror som finns i befintligt äldre bestånd.

INDUSTRIELLT BYGGANDE MED TRÅSTOMME

Vi använder oss av ett byggsystem utvecklat av Nyhem Projektutveckling, som dessutom förtjänats i samråd med HSB. Genom köpet av 20% i en egen modulfabrik under 2020 har vi kontroll över hela processen, från planering till inflyttning. De industriella byggandet ger oss klimatsmarta trästommar av mycket god kvalitet. Vi använder modul som är byggda med ett lågenergisystem och FTX-ventilation för att minimera drift- och förvaltningskostnader över tid. Som komplement till det hållbara energisystemet med fjärrvärme alternativt bergvärme, finns möjlighet till solceller på taken, ett system som ger egenproducerad el och som i sin tur ytterligare minskar klimatpåverkan och gynnar de boendes privatekonomi.

Den industriella produktionen minimerar materialspill och onödigt emballage, minimerar behovet av energikrävande maskiner på arbetsplatsen och kortar byggtiden. Det gör också att vi kan producera bostadsrätter och äganderätter till låga kostnader och pengar finns till att investera i detaljer på husen och i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Utdrag ur planbestämmelser till detaljplan:

Detaljplan för området är laga kraf vunen 2017.

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

Detaljplanen bekräftar resultatet av den arkitektävling som genomförs i programskedet. I kvarteret omedelbart invid Kristina 4:271 styr detaljplanbyggnadernas 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 flerfamiljshus med 4-8 lägenheter eller enfamiljshus på stadsgräddor. Bilaga med typhusritningar och fasadfärgschema ska användas i markanvisningsförarbetet.

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 dörrparier ska vara av trä. Fönster och lönsersättning, portiker, staket och plank ska harmonisera i utformning med riksintresset för Sala bergstad.

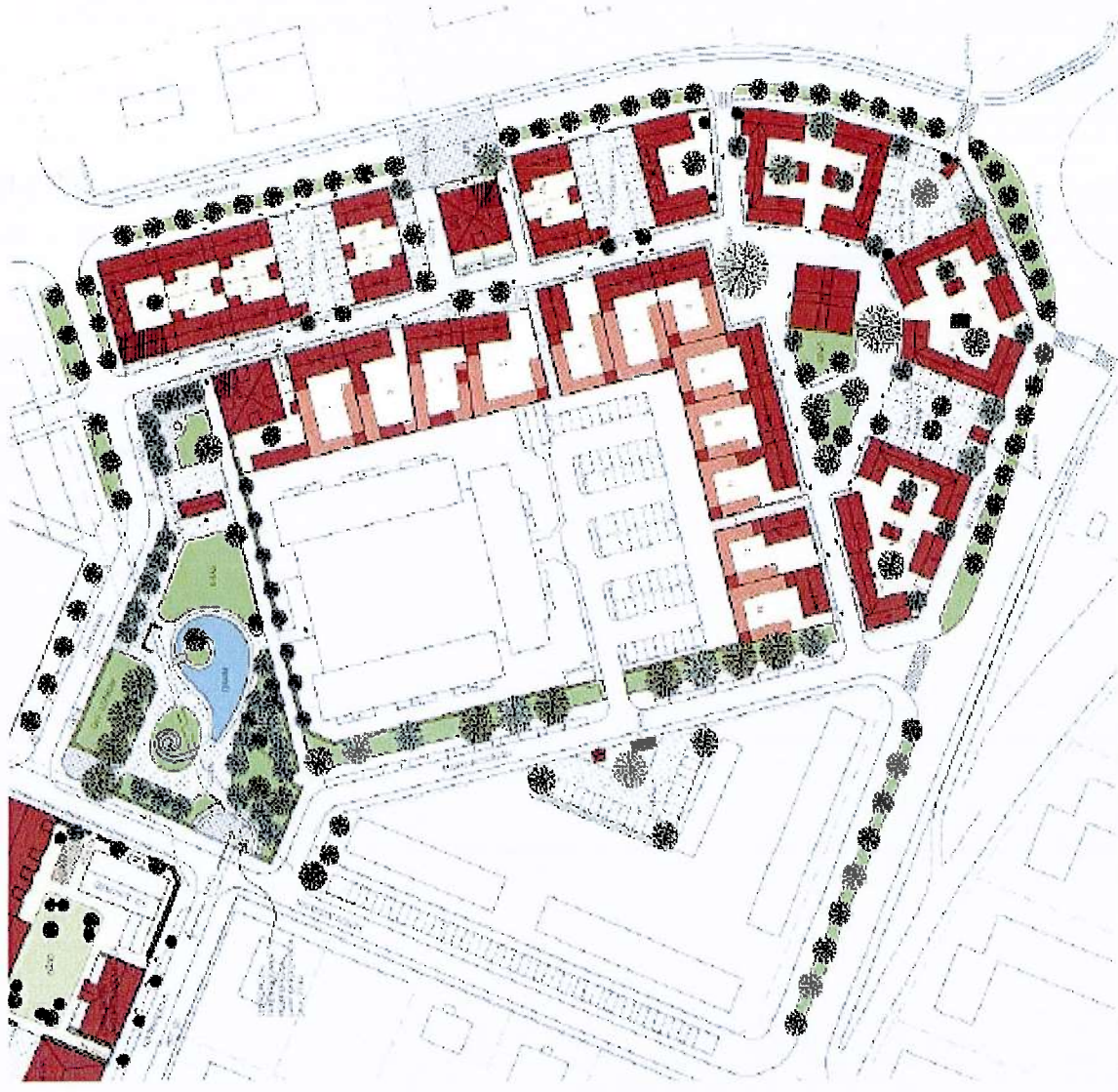
Illustrationsplanen visar placering av de olika hustyperna. Fastighetsindelning ska genomföras enligt plankarta i kvarteren omedelbart invid Kristina 4:271. I kvarteren närmast Väsbygatan och Ringatan ska fastighetsindelning genomföras enligt något av illustrationsplanens alternativ. Högst tillåtna fastighetsstörlek och byggnadsarea är anpassat till ett av alternativen. Kompletteringsbebyggelse ska placeras nära fastighetsgräns runt ett gårdstun. Gårdstunet nås via en portik från lokalgratan eller gemensamhetsanläggning. Gårdstunet ska uppta minst 25% av fastighetens yta och ska utformas för att fördröja dagvatten. Gården får inte hårtäckas utan ska beläggas med gräs, gräs eller annat genomsläppligt material. (PBL 2010:900, 4 kap. §10). Inom Silvervallen föreslår detaljplanen en ny gata som utförs som "gångfartsgrat", det vill säga en blandning av alla trafikslag: gående, cyklist och bilister. Gångfartsgratans utformning styr hastigheten till gångfart.

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

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

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

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



Illustrationsplan planbestämmelser, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

SALA CENTRUM

Silvervallen ska utgöra en fortsättning på Sala centrumsmåstadskarakter med i huvudsak tvåvåningshus med inredd vind. Centrum har en traditionellt stadsmässig karaktär med hustasad i liv med gatuum-

mej, utan förgårdsmark. Gångfartsgator är zonerad så att man kan flytta ut en verksamhet med en mindre uteservering, grönska på fasad eller fast möblering längs fasaderna. Husen har irrefasader eller är

utförda i puts.



Skala med två våningar med inredd vind.



Gångfartsgata med zonering i olika markbeläggning.



Centrumverksamhet med stora gaspartier i bottenvåning



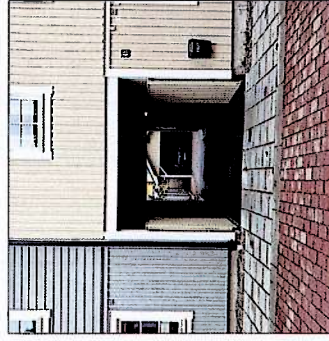
Tak med kupor skapar variation.

SALA STADSVILLOR

Stadsvillor skapar ett urbant boende med gott om plats och privat gård. Parkering sker på den egna gården och nås genom portik eller grind till passage mellan husen. Stadsrummet definieras med hus i

gatuliv och plank och portar i liv med husfasaderna. Husen är utförda i trä. Enkla volymer med sadeltak och regelbunden fönstersättning med spröjsade fönster ger ett traditionellt intryck mot gatan.

Entréerna är från gården. Gårdarna delas av med plank och på baksidan finns möjlighet att bygga ut. Färgsättningen är utförd så att varje hus har sin kulör vilket ger skala och rytm till gatuummet.



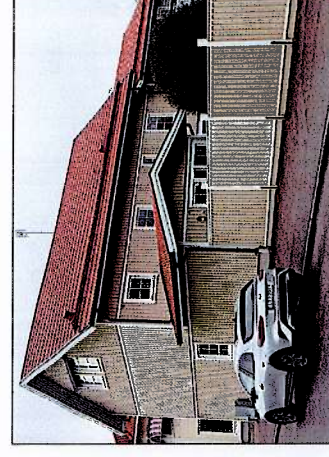
Portik in till privat gård.



Gångfartsgata



Grind in till gård mellan hus



Utbyggnad ihop med plank skärmar gårdarna mot gata

GESTALTNINGSPRINCIPER SAMMANFATTNING

- En samtida, modern uppdatering av en traditionell, svensk byggnadsform.
- Enkel byggnadsvolym med sadeltak och kupor på inredda vindar.
- Träfasader med mönsterverkan med spontad träpanel i horisontell och vertikal riktning med listverk i olika bredder.
- Plåttak i rött, mörkgrått och zink samt ev. grönt och takkomplement och plåtdetaljer i samma kulör som tak.
- Enkla ospröjsade fönster-och dörrpartier. Kan vara en eller flera lufter som gärna passas in i fasadens listverk.
- Generösa fönsterstorlekar och glasparterier som ger ljus och närvaro i stadsrummet och öppen kontakt med privat gård.
- Nätta fönster-och dörromfattningar.
- Fasader i framtagna färgskala för Silvervallen. Tonvikt på ljus falu rödfärg och vit, beige och gröna kulörens.
- Färgsättning inom respektive byggnad är monokrom eller går ton-i-ton utan stora kontraster inom respektive byggnad utom gavlar som kan vara i avvikande färg.
- Grönka i stadsrummet genom klätterväxter på fasader, plank och spaljéer.



Färgpalett till Silvervallen - fasad



Takmaterial

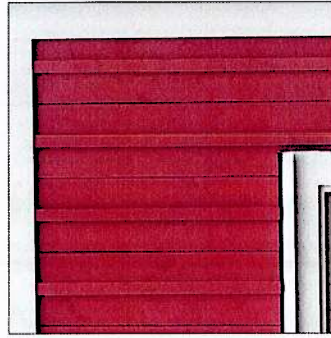
GESTALTNINGSPRINCIPER

TRÄPANELER

Nischer bygger bostäder med modulbyggander med trästomme. Byggnaderna kläs med fördel i trä, då tegel, puts och andra tyngre material skapar en mer komplicerad teknisk lösning.

Särskild omsorg bör läggas på möten mellan olika byggdelar och vi skapar ett tema med variation genom mönsterverkan av olika typer av träpaneler som återfinns i fasader, plank och staket.

Husen har en enkel volym och fasaden ges en subtil variation och detaljering genom olika typer av paneler och indelningar med listverk som ger fasaderna djup och variation.



Spontad panel med locklist varannan spont-bräda



Liggande panel nedervänning
Artikulerat möte mellan nedervänning och överväning
Stående panel överväning



Liggande panel nedervänning
Artikulerat fönsterband av vertikala lister med fönsterbredd lika listindelning och överväning



Spontad panel med list med bredare följ nedtill och tätare lister överväning
Fönster passas in mellan listbredd



Spontad panel med vertikala lister skapar ökad detaljering, djup och mönsterverkan på fasaden.

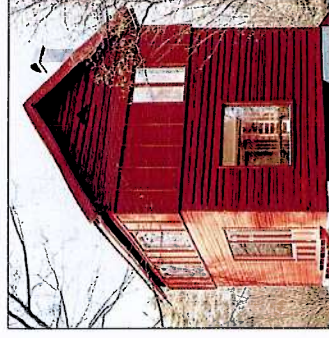
FÖNSTERTYPER OCH MÖTEN

Fönster ska vara generösa och ge ljus till bostäderna och känsla av närvaro i gatorummet. Insyn skärmas i valfri grad av de boende själva. Stadsvillorna får generösa glaspartier mot sin innergård. Fönsterty-

per är ospröjsad tvålutf- eller trelufsfönster, stora glaspartier mot privat gård, eller ospröjsade kvadratiska eller rektangulära fönster.



Stadsvillorna har stora glaspartier mot privat gård. Glaspartier passas in i listverk.



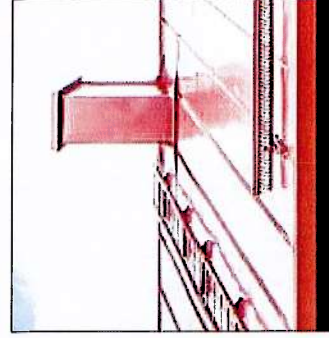
Fasadinspiration: större moderna fönster nedtill, band med listverk och inpassat tvålutfsfönster



Ömhändertaget möte mellan panel och sockel



Fönster omgärdas av smäckta list ger ett samfida och omhändertaget intryck.



Monokroma tak och plådetaljer.

GESTALTNINGSPRINCIPER

PLANK OCH STAKET

Kännetecknande för den traditionella trästaden är husens fasadliv direkt mot gatan som skapar ett väl definierat gaturum. I hop med detta utgör plank, spaljéer och staket rumsbildande element som definierar gaturum och gårdsrum - offentligt och privat. Dessa plank utgör både en funktion som bullerdämpande element mot trafikerade vägar men



Plan med överkant som spaljé.

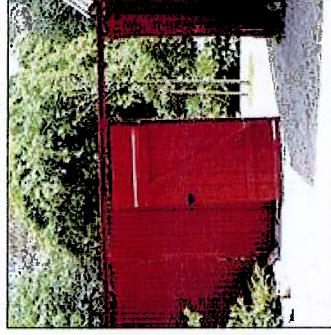


Plank med spaljédelar. T.ex mellan stadsvägar.



Öppen portik

även en struktur som skapar väggar i uterummen. Dessa ses som en slags "uterummens fasader" och utgörs även de - liksom husens fasader - i trä. Planken är rätta där det behövs och genomsläppliga där det är möjligt.



Plank med dörr

Grönska kan med fördel växa på plank och spaljéer och tillföra gröna väggar till trädgårdsytor och hårdgjorda platser som t.ex. parkeringsytor.



Spaljé med mönsterverkan.

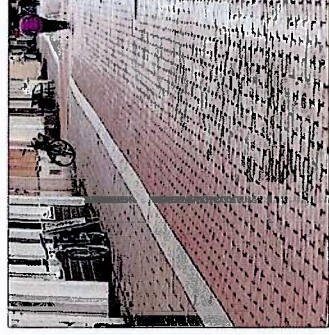
GATA OCH PARK

Den inre gångfartsgatan utgör en stadsmässig centralgata med fasader direkt mot gatuliv, utan förgårdsmark. Gatan är zoniad där zonen närmast fasaden med fördel kan ha planteringar med klättr-



Klättrväxter på fasad mot gata

växter mot fasaderna samt plats för en liten uteservering eller bänk.

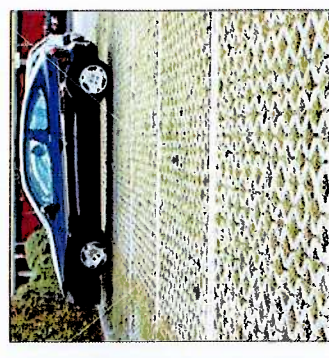


Gåfartsgata med zoniadning i markbeläggningen

Parkeringsplatser mellan flerbostadshusen omgärdas av plank mot gata och har genomsläppligt markmaterial t.ex. armerat gräs för ökad grönska och vattenavrinning.



Portik till gemensam park



Parkeringsplatser med genomsläppligt markmaterial t.ex. armerat gräs.

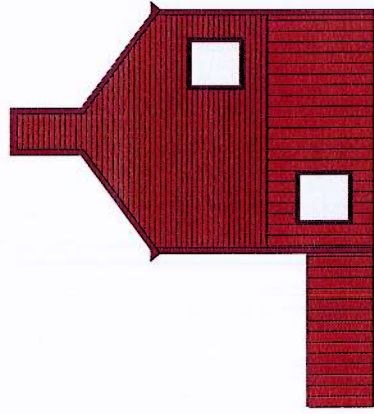
STADSVILLOR

IDÉSKISS GESTALTNINGSPRINCIPER FASAD MOT GATA

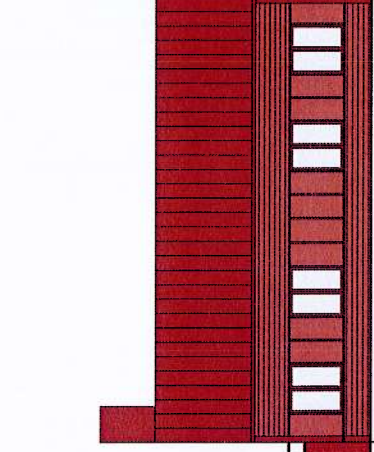
Stadsvillorna har sina entréer från portiken eller gården och har en regelbunden men varierad fönstersättning mot gatan. Fönster är ospröjsade och relativt stora för att ge ljus och närvaro till gatuummet. Fönstren kan vara enluff eller ha flera luffar inpassade i listverk. Fönster omges av plank och ev. pergola. Plank och grindar har en gemensam

har nättä karmar och lister eller nättä foder. Fasaderna har varierad panel med listverk som ger detaljering och djup till fasaden. Fasaderna mot den privata gården kan ha stora glaspartier och omges av plank och ev. pergola. Plank och grindar har en gemensam

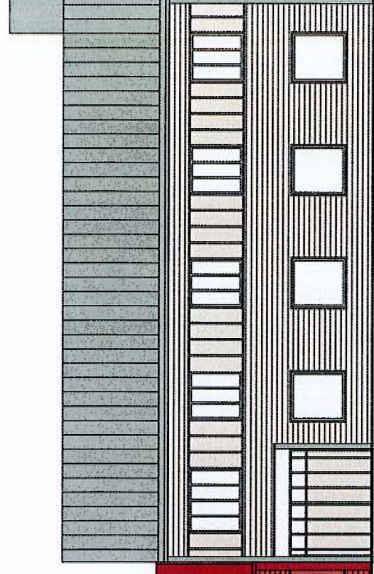
utförning som kan varieras inom ett tema. Inom respektive hus går färgsättningen av de olika bygghelarna ton-i-ton utan skarpa kontraster. Små hus och gavlar kan vara monokroma. Plank och portar ses som en förlängning av huset och går också i ton med respektive hus.



Gavel med skorsten i fasadliv inklädd med panel



Litet, monokromt hus



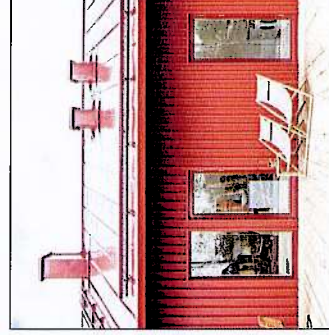
Färgsättning ton-i-ton



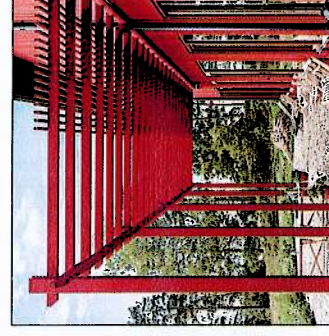
Stadsvillorna har stora glaspartier mot privat gård. Glaspartier passas in i listverk.



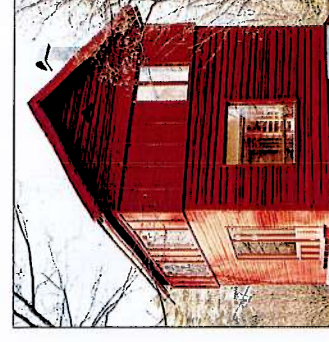
Plank med späljédel inramar privat trädgård



Låga husen kan vara monokroma



Pergola som en förlängning av huset mot gården



Traditionellt och modernt blandat

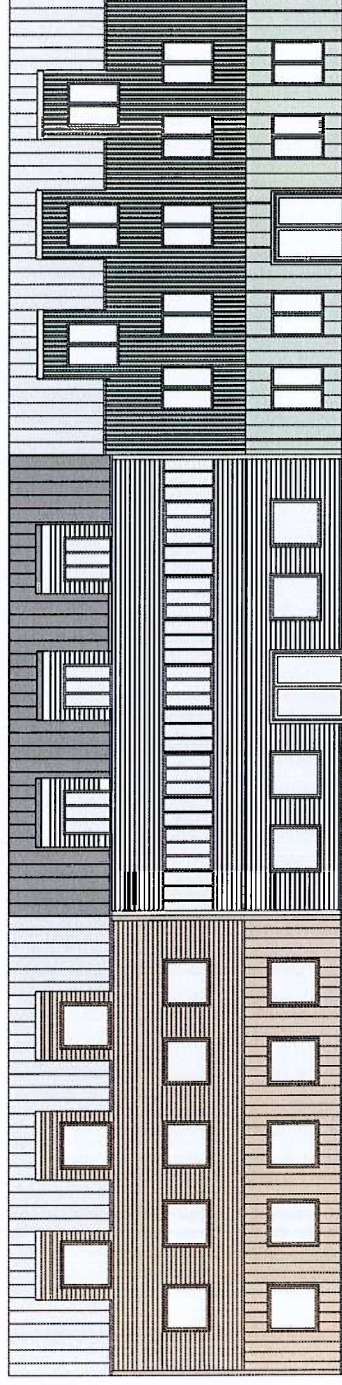
FLERBOSTADSHUS

IDÉSKISS GESTALTNINGSPRINCIPER FASAD MOT GATA

Längs med Väsbygatan/ Ringvägen och lokal gångfastigata är flerbo-
stadshus belägna. De är i två plan med inredd vind. Hus med ingång
från gata är tvåspännare samt har en vindslägenhet med kupaor.

Fasaderna kan varieras med olika typer av panel och fönstersättning.
Fasaderna nedan är exempel på olika typer av idéer som kan kom-
bineras på olika sätt. Uiformningen utvecklas i samråd med fabriken

och kommunen i senare sked. Kupaor och fönsterplacering är regelbun-
den och variation och detaljrikedom erhålls med fasadbeklädnaden.
Taken är i bandläckt plåt och kulörskalan ton-i-ton.



Fasad mot gata - de olika husen kan ha varierad fasad med olika typer av panel och / eller fönstersättning



Monokromt hus med träpanel med locklist



Two och en halv våning lägen heter med kupaor mot gatan



Uteplats med balkong mot gård och vindsvåning med kupaor.



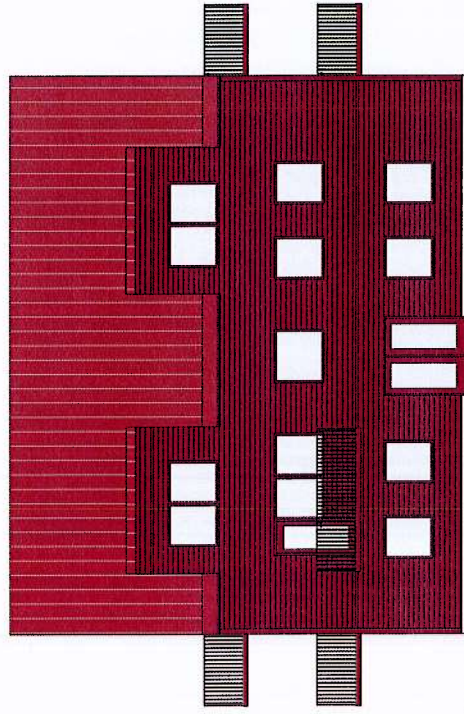
PUNKTHUSET IDÉSKISS

IDÉSKISS GESTALTNINGSPRINCIPER FASAD MOT GATA OCH PARK

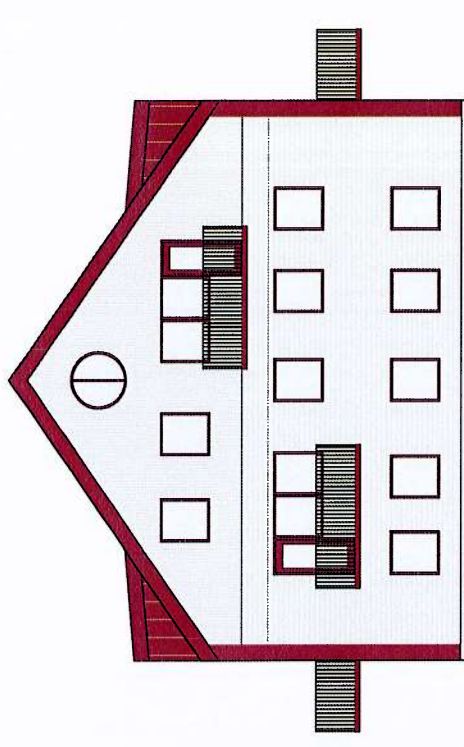
I området finns tre punkthus inlagda. Dessa utformas med central trapphus som döljer hisstoppen och typplanet är en fyrspännare med 2 r.o.k som har ljus från två håll. Som referensprojekt har sandlissand-

berg utfört ett projekt för hyresbostäder i Norrköping kallat Kv Ormen. Dess putsade fasad kläs här i träpanel och har bondtäckt plåttak. Punkthusen ges en röd kulör med tak i samma kulör som långfasaden.

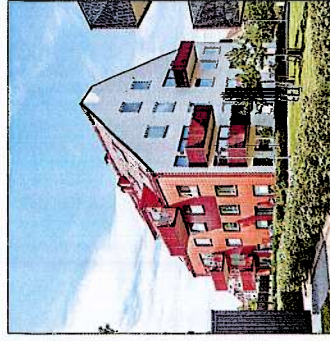
Gavlarna ges en avvikande kulör, och panelen får en större iäthet med lister i vindsplanet. Takfötter är nätt utformade och fönsterkar- mar är i röd kulör lika fasadkulören både på röd och vit fasad. Möj- lighet till centrumverksamhet med större glaspartier i bottenvåningen.



Fasad mot gata



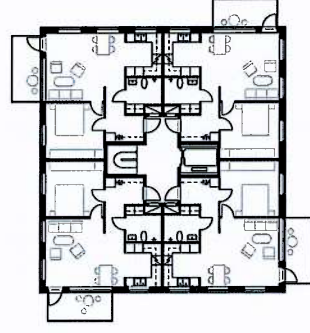
Fasad mot park resp. gåtssida



Monokromt rött hus med avvikande kulör på gavel



Vit gavel med balkonger i samma kulör som långsida och tak



Fyrspännare med lägenheter som får ljus från två håll



Gavel med balkonger åt söder

YTSAMMANSTÄLLNING & UTVECKLING

UPPLÅTELSEFORM

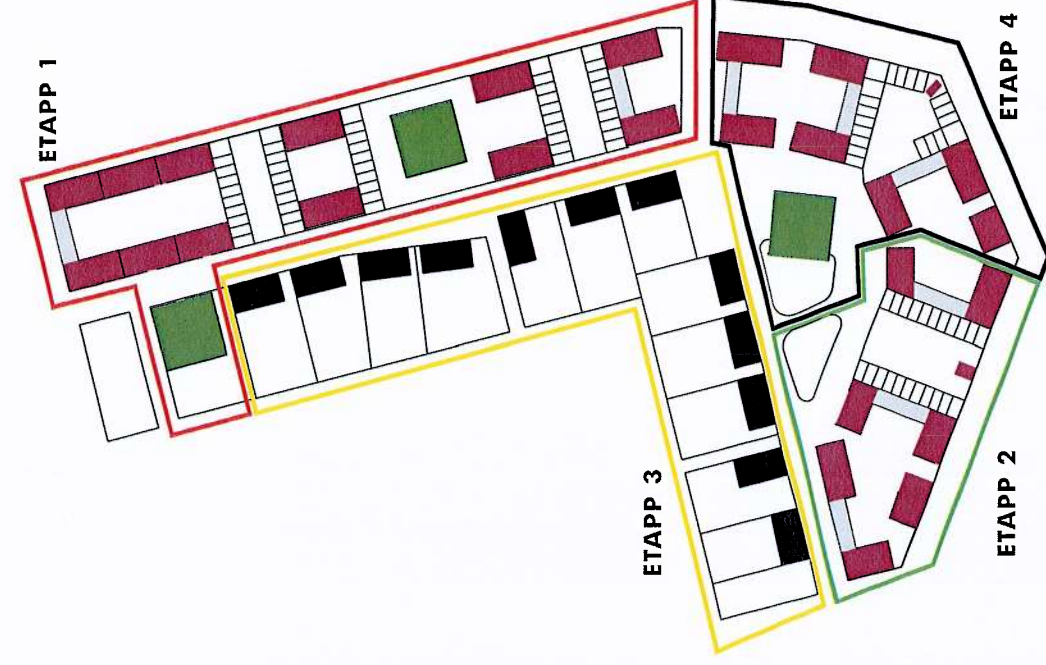
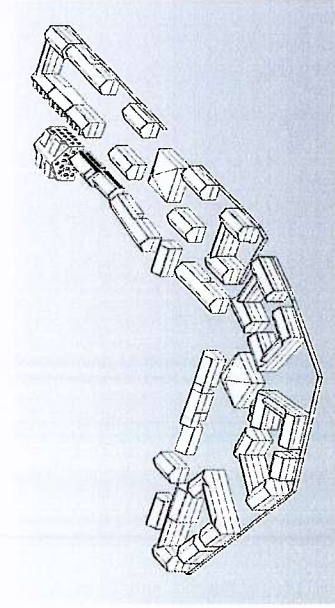
Fördelningen HR och BRF/Äganderätt bör vara cirka 75%/25%. I diskussion med lokala mätklare framkommer ett tydligt behov av attraktiva hyresrätter i Sala. Både mindre för unga till första boendet och större hyresrätter för äldre som lämnar villan. Den blandade upplåtelseformen är positiv för området

ETAPPER

För att projektet skall vara intressant för oss behöver vi bli tilldelade en större del av markanvisningen. Då entrén till hela området står an tonen för den nya stadsdelen är den mycket viktig att vi får vara med och utforma tillsammans med kommunen, det kommer att göra hela området till nytta. Vi ser dock värdet av att en eller två mindre lokala entreprenörer och fastighetsutvecklare bjuds in till en mindre del, lämpligen södra delen av området, här föreslages som etapp 3 och 4. Men att kommunen avtalar med oss som ankarbyggare som tar ett helhetsgrepp över stadsdelens gestaltning och utformning.

TIDPLAN

Bested om markanvisning - december 2020
 Bygglösprojektering Våren 2021
 Bygglöv/startbesked mark Hösten/Vintern 2021/2022
 Markarbeten och husproduktion - vintern/våren 2022
 Grund/markarbeten - sommar 2022
 BERHusmontering - hösten 2022
 Inflyttning första lägenheterna vintern 2022/våren 2023



- Stadsvilla
 - Flerbostadshus kvarter
 - Flerbostadshus punkthus
- Etapp 1 Hyresrätter**

BYA:	1755 m ²
BTA:	5265 m ²
Lägenhetsfördelning och antal	
2 r.o.k.	41-55 m ² 28 st
3 r.o.k.	80-89 m ² 30 st
4 r.o.k.	135 m ² 4 st
Totalt:	62 st

Etapp 2 Hyresrätter

BYA:	790 m ²
BTA:	2375 m ²
Lägenhetsfördelning och antal	
2 r.o.k.	41m ² 2 st
3 r.o.k.	68-78 m ² 14 st
4 r.o.k.	89-91 m ² 6
Totalt:	22 st

Etapp 3 Äganderätter stadsvillor

Annan entreprenör 12 st

Etapp 4 Hyresrätter & Bostadsrätter

BYA:	1070 m ²
BTA:	3205 m ²
Lägenhetsfördelning och antal	
2 r.o.k.	55-60m ² 9 st
4 r.o.k.	89m ² 15 st
5-6 r.o.k.	102-135 m ² 5 st
Totalt:	29 st

Sammanställning totalt etapp etapp 1-2 + 4:

BYA c:a	3615 m ²
BTA c:a	10845 m ²
Antal lägenheter c:a	113 st



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 verksamma 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, cyklist och lågfartstrafik med bil).

Husen placeras med gavel eller kortsida mot gatan.

Husens gårdar nås via portiker genom husen mot gatan eller från parkeringsytor. 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.

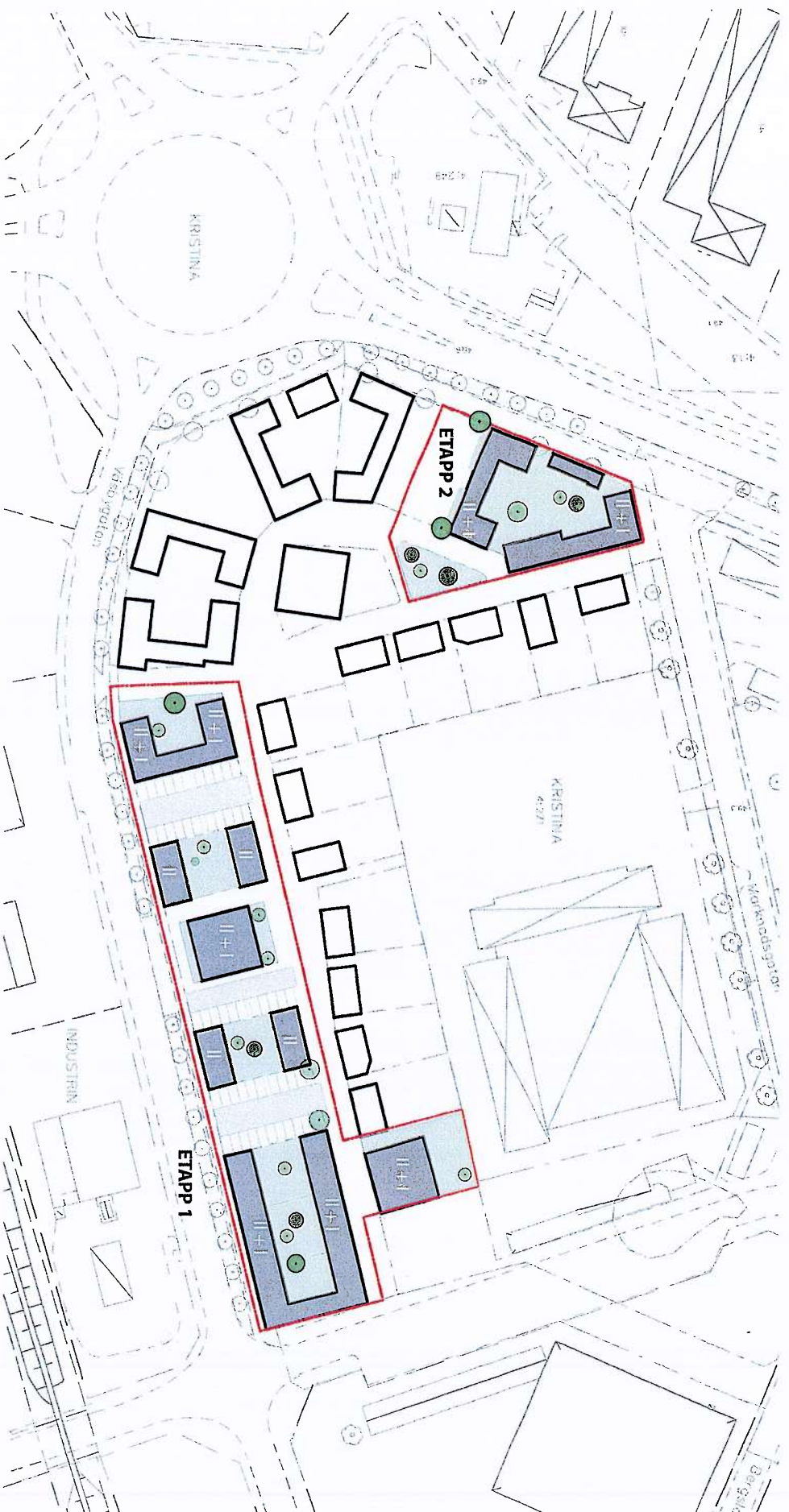
Cykelparkeringar placeras på gårdar.

Samtliga parkeringar löses på kvartersmark inom respektive fastighet.

210108

Byggconstruct AB

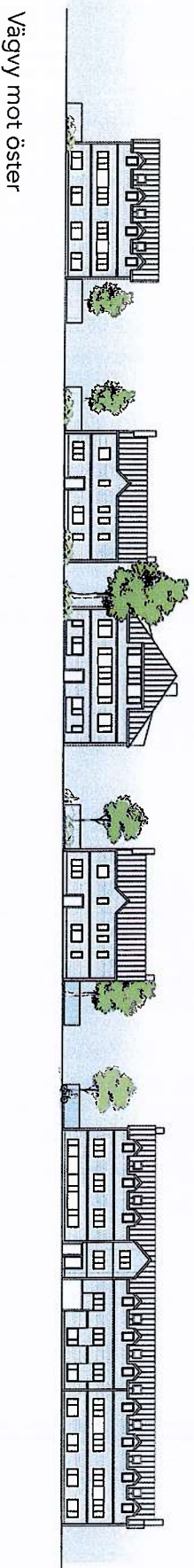
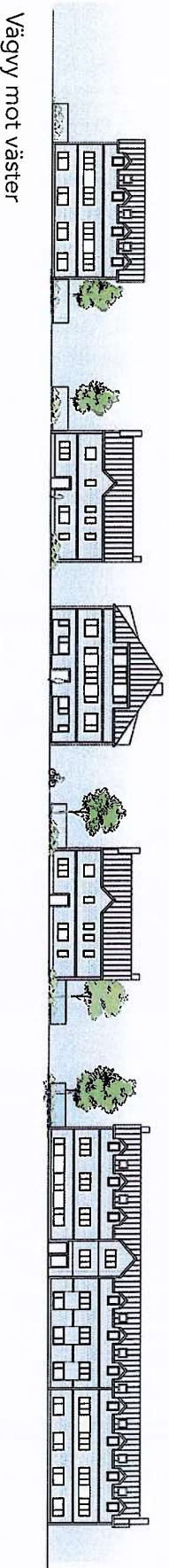
FÖ Bygg AB



Situationsplan ETAPP 1 och 2



Situationsplan ETAPP 1

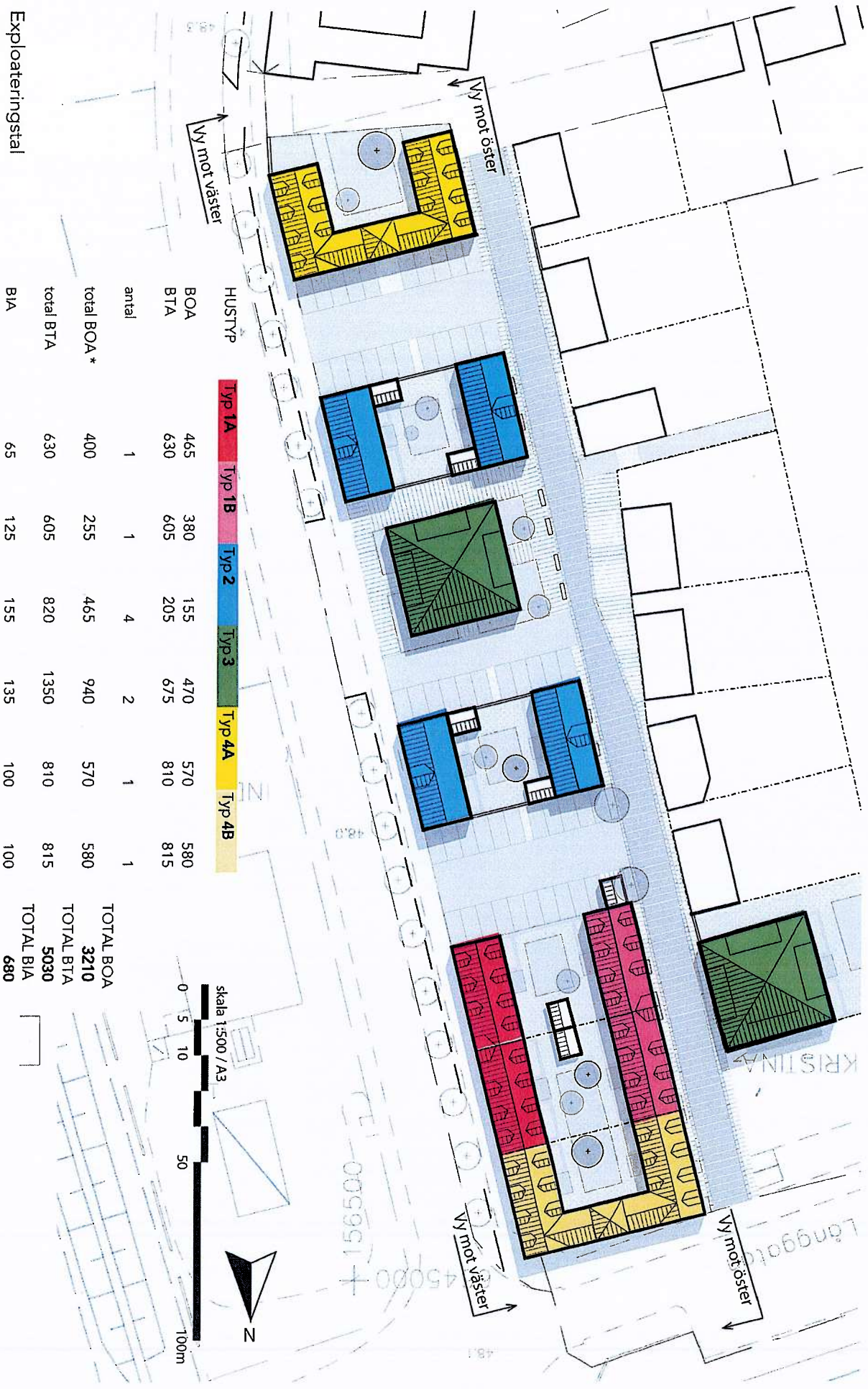


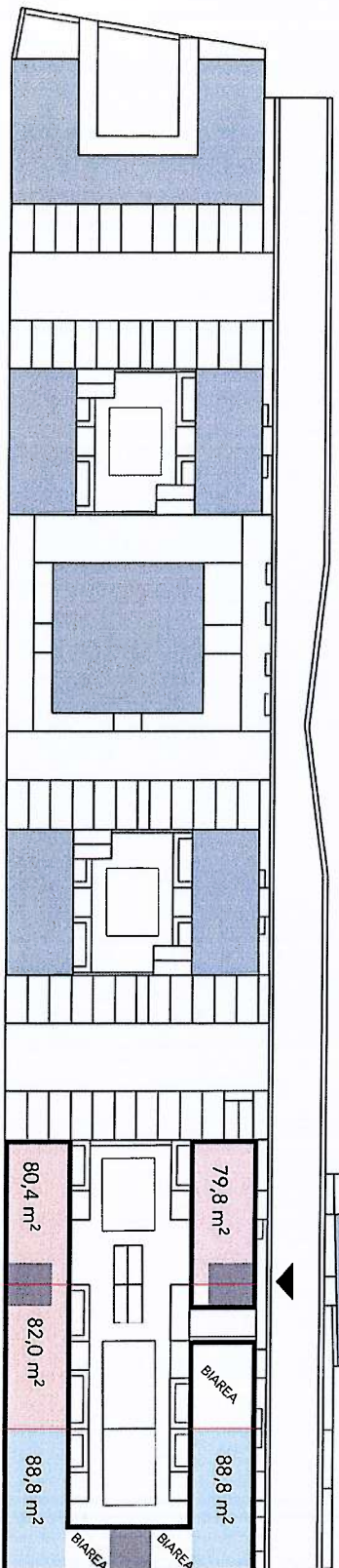
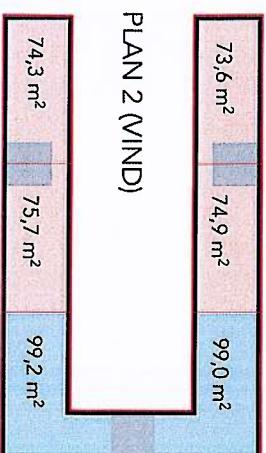
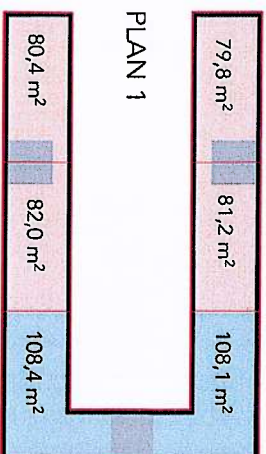
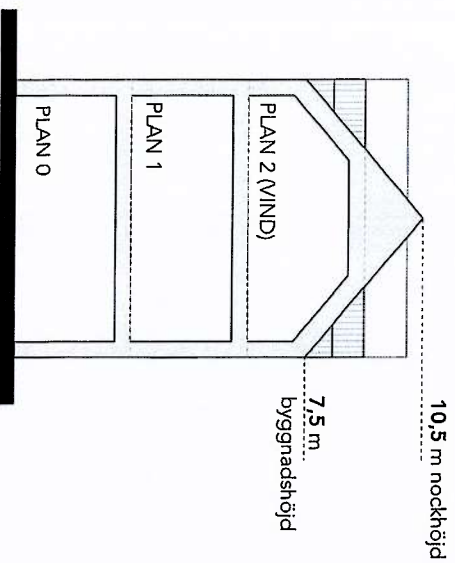
FÄRGSCHEMA



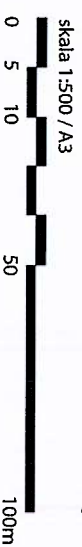
skala 1:500 / A3







Lägenhetsfördelning norra U-HUS



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

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

Parter;

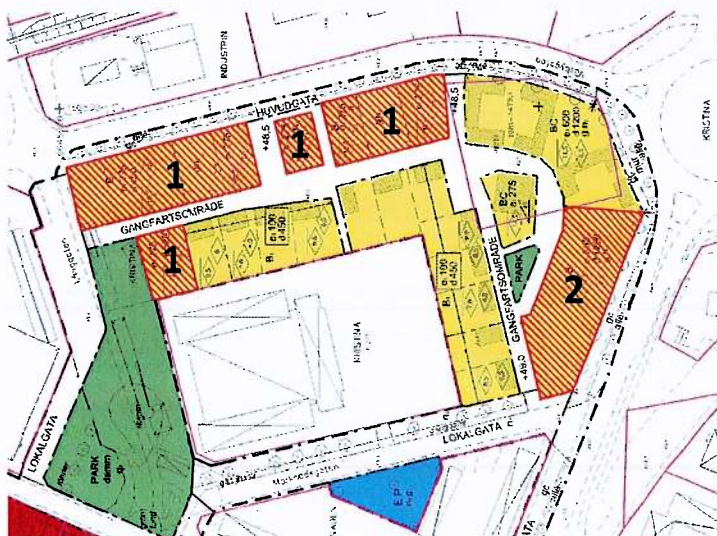
Sala kommun genom dess kommunstyrelse
org.nr 212000-2098
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten
Box 304
733 25 Sala,
nedan kallad Kommunen

Företagsnamn
org.nr XXXXXX-XXXX
Box/Gatuadress
Postadress,
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 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 vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges Sala kommuns gällande parkeringsnorm och utredningar för VA och dagvatten.

§ 5 Marköverlåtelse

Den preliminära bruttoarean (BTA) för Området enligt Bolagets illustrationsskiss, bilaga XX, uppgår till ca 6 927 kvm.

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

Marköverlåtelse av Området sker i två (2) etapper enligt § XX "25 Utbyggnadsordning, tidplan, etappindelning", samt genom option på ett särskilt avtal vad gäller Etapp 4 (MAX-tomten) med villkor och markpris enligt vad Kommunen vid tidpunkten för det avtalets tecknande bestämmer.

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,

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) hyreshus/bostadsrätt:

Etapp 1: 4 568 kvm

Etapp 2: 2 259 kvm

Totalt: 6 827 kvm

Preliminär köpeskillning:

Etapp 1: 5 175 544 kr

Etapp 2: 2 559 447 kr

Totalt: 7 734 991 kr

Den preliminära köpeskillningen har beräknats på grundval av de uppgifter som framgår av inlämnat förslag, se bilaga XXX. Köpeskillningen erläggs på Tillträdesdagen.

Köpeskillningen inkluderar kostnad för sanering, grovutjämning, anslutning till va, elanslutning, planavgift och fastighetsbildning av enklare art som enbart syftar till att genomföra marköverlåtelsen. Fastighetsbildning för t.ex. vidare avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av servitut ingår därmed inte i köpeskillningen.

Under givna villkor överlåter Kommunen Området med äganderätt till Bolaget.

Detta avtal fullföljs genom tecknande av köpebrev, nedan benämnt Köpebrevet, när villkoren i § XX "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 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 tidigast när slutbesked utfärdats för Etapp 1 och senast sex (6) månader efter det att slutbesked utfärdats för Etapp 1.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Etapp 4 enligt optionen i detta avtal ska träffas tidigast när slutbesked utfärdats för Etapp 2 och senast sex (6) månader efter det att slutbesked utfärdats för 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 med kvarvarande villkor 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 bildad fastighet 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 av detta avtal.

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

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) Grovtjämnning av Området.

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) Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa,
- c) Anslutningsavgift för el,
- d) kostnader för ytterligare utredningar och undersökningar, än de som Kommunen redan har tillgång till, som kan krävas i samband med exploateringen av Området,
- e) kostnader för eventuella ytterligare geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Området,

- f) kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning, dock tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § XXX),
- g) kostnader som Bolaget ska betala enligt detta avtal som t.ex. anges i § 3 "Detaljplan", § 9 "Utredningskostnader m.m." och § 11 "Bygg- och anläggningskostnader",
- h) kostnader för fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut,
- i) kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- j) Pantsättnings-, expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån,
- k) bygglovsavgifter,
- l) anläggningsavgift för fjärrvärme, bredband och annan teknisk försörjning eller motsvarande,
- m) 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,
- n) kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på kvartersmark,
- o) kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Området,
- p) Kostnad för nybyggnadskarta,
- q) Kostnad för värdeintyg,
- r) Planavgift som kommer att tas ut av Bolaget i samband med bygglovavgift,
- s) 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 § 17) och kommunikationsmöten (se § 18).

Kommunen kommer att projektera, utföra och bekosta anläggningar och åtgärder som beskrivs i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga XX. Kommunen ska bekosta desamma.

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 Området när villkoren enligt nedan är uppfyllda:

- Bygglov för aktuell etapp har vunnit laga kraft.
- Bindande avrop för respektive etapp har skett hos Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten) för byggande i enlighet med detta avtal senast två veckor efter det att bygglov vunnit laga kraft.
- Fastighetsbildning vunnit laga kraft och registreras i fastighetsregistret.
- Området sanerats och fyllts upp.
- Gator och annan allmän plats har byggts färdigt.
- Bolagets affärsledning har fattat beslut om produktionsstart.
- 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.

§ 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 markföreningar se § XX " § 34 Sanering av Området och grundförhållanden inom Området".

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 § XX "6 Marköverlåtelse". Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning. Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen i det fall det innebär en 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 ekonomitrymmen.

Sala-Heby Energi AB kommer att ansöka om ledningsrätt för försörjningsledningar avseende fjärrvärme. Området kommer därmed 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 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 (Plan- och utvecklingsenheten) 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 (Plan- och utvecklingsenheten). Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

Bindande avrop för respektive etapp ska ske hos Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten) 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 krav utöver lagstadgad efterföljelse av detaljplan ska specificeras i detta avtal, t.ex. sådant som Kommunen vill få gjort enligt detaljplanens genomförandebeskrivning.]** Kommunen tillåter de avvikelser från Detaljplanen som bygg- och miljöenheten eventuellt beslutar om i bygglovet.

eller

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, bebyggs enligt gällande Detaljplan.

Vid behov beställer, utför och bekostar Kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Området, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att Området ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Bolaget bekostar kompletterande bullerutredningar om detta krävs för bygglov- eller startbesked. Bolaget ska redovisa och bekosta åtgärder för att uppfylla Boverkets byggregler för buller inom- och utomhus vid bostäder.

§ 17 Ledningar

Inom Området finns idag ledningar för fiber, vatten och avlopp. Kommunen 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 Kommunen 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. 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 överträdelse ska Bolaget utge vite med trehundra tusen (300000) kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark).

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, se § XX "29 Byggytor och byggetablering" nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Området, som angivits med [text] på detaljplanekarta, Bilaga XX. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före [åååå-mm-dd] ska Bolaget vid vite med [vitesbelopp] kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Fornlämningar

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

§ 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). Dagvattenlösningen ska i sin helhet bekostas av Bolaget.

Det är Bolagets ansvar att planera Området och placera byggnaderna så att problem med dagvatten inte uppstår på grund av olämpliga lutningar och/eller för lågt placerade byggnader. I första hand ska byggnaderna anpassas till befintliga nivåer så att naturmarken lämnas orörd. Bolaget ansvarar för eventuella fyllnader med berg- och jordmassor och/eller att berg- och jordmassor avlägsnas från tomten.

Dag- och dränvatten får inte tillföras spillvattenledning. För fristående småhus, radhus och kedjehus/parhus ska dagvatten från tak tas om hand via stuprör med utkastare med fördröjning inom fastigheten. För flerbostadshus ska dagvatten fördröjas om minst 10 mm per kvadratmeter fastighetsarea. Dämningsnivå för dagvattensystemet är i markytan vid förbindelsepunkten.

Bolaget ska acceptera Kommunens vid varje tid gällande regelverk för dagvattenhantering. Fram tills Sala kommuns nya dagvattenplan är antagen ska Bolaget följa det underlag för dagvattenhantering för verksamheter som tagits fram, se bilaga XXX.

Det är viktigt att höjdsätta hela Området och ta hänsyn till höjden på anslutande mark vid planeringen av Området och placering av byggnader. Befintliga och planerade höjder kommer att framgå av nybyggnadskartan.

§ 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 bilaga XX, hustyper från genomförd arkitekttävling eftersträvas, nedan benämnd Arkitektförslaget. 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

§ 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 Området. 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 anlitad 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 anlitad 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 (Plan- och utvecklingsenheten) 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 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.

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 godkänd etableringsyta. Området och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Kommunen kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Området och den godkända byggetableringsytan. Kommunen kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Lämplig plats för bodar och upplag ska tas fram i samråd med Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten). 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. För buller gäller de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggarbetsplatser.

§ 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 i enlighet med detta avtal.

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/projektnamn).

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Kommunens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens 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.

§ 32 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Området. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid 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. 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.

§ 33 Byggande 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 (Samhällstekniska enheten) för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 34 Sanering av Området och grundförhållanden inom Området

Inför upplåtelse av Området, ansvarar Kommunen för marksanering om det är nödvändigt. Kommunen ansvarar dock inte för rådande grundläggningsförhållanden i Området.

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. 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.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga XXX.

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 90 XX (ange exakt) lägenheter och kommersiella lokaler.

Bolaget ska upplåta bostäderna med äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna med undantag av de i XX "41 Speciallägenheter och kommunala lokaler" nedan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe.

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 Speciallägenheter och kommunala lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget efter överenskommelse med Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler till Kommunen för andrahandsuthyrning.

Speciallägenheter

6 st. bostadslägenheter (LSS) med tillhörande gemensamma utrymmen (cirka [yta] m² BTA),

Speciallägenheterna ska om Kommunen så önskar upplåtas genom hyresavtal för bostadslägenheter. Berörda parter får härvid överenskomma om blockuthyrning.

Kommunen har rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att Bolaget har lämnat information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som Kommunen vill hyra.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Kommunen så önskar ska Kommunen äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt.

§ 39 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens Plan- och utvecklingsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av Arkitektförslaget hänvisas till Kommunens Plan- och utvecklingsenhet samt bygglovenhet.

§ 40 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.

§ 41 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.

§ 42 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 fullgörande ska Bolaget erlægga vite enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två 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 i detta avtal överenskommit avseende bland annat gestaltning, miljömål och gröna värden, ska Bolaget utge vite till Kommunen med [1 % av Köpeskillingen] 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 den andel av Köpeskillingen som det överlåtna Området utgör av total byggrätt inom Området.

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.

§ 43 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 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.

§ 44 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.

§ 45 Ändringar och tillägg

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

§ 46 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 [vitesbelopp] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd], 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. Om Området delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i

nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. 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 XXXX AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Silvervallen daterad XXX[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 [åååå-mm-dd]. 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.

§ 47 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 två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort datum:

Ort datum:

För **Sala kommun**

För **XXX AB**

.....
XXX

.....
XXX

BILAGOR

1. Markanvisningsavtalet (utan bilagor)

2. Karta av vilket Området framgår
3. Plankarta för Detaljplanen, med Området markerat
4. Planbeskrivning och ev. gestaltningsprogram kopplat till detaljplanen
5. Fastighetskarta (*med markering av allmän plats samt den mark som ska överlåtas från Kommunen till Bolaget*)
6. Utdrag ur fastighetsregistret
7. Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs inte avtalet)
8. Köpeavtalet
9. Ansökan om fastighetsbildning
10. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
11. Bolagets tävlingsförslag vid markanvisningen och anbudshandlingar
12. Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
13. Gestaltningsprogram
14. Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
15. Huvudtidplan / Skedepplan
16. Kvalitetsprogram
17. Dagvattenpolicy
18. Karta med markerad ledningsrätt
19. Kostnadsuppskattning för allmän plats
20. Redovisning av dagvattenhantering för flerbostadshus och verksamheter (ingår som bilaga 3 till Sala kommuns dagvattenplan 2020-2030 som är under antagande)
21. VA-utredning Östra kvarteren och Silvervallen 2016-11-16
22. Dagvattenutredning Östra kv Silvervallen 2016-11-16
23. Rapport Dagvattenberäkningar och åtgärdsförslag WSP 2015-12-11
24. Åtgärder på allmän platsmark
25. Trädvitesplan
26. Beskrivning av återställande- och anslutningsarbeten
27. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
28. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
29. Borgenshandling
30. Riktlinje för markanvisningar i Sala kommun
31. [Eventuella andra bilagor]