

§ 17

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norrängen

INLEDNING

Kommunstyrelsen beslutade att teckna markanvisningsavtal med BoKlok Mark och Exploatering AB. Sedan dess har detaljplan arbetats fram och vunnit laga kraft. Markanvisningsavtalet anger att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska tecknas under vissa förutsättningar.

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

Ärendet kommer att behandlas på kommunstyrelsens sammanträde den 2 februari 2022.

Beslutsunderlag

Bilaga SK 2022.52, missiv

Bilaga SK 2022.53, överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norrängen

Yrkanden


Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet beslutar
att lägga informationen till handlingarna.

BESLUT

Ledningsutskottet beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Skickas till
Kommunstyrelsen

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

Kommunstyrelsens förvaltning

MISSIV

Försäljning av blivande fastighet inom Norrängen Sala Etapp 1, Sala kommun

BAKGRUND

Kommunstyrelsen har i ärende 2020/256 beslutat teckna markanvisningsavtal med BoKlok Mark och Exploatering AB. Sedan dess har detaljplan arbetats fram och vunnit laga kraft. Markanvisningsavtalet anger att Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark (nedan avtalet) ska tecknas under vissa förutsättningar.

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 köpeskilling. 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 där priset beräknas exakt utifrån den bruttoarea som det beviljade bygglovet anger.

Enligt avtalet ska kommunen betala för marksanering, uppfyllnad av marken och eventuell arkeologisk utredning och åtgärd. Det marknadsmässiga priset får anses inbegripa att marken är sanerad, att den är grovtjämnad med rätt underlagsmaterial och att grundläggande anslutningar för va och el är betalda och att det inte tas ut någon planavgift. Därför har marknadspriset reducerats med dessa kostnader för att komma fram till det avtalade priset.

Priset för marken uppgår till 2 959 137 kronor beräknat enligt den bruttoarea (BTA) som Plan- och utvecklingsenheten har beräknat utifrån BoKlok's inlämnade förslag.

Avtalet ska godkännas av BoKlok's affärsråd den 17 januari 2022 och undertecknas därefter.

FÖRSÄLJNINGENS SYFTE

Överlåta Etapp 1 inom området Norrängen Sala till BoKlok Mark och Exploatering AB för byggnation av Etapp 1 som ska generera ca 52 lägenheter.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna försäljningen av den blivande fastigheten inom Norrängen Sala Etapp 1 i Sala kommun till ett pris som definieras enligt § 5 i avtalet.

att avtal undertecknas av chef för plan- och utvecklingsenheten.

Bilaga: Avtal (kommer att undertecknas av BoKlok inför beslut i kommunstyrelsen)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

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

Parter;

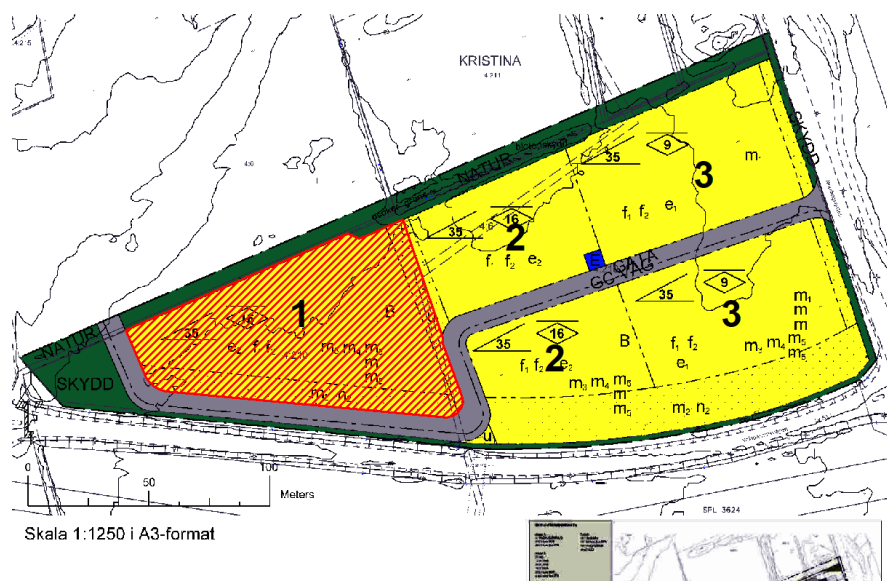
Sala kommun
org.nr 212000-2098
Box 304
733 25 Sala,
nedan kallad Kommunen

BoKlok Mark och Exploatering AB
org.nr 556979-7516
Skrivaregatan 1
215 32 Malmö,
nedan kallad Bolaget

Undertecknade är överens om följande:

§ 1 Köpeobjektet

Del av fastigheten Kristina 4:210 i Sala kommun enligt skraffering på nedanstående detaljplanekarta och på detaljplanekarta i bilaga 1, med en areal om ca 7 050 kvm, nedan kallad ("**Köpeobjektet**"). På nedanstående detaljplanekarta anges etapp med siffra. Köpeobjektet utgör Etapp 1.



§ 2 Detaljplan

Gällande detaljplan för Norrängen, Sala (plan 4060, akt 1981-P2022/1), nedan benämnd ("**Detaljplanen**"). Detaljplanekarta och planbeskrivning bifogas, se bilaga 2-3.

§ 3 Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen har enligt beslut 2020-03-04, dnr 2020/256, lämnat markanvisning till Bolaget för att inom Detaljplanen uppföra bostäder. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-04-22. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

Syftet med detta avtal är att Köpeobjektet ska överlåtas till Bolaget på de förutsättningar som anges i detta avtal samt att Bolaget ska erhålla option på att förvärva resterande kvartersmark inom Detaljplanen. I detta avtal fastställs riktlinjer och förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Köpeobjektet.

§ 4 Grundförutsättning för detta avtal

Bolaget förbinder sig att vid exploateringen följa detaljplanen med tillhörande beskrivning, se bilaga 2-3, samt eftersträva den utformning som redovisas i Bolagets illustrationsskiss, se bilaga 5.

§ 5 Marköverlåtelse och köpeskilling

Kommunen överlåter och försäljer härmed Köpeobjektet till Bolaget mot en köpeskilling som beräknas enligt nedan:

Köpeskillingen, nedan benämnd ("**Köpeskillingen**"), beräknas på följande värden:
591 kr/kvm bruttoarea (BTA) för flerbostadshus,
1 655 kr/kvm fastighetsarea för fristående småhus oavsett upplåtelseform,
1 760 kr/kvm fastighetsarea för radhus med mittenläge oavsett upplåtelseform,
1 388 kr/kvm fastighetsarea för radhus med gavelläge oavsett upplåtelseform,
1 053 kr/kvm fastighetsarea för kedjehus/parhus oavsett upplåtelseform,
905 kr/kvm bruttoarea (BTA) för kommersiella lokaler eller liknande oavsett upplåtelseform och
0 kr/kvm för sådan mark som skall vara gemensam kvartersmark inom Köpeobjektet.
Någon indexreglering ska inte tillämpas på ovanstående prisuppgifter.

Vid beräkning av bruttoarea (BTA) används SIS-standard, d.v.s. begreppet ljus BTA används ej. Bolaget är medvetet om att bruttoarean för samtliga byggnadstyper ska medräknas vid beräkning av Köpeskillingen.

Köpeskillingen för Köpeobjektet har med utgångspunkt från de preliminära uppgifterna för Etapp 1, se nedan, beräknats till ca 2 959 137 kr.

Preliminär bruttoarea (BTA) flerbostadshus:

Flerbostadshus Etapp 1: 5 007 kvm

Flerbostadshus Etapp 2: 4 877 kvm

Preliminär fastighetsarea/tomtarea radhus/parhus:

Radhus med mittenläge Etapp 3: 4 439 kvm

Radhus med gavelläge Etapp 3: 2 188 kvm

Gemensam kvartersmark Etapp 3: 4 458 kvm

Preliminär köpeskillning:

Flerbostadshus Etapp 1: 2 959 137 kr

Flerbostadshus Etapp 2: 2 882 307 kr

Radhus med mittenläge Etapp 3: 7 812 640 kr

Radhus med gavelläge Etapp 3: 3 036 944 kr

Gemensam kvartersmark Etapp 3: 0 kr

Totalt: 16 691 028 kr

Den preliminära Köpeskillingen har beräknats på grundval av de uppgifter som Bolaget lämnat till Kommunen i samband med upprättande av detta avtal.

För att beräkna köpeskillingen vid tillträdet hämtas bruttoarea från det senaste bygglov som vunnit laga kraft. Fastighetsarea hämtas från fastighetsregistret för den fastighet som har avstyckats för byggnation enligt Detaljplanen. Den av Bolaget framtagna illustrationsskissen, se bilaga 5, eller senare framtaget av parterna överenskommet underlag används för att bestämma arealen för gemensam kvartersmark.

Kommunen ska när villkoren för tillträde enligt § 7 är uppfyllda skicka faktura till Bolaget avseende köpeskillning för Köpeobjektet. När fakturan är betald utfärdar Kommunen kvitterat köpebrev, nedan benämnt ("**Köpebrev**"), samt de övriga handlingar som behövs för att Bolaget ska få lagfart. Köpebrev ska inte tas upp politiskt för godkännande utan är enbart ett fullgörande enligt detta avtal.

Köpeobjektet överläts i det skick som föreskrivs i detta avtal.

§ 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 Köpeobjektet och sådant som Kommunen ska bekosta enligt § 32,
- d) Arkeologiska undersökningar och åtgärder som kan krävas i samband med exploateringen inom Köpeobjektet,
- e) Marksaneringskostnader inför upplåtelsen av Köpeobjektet,
- f) Uppfyllning och grovutjämning av Köpeobjektet.

Bolaget ska utöver priset för Köpeobjektet svara för:

- a) Kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Köpeobjektet, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten och sådant som Bolaget ska bekosta enligt § 32, anslutning till angränsande kvartersmark och allmän platsmark,
- b) Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa,
- c) Anslutningsavgift för el,
- d) Planavgift som kommer att tas ut av Bolaget i samband med bygglovavgift,
- e) Kostnader för ytterligare utredningar och undersökningar, än de som Kommunen redan har tillgång till, som kan krävas i samband med exploateringen av Köpeobjektet,
- f) Kostnader för eventuella ytterligare geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Köpeobjektet,
- g) Kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning, dock tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 16),
- h) Kostnader som Bolaget ska betala enligt detta avtal som anges i § 9, § 28 och § 30,
- i) Kostnader för fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut,
- j) Kostnader i samband med inskrivning och lagfart,

- k) Pantsättnings-, expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån,
- l) Bygglovsavgifter,
- m) Anläggningsavgift för fjärrvärme, bredband och annan teknisk försörjning eller motsvarande,
- n) Kostnader för detaljmätning och lägeskontroller samt att leverera inmätningar till Kommunen (Kart- och Mätenheten) för uppdatering av primärkartan enligt § 35,
- o) Kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Köpeobjektet,
- p) Kostnad för nybyggnadskarta,
- q) Kostnad för värdeintyg,
- r) 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 Köpeobjektet när villkoren enligt nedan är uppfyllda:

- Bygglov för byggande i enlighet med detta avtal har vunnit laga kraft och startbesked har givits.
- Bindande avrop har skett hos Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) för byggande i enlighet med detta avtal.
- Fastighetsbildning har vunnit laga kraft och registreras i fastighetsregistret.
- Köpeobjektet har av Kommunen sanerats och fyllts upp.
- Gator har byggts färdigt i den mening att de kan användas som arbetsgata till Köpeobjektet samt att arbetsgatan inte längre är inom Kommunens pågående

arbetsområde för gatubyggnation. Samråd ska hållas med Sala kommun (Tekniska kontoret: Samhällstekniska enheten) innan tillträde får ske till gator.

- Bolagets affärsledning har fattat beslut om produktionsstart.
- Köpeskilling erlagts och Köpebrev utfärdats.

Om något av de ovan angivna villkoren inte är uppfyllt senast två (2) år efter det att detta avtal undertecknats och vunnit laga kraft eller om betalning av faktura avseende köpeskilling inte skett inom 30 dagar från fakturadatum ska detta avtal med omedelbar effekt automatiskt upphöra att gälla och ingen part ska ha några anspråk på den andra parten med anledning av avtalets upphörande. Marken inom Detaljplanen ska dock av Bolaget återställas i det skick som den hade när Bolaget med stöd av detta avtal påbörjade arbetena.

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

§ 8 Option

Bolaget har option på att med Kommunen teckna Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för resterande kvartersmark inom Detaljplanen med samma villkor och markpris som i detta avtal. Optionen innebär en rätt för Bolaget att under den tid som optionen gäller ensamt förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av kvartersmark inom Detaljplanen. Om tillträde till Köpeobjektet inte sker senast två (2) år efter det att detta avtal undertecknats och vunnit laga kraft förlorar Bolaget denna option.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för mark som omfattas av optionen ska prövas när Bolaget begär det av kommunen och träffas senast sex (6) månader efter det att slutbesked utfärdats för alla byggnader inom Köpeobjektet. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan Parterna inom angivet tidsintervall upphör optionen att gälla.

Så länge optionen gäller äger Bolaget rätt att nyttja den av optionen berörda marken för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med Plan- och bygglagen (2010:900). Samråd ska hållas med Sala kommun (Tekniska kontoret: Samhällstekniska enheten) innan tillträde får ske till gator. Marken som berörs av optionen ska av Bolaget när optionen slutar gälla återställas i det skick som den hade när Bolaget med stöd av detta avtal påbörjade arbetena om Bolaget inte ingått avtal om förvärv av berörd mark med Kommunen.

§ 9 Avkastning m.m.

Utgifter, t.ex. skatter, räntor och andra kostnader, för Köpeobjektet, som belöper på tiden före tillträdesdagen, ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande fördelning gäller inkomster av Köpeobjektet. 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 Köpeobjektet på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar, servitut och nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot varje ägare av Köpeobjektet, se bilaga 4.

§ 11 Köpeobjektets skick m.m.

Vid tillträde garanterar Kommunen att skicket på marken är beskaffad i enlighet med detta avtal.

§ 12 Fastighetsbildning

Bolaget ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av marköverlåtelsen enligt § 5 senast en månad efter det att detta avtal är undertecknat och har vunnit laga kraft. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Kommunen ansökan om fastighetsbildning.

Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av Köpeobjektets 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 Köpeobjektet. Ledningar och mätanordningar ska även kunna dras in, anordnas och bibehållas inom varje inom Köpeobjektet belägen byggnads ekonomitrymmen.

Sala-Heby Energi AB kan komma ansöka om ledningsrätt för försörjningsledningar avseende fjärrvärme. Köpeobjektet 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 anlitade personer, lämnas fritt tillträde till Köpeobjektet, under förutsättning att ledningsägaren åtar sig att i möjligaste mån återställa berörd mark och byggnad i ursprungligt skick.

§ 14 Nyttjande av Köpeobjektet före Tillträdesdagen

Fram till dess att Köpeobjektet tillträts av Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Köpeobjektet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med Plan- och bygglagen (2010:900). Samråd ska hållas med Sala kommun (Tekniska kontoret: Samhällstekniska enheten) innan tillträde får ske till gator.

§ 15 Bygglov

Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Köpeobjektet 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.

§ 16 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Innan byggnation påbörjas inom Köpeobjektet ska Köparen kalla representanter för Kommunen (Tekniska kontoret: Samhällstekniska enheten) och ägare av direkt angränsande fastigheter, till syn av till Köpeobjektet anslutande kommunal mark samt till Köpeobjektet anslutande kvartersmark.

§ 17 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns till Köpeobjektet 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 Köpeobjektet. 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 Köpeobjektet inte skadas under den tid exploateringen genomförs, se bilaga 6. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Köpeobjektet 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.

§ 19 Dagvatten

I ansökan om bygglov ska Bolaget redovisa hur dagvatten ska hanteras inom Köpeobjektet. Utformning av dagvattenhanteringen i bygglovsprocessen ska utföras i samråd med Sala kommun (Tekniska kontoret: Samhällstekniska enheten), se bilaga 6. 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

Bolaget förbinder sig att följa intentionerna i Detaljplanen.

§ 22 Praktik- och lärlingsplatser

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

§ 23 Immateriella rättigheter

Kommunen har rätt att, efter godkännande från Bolaget i varje enskilt fall, 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 anlitate konsulter eller entreprenörer. 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 Tidplan

Kommunen vidtar åtgärder enligt framtagna tidplan/skedeplan, se bilaga 7.

§ 25 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Det finns inga behov att i detta avtal ställa några krav på att hålla anläggningar tillgängliga under byggnadstiden.

§ 26 Byggytor och byggetablering

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark utanför Köpeobjektet för upplag eller annat ändamål som står i samband med Köpeobjektets 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 Köpeobjektet. 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. Kommunen ger genom detta avtal rätt till Bolaget att nyttja kvartersmark inom Detaljplanen som Bolaget enligt detta avtal har option på, i syfte att möjliggöra bebyggande av Köpeobjektet. Marken ska av Bolaget återställas i det skick som den hade när Bolaget med stöd av detta avtal påbörjade arbetena.

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 de tillstånd och polistillstånd som krävs enligt detta avtal 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 Bolagets nyttjande upphört eller 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 att Bolagets nyttjande upphört eller att 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 anlitad entreprenör, håller sig inom Köpeobjektet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen och eventuell tillkommande med Kommunen avtalad etableringsyta. Köpeobjektet 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 Köpeobjektet 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 Köpeobjektet sker 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 Köpeobjektet är färdigexploaterat.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön inom Köpeobjektet så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker. Åtgärder som är säsongsberoende och som inte har betydelse för syftet med förra meningen ska ske så snart som möjligt efter inflyttningen.

§ 29 Teknisk försörjning

Bolaget förbinder sig att ansluta inom Köpeobjektet 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 Köpeobjektet i och med detta avtal ansluts till fjärrvärme. För övrig teknisk försörjning träffar Bolaget överenskommelser med respektive ledningsägare om villkor för anslutning.

Bolaget eller av Bolaget anlitate entreprenörer ska se till att avfallshanteringen inom Köpeobjektet 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 upprättad av bolaget och i samråd med VafabMiljö Kommunalförbund innan bygglovhandlingar 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/boklok).

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 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 området som omfattas av Detaljplanen och illustrationer.

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

§ 31 Allmänna anläggningar

Kommunen planerar in färdigställning av de allmänna ytorna när Bolagets arbeten är i slutfasen.

§ 32 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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

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 Köpeobjektet.

Bolaget bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten som uppstår efter det att Kommunen har uppfyllt sina skyldigheter att sanera marken enligt detta avtal.

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

Kommunen svarar för eventuell nödvändig ledningsomläggning inom Köpeobjektet.

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 intilliggande kommunal gata är möjlig att användas som arbetsgata kan Bolaget börja sina bygg- och anläggningsåtgärder inom Köpeobjektet.

Efter det att Kommunen fullgjort sina åtaganden kring sanering och schaktning enligt detta avtal svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra risk 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 Köpeobjektet eller inom andra områden (som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på). Detta ska ske i samråd med (bygg- och miljönämnden).

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.

§ 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 (Tekniska kontoret:

Samhällstekniska enheten) och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Kommunen (Tekniska kontoret: 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 Köpeobjektet m.m.

För de fall Kommunen (bygg- och miljönämnden) beslutar att det inom Köpeobjektet kan antas förekomma föroreningar som kan medföra risk för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Kommunen (Samhällsbyggnadskontoret: exploatering) provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Köpeobjektet, samt tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och utför de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken inom Köpeobjektet 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.

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 Köpeobjektet 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 Köpeobjektet. 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 Köpeobjektet skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande i det följande angivna detaljer. Anvisningar om t.ex. leveransformat erhålls av Kommunen (Kart/mät-enheten). Detaljerna avser byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, vägkanter, lyktstolpar, el- eller andra kabelledningar ovan mark inkl. stolpar.

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 Köpeobjektet uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 52 lägenheter.

Bolaget ska tillse att om Bolaget väljer att bygga hyreslägenheter inom Köpeobjektet så förmedlas dessa 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 (titel: Mark- och exploateringsingenjör eller motsvarande).

För frågor angående allmän plats, dagvatten, vatten och avlopp hänvisas till Tekniska kontoret: Samhällstekniska enheten.

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av Detaljplanen hänvisas till Kommunens Samhällsbyggnadskontor: exploatering samt bygglovsenheten.

§ 39 Hävningsrätt

Vardera Part har ensidigt rätt att före tillträdesdagen för Köpeobjektet häva detta avtal i följande fall:

- Hävande Part kan visa att dess kostnader vid en exploatering av Köpeobjektet överstiger framtida intäkter från Köpeobjektet.
- Motpart försätts i konkurs.
- 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 och Bolaget kommer inte överens om priset för Köpeobjektet.

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.

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

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

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats för alla byggnader inom Köpeobjektet 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. Saknas efter fyra (4) år från Tillträdesdagen förutsättningar för att lämna slutbesked för bebyggelsen inom Köpeobjektet ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som förutsättningen för att lämna slutbesked för bebyggelsen saknas.
 3. Om byggnader eller anläggningar inom Köpeobjektet inte har utförts i enlighet med Detaljplanen 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, dock längst under 12 månader.
 4. Om Bolaget som en följd av att Köpeobjektet eller del av Köpeobjektet överläts till annan part inte fullföljer de åtaganden och förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man som åligger Bolaget enligt detta avtal, samt de avtal som Kommunen och Bolaget ingår som en följd av detta avtal, ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med 10 % 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 1-4 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.

Det totala vite som Bolaget ska vara skyldigt att utge enligt denna § 41 ska uppgå till högst 300 000 kronor.

§ 42 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.

§ 43 Ändringar och tillägg

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

§ 44 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 Köpeobjektet eller avstyckad del av Köpeobjektet överlåts efter det att fastighetsbildning enligt detta avtal har skett.

§ 45 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:

För **BoKlok Mark och Exploatering AB**

.....

.....

Säljarens namnteckning(ar) **bevittnas:**

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande

BILAGOR

1. Detaljplan 4060 Plankarta, Köpeobjektet som ska överlåtas från Kommunen till Bolaget är markerat med skraffering
2. Detaljplan 4060 Plankarta
3. Detaljplan 4060 Planbeskrivning
4. Utdrag ur fastighetsregistret för Kristina 4:11
5. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Detaljplanen
6. Mark, vegetation och dagvatten
7. Åtgärder allmän platsmark, tidplan, skedeplan

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående bestämmelser. Endast den given användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränns
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 a 2 a

- GATA
- GC-VÄG
- NATUR
- SKYDD

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 a 3 a

- B
- E

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggelseomfattning

- Största byggnadsareal är 40 % per fastighet, 4 kap. 11 § 1 a 1 a
- Största byggnadsareal är 35 % per fastighet, 4 kap. 11 § 1 a 1 a
- Marken får inte föras med byggnad, 4 kap. 11 § 1 a 1 b
- Högsta nödhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 a 1 a
- Största takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 a 1 b

- 9
- 16

Utformning

- Fasad ska utformas i material av tegel, trä och/eller puts, 4 kap. 10 § 1
- Tak ska vara av sadeltak, 4 kap. 10 § 1 a 1 a
- Markens anordnande och vegetation
- Parkeringsplatser för fordon, 4 kap. 13 § 1 a 1 b

Markens anordnande och vegetation

- Utsläpp ska inte placeras uti nästan alla på 70 cm x 70 cm bytär beräknas överskridas om inte bullerskärning anordnas så att riktnivån klaras, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Stadsvägar och vägar ska inte anordnas inom 15 meter från Saladsammvägen, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Beslutshus inom 30 meter från Saladsammvägen ska utformas med en utrymningssväg som mynnar bort från vägen, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Beslutshuset ska utformas så att utrymningssvägen inte är ett alternativ på tak. Som alternativ ska rekultiveringsplanerade mot Saladsammvägen utformas med stängselfunktion (manuell). För ventilationsöppningar vara möjliga att stänga, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Om ett gemensamt utrymme per fastighet ska anordnas och för bullerriktad för maximal ljudnivå (70 dBA), 4 kap. 13 § 1 a 1 b

Utsläpp mot störningar

- Utsläpp ska inte placeras uti nästan alla på 70 cm x 70 cm bytär beräknas överskridas om inte bullerskärning anordnas så att riktnivån klaras, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Stadsvägar och vägar ska inte anordnas inom 15 meter från Saladsammvägen, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Beslutshus inom 30 meter från Saladsammvägen ska utformas med en utrymningssväg som mynnar bort från vägen, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Beslutshuset ska utformas så att utrymningssvägen inte är ett alternativ på tak. Som alternativ ska rekultiveringsplanerade mot Saladsammvägen utformas med stängselfunktion (manuell). För ventilationsöppningar vara möjliga att stänga, 4 kap. 13 § 1 a 1 b
- Om ett gemensamt utrymme per fastighet ska anordnas och för bullerriktad för maximal ljudnivå (70 dBA), 4 kap. 13 § 1 a 1 b

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefrid

Genomförandefrid är 6 år, 4 kap. 2 §

Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Detailplan för Norrängen, Sala

- Till planens bör:
 - Planbeskrivning
 - Översiktskartor
 - Öppningsprogram
 - Samrådsredogörelse
 - Samrådsprotokoll
 - Kartblad

Sala kommun

Västmanlands län

LAGAKRAFTHANDLING

Plan- och utvecklingsenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Upprättad 21 oktober 2020

Reviderad 12 oktober 2021

Reviderad 12 oktober 2021

Reviderad 12 oktober 2021

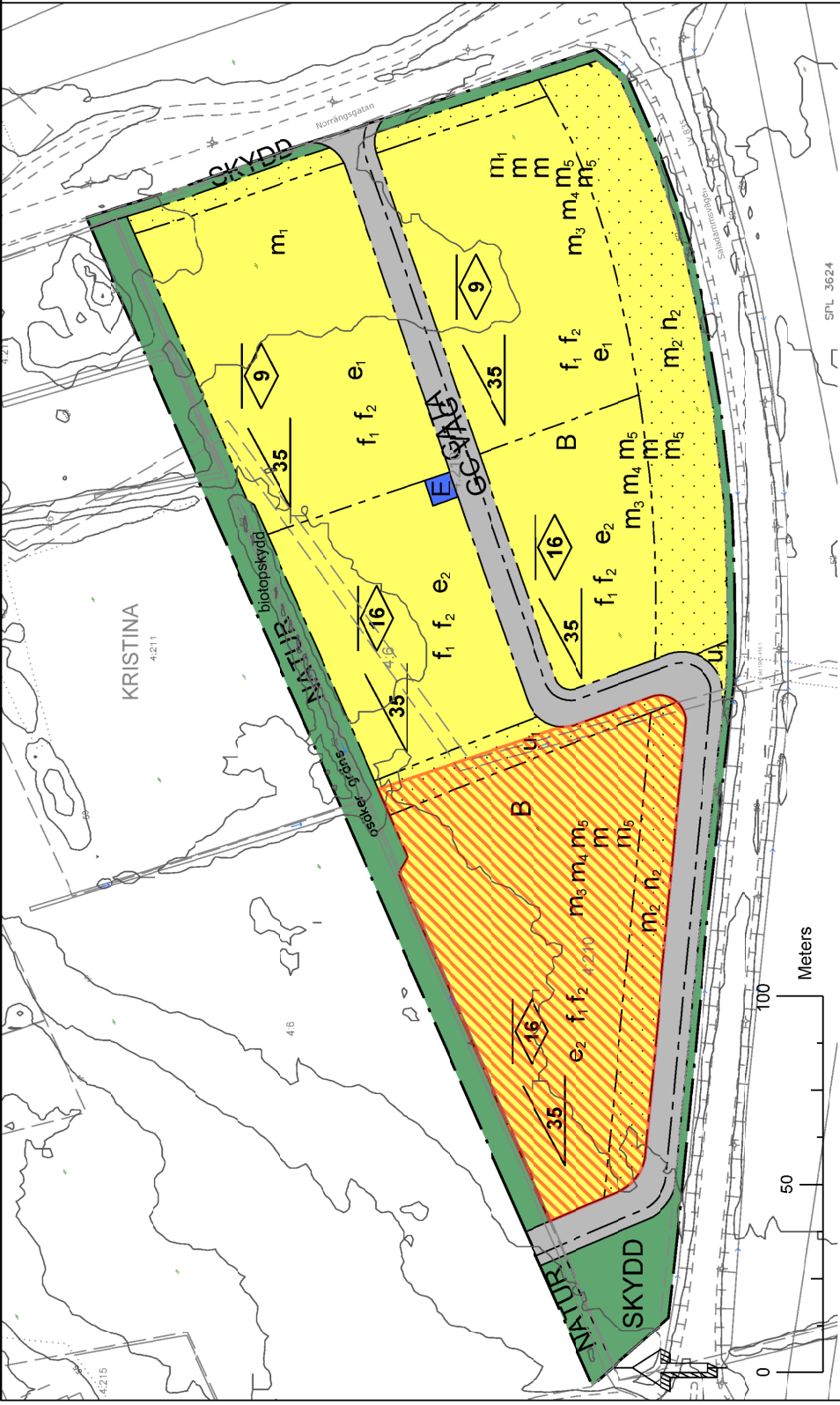
Reviderad 12 oktober 2021

Reviderad 12 oktober 2021

Reviderad 12 oktober 2021

Reviderad 12 oktober 2021

Reviderad 12 oktober 2021



Skala 1:1250 i A3-format

Teckenförklaring

- Bebyggelse utöver medans följande ska beaktas vid utvärdering av byggskeden
- Traktgräns, fastighetsgräns
- Rättighet gemensamt sam. servitut och ledningsrätt
- Huvudbyggnad resp. uthus karterside eller fasadlinjen
- Staket, häck, skärmak
- Ljyktid dörp, el/teled dörp
- Traktgräns, kvartergräns
- Fastighet ändring
- Adress, gatunamn
- Sam till mark
- Högskuren
- Average höjd, vattenskydd, runtskydd
- Slätt

Koordinat system: Höjdsystem: RHN2000
Svelet 99 16 30

Grundkartans aktualitet:
Fastighetsindelning 2019-05-04
Huvudkartan för kommunal planering
Huvudkartan för kommunal planering
Huvudkartan för kommunal planering

0 50 100 Meters

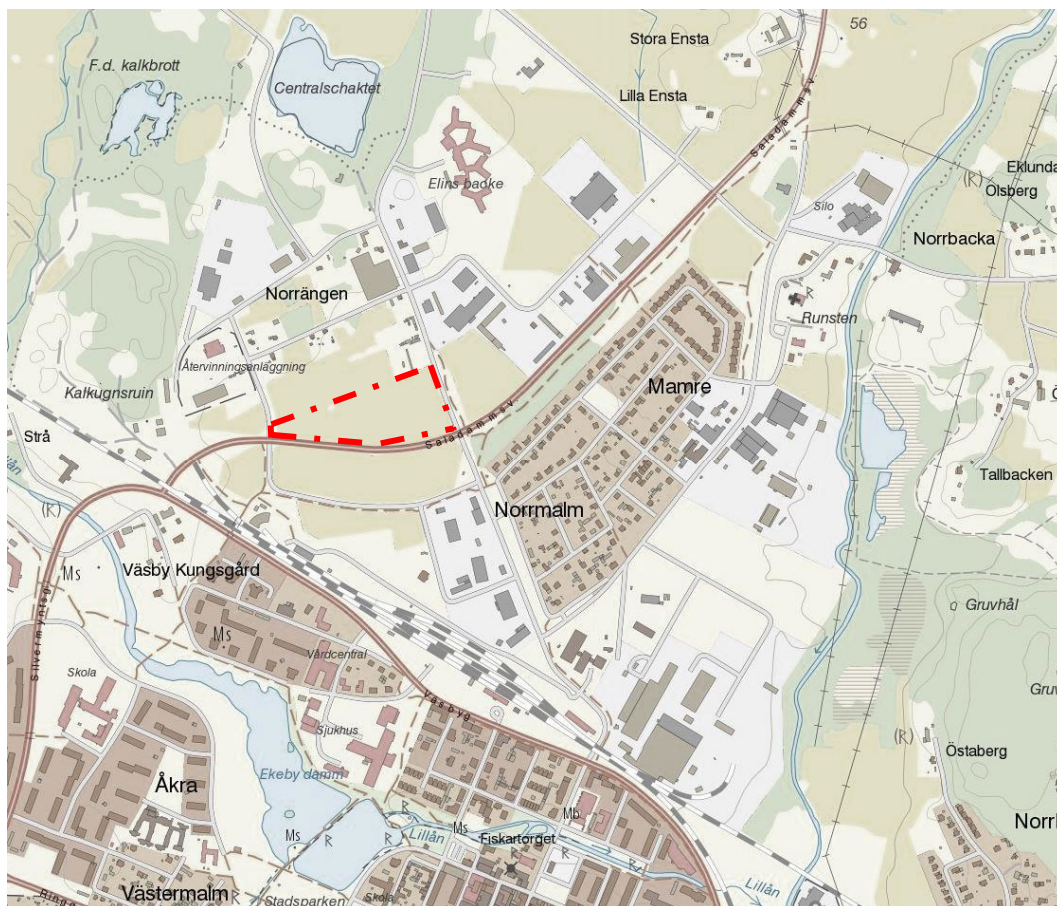
Illustrationsplan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Detaljplan för Norrängen Sala

Sala kommun, Västmanlands län
Utökat förfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge markerat med röd figur.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande lagakrafthandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR	1
PLANHANDLINGAR	2
INLEDNING.....	5
Sammanfattning	5
Planens syfte	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
PLANPROCESSEN	6
Samråd.....	6
Granskning.....	6
Antagande	6
Överklagande.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
Riksintresse	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	8
Miljöbedömning.....	8
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).....	8
Skydd av natur	10
Fornlämningar	11
Kommunala beslut i övrigt.....	11
Mark och vegetation	12
Bebyggelseområden	12
Trafik och parkering.....	15
Gång och cykel.....	15
Kollektivtrafik.....	16
Service.....	16
Klimatanpassning	16
Hälsa och säkerhet	17
TEKNISKA FRÅGOR.....	18
Vatten och avlopp	18
Dagvatten.....	18
Skyfall.....	19
Uppvärmning.....	21
El.....	21
Elektroniska kommunikationer	21
Ledningar.....	21
Avfall.....	22
Geoteknik.....	22
Radon	23
Förorenad mark.....	23
Risker	23

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Buller	24
Tekniska utredningar	28
KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET	29
Miljöaspekter	29
Sociala aspekter	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
Tidplan detaljplan	30
Genomförandetid	30
Markägoförhållanden	30
Huvudmannaskap	30
Ansvarsfördelning	30
Avtal	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	31
Fastighetsbildning	31
Ledningsrätter	31
EKONOMISKA FRÅGOR	32
Plankostnad	32
Exploateringskalkyl och planekonomi	32
Anslutningsavgifter	32
MEDVERKANDE	33

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

INLEDNING

Sammanfattning

Planprocessen bedrivs med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är beläget i norra delen av Sala intill Saladammsvägen. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse för en etablering av ca 150 bostäder. Detaljplanen erbjuder en flexibilitet vilket innebär att olika lösningar för exempelvis placering, antal fastigheter och bebyggelsens utformning är möjliga.

Ett genomförande innebär att oexploaterad jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Norrängen i form av bostäder. Denna del av Sala är för närvarande exploaterat med bostäder, verksamheter och tyngre industrier.

Planområdet planeras möjliggöra ca 150 bostäder.

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kristina 4:6, Kristina 4:210 och Kristina 4:211. Planområdet ligger i närheten till centrum där det finns ett stort urval av restauranger och handel. Inom cirka 500 – 600 meter finns kommersiell service.

Planområdets närområde utgörs av bostäder i form av villa- och radhusbebyggelse. Det finns även industri- och verksamhetslokaler och vårdverksamhet. Området är ca 3 hektar stort och avgränsas av Norrängsgatan i öst, Saladammsvägen i söder och Skruvgatan i väst.



Det ungefärliga planområdet markerat med svart streckad linje.

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.



Samråd

Planarbetet inleds med att ett förslag till detaljplan upprättas. Förslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré. De synpunkter som lämnas från fastighetsägare och andra sakägare samt hyresgäster, organisationer, myndigheter m.fl. redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Granskning

Det eventuellt reviderade planförslaget skickas ut till berörda intressenter samt ställs ut i kommunhusets entré och på kommunens hemsida. De synpunkter som kommer in under utställningen redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet innehåller även KSF:s kommentarer och förslag till ställningstagande till inkomna synpunkter.

Antagande

Planförslaget överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsen. Om inte planen överklagas vinner den Laga Kraft inom tre veckor.

Överklagande

Antagandet kan överklagas inom tre veckor från den dag beslutet om antagande satts upp på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har rätt att överklaga planbesluten. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Överklagandet prövas av Mark- och miljödomstolen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

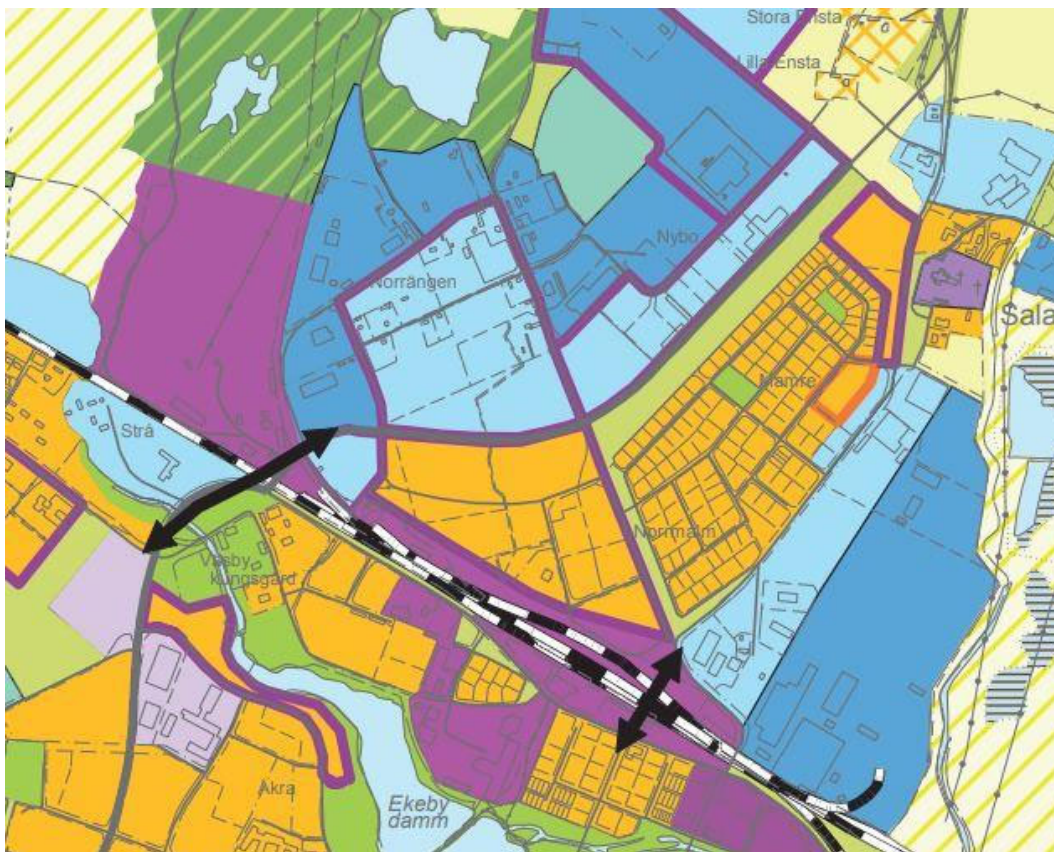
Riksintresse

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

Inom den fördjupade översiktsplanen för Sala stad är planområdet utpekad som ett område verksamheter. Plan för Sala stad gäller fram till år 2024. Plan- och utvecklingsenheten har för avsikt att ersätta Plan för Sala stad. Plan för Sala stad medför en del begränsningar då området, efter planläggning, inte längre kommer att vara möjligt för etablering av verksamheter. I och med att planläggningens syfte inte är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för området kommer detaljplanen att tas fram med utökad förfarande.

Ett avsteg från befintlig översiktsplan motiveras genom att området är centrum- och kollektivtrafikhärla. Det bidrar till mer hållbar mobilitet inom Sala stad och området tas i den kommande översiktsplanen upp som utvecklingsområde för bostäder och centrum. På grund av avvikelse från gällande översiktsplan har en Miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.



Del av Plan för Sala stad och dåvarande tänkt markanvändning för planområdet. Nedan finns en textförklaring för varje färg.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Sala stad, godkänd 2014. Aktuell planområde ligger inom "mindre störande verksamheter".

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

Angränsande söder och väster om planområdet finns utvidgning av stadsplan NYBO II.

Angränsande öster om planområdet finns detaljplan för del av länsväg 835, SALADAMMSVÄGEN.

Miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning har gjorts av Plan- och utvecklingsenheten. Med utgångspunkt i behovsbedömningen ansåg kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte innebar 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) inte var nödvändig. Länsstyrelsen har 2020-06-05 meddelat att de inte delade kommunens bedömning att miljökonsekvensbeskrivning inte var nödvändig och att miljökonsekvensbeskrivningen enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen därför är nödvändig.

En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är att möjliggöra en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande får på miljön, människors hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

I MKB:n jämförs planförslaget med ett nollalternativ. Nollalternativet innebär en situation år 2030 om planen inte genomförs. För planområdet innebär nollalternativet i första hand att området även fortsättningsvis nyttjas som åkermark. Nollalternativet behandlar även om åkermarken skulle tas i bruk för odling av annat än foder vilket skulle kunna innebära utökad spridning av gödsel och ogräsbekämpningsmedel och som i sin tur skulle kunna upphov till viss lukt och eventuellt också näringsläckage.

Detaljplanen ger upphov till ett flertal miljökonsekvenser. De viktiga konsekvenserna av planförslaget bedöms vara buller, markföroreningar samt hantering av vatten vid skyfall.

En huvudfråga för planen har varit att den tar åkermark i anspråk. Dock ses planförslaget som en naturlig utveckling av centrala Sala. Planområdet är strategiskt lokaliserat utmed Saladammsvägen och binder ihop de norra och södra delarna av staden så väl som de nordvästra och nordöstra delarna. Den tätortsnära utvecklingen kan alltså överväga de negativa konsekvenserna av att ta åkermark i anspråk.

Detaljplanen går emot gällande fördjupad översiktsplan för Sala stad då den pekar ut området som en möjlighet att anlägga mindre störande verksamheter. Enligt översiktsplanen planeras bostäder söder om Saladammsvägen vilket innebär att planområdet kommer ligga mellan befintliga bostäder i norr och planerade bostäder i söder. Planområdet blir därför en anknytning för boende längs Kalkbacksgatan och centrala Sala. Utifrån detta bedöms det vara motiverat att gå emot gällande FÖP.

Då åkermark omvandlas till bostadsområde innebär det en förändring i landskapsbilden. Den negativa konsekvensen av detta bedöms som liten då passerande kommer att ha utsikt över bostadsbebyggelse snarare än kringliggande industrier.

Förändringen av åkermark till bostadsbebyggelse kommer att bryta en lång kontinuitet av obebbyggd jordbruksmark vilket påverkar avläsbarheten av befintlig kulturmiljö. Det finns inga värdefulla kulturvärden i området varför den negativa konsekvensen av att bryta kontinuiteten bedöms vara liten.

Naturmiljön inom området kommer att byta karaktär från gräsbeväxt åkermark till grönytor och eventuell trädplantering inom och i anslutning bostadsområdet. Dessutom kommer det kulverterade diket att öppnas upp och nya diken anläggas. Planförslagets konsekvens på naturmiljön bedöms som positiv då området från början inte bedömts inneha några särskilda naturvärden och att dessa i stället kommer att öka.

Planalternativet medför inga konsekvenser för grundvattenförekomsten eftersom det mäktiga lerlager som överlagrar grundvattenakvifären i området minskar spridning av föroreningar ner till grundvattnet. Ökad mängd hårdgjord yta påverkar mängden föroreningar som sprids via dagvattnet till närliggande ytvatten. Områdets känslighet för översvämning vid skyfall kommer att förändras i samband med planförslaget då ökad mängd hårdgjorda ytor innebär ökad mängd dagvatten vid skyfall. En höjning av markytan kan dock bidra positivt i denna aspekt men påverkar å andra sidan närliggande områden. Fördröjningsmöjligheter planeras inom området vilket medför att beräknade föroreningshalter inte överskrider framtagna riktlinjer samt begränsar stora dagvattenflöden nedströms planområdet. Sammantaget bedöms påverkan på yt- och dagvatten som liten negativ och påverkan vid skyfall som måttligt negativ.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

En exploatering av planområdet innebär fler bostäder i närheten av både miljöfarliga verksamheter samt transportled för farligt gods på järnväg. Dock är avståndet från planområdet till järnvägen över 150 meter och avståndet till närmsta verksamhet 100 meter. Detta tillsammans med att inga bostäder placeras inom 25 meter från Saladammsvägen, som är sekundär transportled för farligt gods, bedöms sänka risknivån.

Trafiken till, från och inom området kommer att öka, något som medför en ökad risk främst för oskyddade trafikanter. Riskerna bedöms dock som små då trafiken till viss del separeras inom området. Tillgängligheten till området kommer att förbättras och planen medför också att den norra delen av Sala knyts samman med centrum via gång- och cykelvägar. Detta ses som positivt.

Problematik med luftföroreningar och buller från området kan öka i samband med planförslagets genomförande. Området ligger dock öppet och eventuella luftföroreningar förs bort från området med vinden. Buller kommer främst vara ett problem vid eventuella uteplatser längs med Norrängsgatan vilket kan vara begränsande och innebära att ytterligare bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Planförslaget innebär att området blir efterbehandlat vilket har positiva konsekvenser för både människor och miljön. Risken för spridning av metallföroreningar ut från området minskar dessutom.

Totalt sett bedöms planen ge upphov till en liten negativ påverkan, främst på grund av buller längs Norrängsgatan och fördröjning vid skyfall samt på grund av att jordbruksmark tas i anspråk. En sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet redovisas i tabellen nedan.

Aspekt	Nollalternativ	Exploateringsalternativ
Stads- och landskapsbild	Ingen påverkan	Liten negativ
Kulturmiljö	Ingen påverkan	Liten negativ
Naturmiljö	Ingen påverkan	Positiv
Vatten - grundvatten	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vatten - ytvatten	Liten negativ	Liten negativ
Vatten - dagvatten	Positiv	Liten negativ
Vatten - skyfall	Liten negativ	Måttligt negativ
Risk och säkerhet	Liten negativ	Liten negativ
Trafik och tillgänglighet	Liten negativ	Positiv
Buller	Liten negativ	Måttligt negativ
Luftkvalitet	Ingen påverkan	Liten negativ
Markmiljö - föroreningar	Liten negativ	Positiv

En sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet. (Illustration: Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2021-06-01)

Skydd av natur

Området omfattas av ett biotopskydd med anledning av det biotopskyddade diket inom planområdet. Detta lämnas oförändrat.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Kommunala beslut i övrigt

2019-03-20 fattade Kommunstyrelsens ledningsutskott (KSLU) beslut om att ge Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, i uppdrag att upprätta detaljplan för Norrängen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken inom planområdet består till största del av jordbruksmark som i dagsläget delvis har brukats till djurfoder. Planområdet har ett biotopskyddat dike och det är ett områdesskydd.

Förändringar

I och med planens genomförande kommer befintlig jordbruksmark inom planområdet ersättas av mestadels tomtmark för bostäder. Biotopskyddet och diket förändras inte.

Bebyggelseområden

Förutsättningar

Planområdets närområde utgörs av bostäder i form av villa- och radhusbebyggelse. Det finns också industri- och verksamhetslokaler och vårdverksamhet. Området är ca 3 hektar stort och avgränsas av Norrängsgatan i öst, Saladammsvägen i söder och Skruvgatan i väst.

Inom planområdet finns inga byggnader.



Foto. Utblick över planområdet från Skruvgatan. Foto 2020-05-06 (Martin Röjestål).

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Foto. Utblick över planområdet från Norrängsgatan. Foto 2020-05-06 (Martin Röjestål).

Förändringar

Området planläggs för markanvändningen bostadsändamål (**B**) med en föreslagen utformning som möjliggör för ca 150 bostäder i form av t ex flerbostadshus och radhus.

Högsta utnyttjandegrad i bygnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet är 40 %(**e1**) resp. 35 %(**e2**).

Nockhöjden regleras för flerbostadshusen till högst 16 meter vilket syftar till att möjliggöra bebyggelse på upp till fyra våningar. För radhusen regleras nockhöjden till 9 meter vilket syftar till att möjliggöra två våningar. Vidare regleras största takvinkel till 35 grader och tak ska vara av sadeltak.

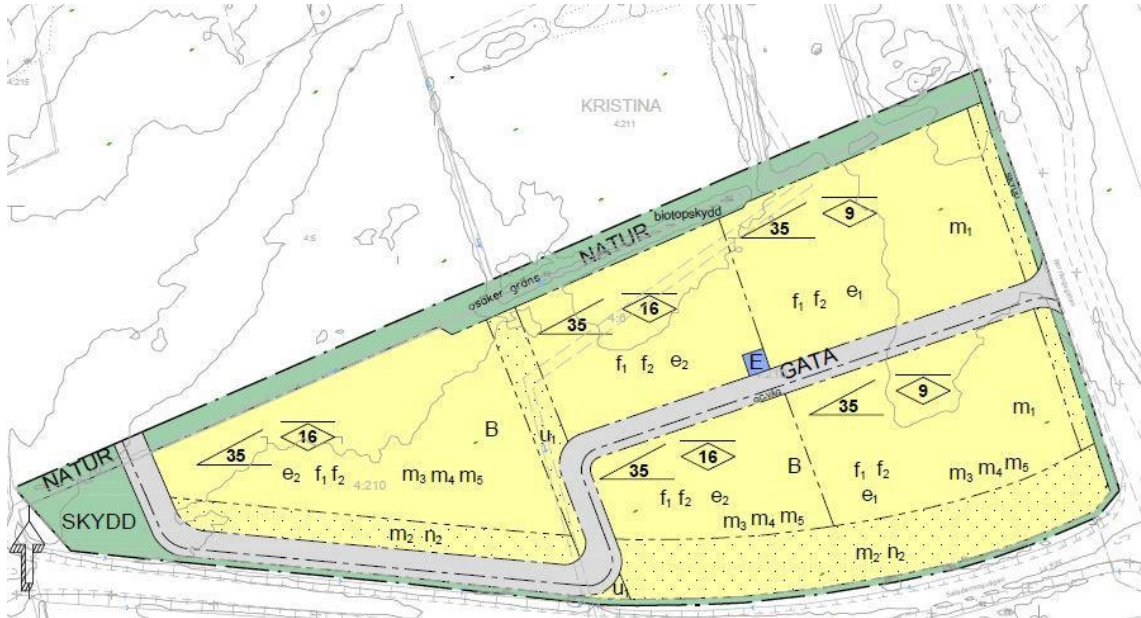
Fasad ska utformas i material av tegel, trä och/eller puts. Tak ska vara av sadeltak.

Vidare regleras plankartan med bestämmelser i form av skydd mot störningar (**m1, m2, m3, m4, m5**).

Detaljplanen erbjuder en flexibilitet vilket innebär att olika lösningar för exempelvis placering, antal fastigheter och bebyggelsens utformning är möjliga. Illustrationsplanen visar en tänkbar lösning av exploatör.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Inom prickad mark får parkering anordnas i de södra delarna som gränsar mot Saladammsvägen (n2).



Plankarta.

EXPLOATERINGSFAKTA	
<p>etapp 1: 37 RADHUS/PARHUS: 4329 kvm BQA 4810 kvm ljus BTA</p> <p>etapp 2: 52 lgh 12 st 2 rok 24 st 3 rok 16 st 4 rok 3722 kvm BQA 4300 kvm ljus BTA</p> <p>etapp 3: 48 lgh 20 st 2 rok 24 st 3 rok 4 st 4 rok 3144 kvm BQA 4056 kvm ljus BTA</p>	<p>Totalt: 137 bostäder 13166 kvm ljus BTA 127472 p-platser e-tal 0,52</p>



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Trafik och parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns i dagsläget inga gator. Planområdet avgränsas Norrängsgatan i öst, Saladammsvägen i söder och Skruvgatan i väst. Norrängsgatan och Skruvgatan trafikeras i viss mån av tung trafik till verksamheter i närområdet. Saladammsvägen är klassad som och kommer fortsatt vara en sekundär transportled för farligt gods.

Förändringar

En kommunal lokalgata anläggs inom planområdet för att försörja tillkommande bebyggelse med angringspunkter från Norrängsgatan och på sikt Skruvgatan. Gatan planläggs som allmän plats (GATA). Parallellt med lokalgatan planläggs för (GC-VÄG). Angringspunkten från Skruvgatan ansluter till planområdet enligt illustrationsplan och innefattas av kommande detaljplanarbete norr om planområdet. Övriga lokalgator inom området planläggs som kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning.

En remsa "Skydd" längs med plangränsen närmast Saladammsvägen säkerställer att inga utfarter sker mot Saladammsvägen från kvartersmark.

Parkering anläggs inom kvartersmark för bostäder och ska nå upp till gällande parkeringsnorm. Om parkeringsnormen inte uppnås ska en utförlig utredning redovisas i bygglovskedet. Plankartan medger yta för parkering att nå upp till gällande parkeringsnorm.

Dokumentet "Trafikutredning" daterad 2020-08-25 bedöms som fortsatt relevant trots att det utgår från äldre version av illustrationsplan. Utredningen påvisar att trots framtida trafikökning visar kapacitetsanalysen att trafiksystemet inte kommer vara överbelastat år 2040 och att fordonstrafik från exploateringen inte har någon större påverkan på omkringliggande nät.

Dock innebär exploateringen fler oskyddade trafikanter till intilliggande struktur vilket påverkar kraven på gatustrukturen. Förslag på åtgärder från utredningen vid kritiska punkter vid färdigexploaterat område listas nedan.

- Förbättra belysning utmed gång- och cykelvägen på Skruvgatan.
- Sänkning av hastighet på Saladammsvägen, Skruvgatan, Spångatan, etc.
- Hastighetssäkra passager över Saladammsvägen.
- Bygga ut en GC-koppling längs med hela Norrängsgatan.
- Komplettera busshållplatser med väderskydd.
- Tillgänglighetsanpassa hållplatsen på Väsbyvägen.

Gång och cykel

Inga gång- och cykelvägar finns inom planområdet. En gång- och cykelväg (GC-VÄG) ska anläggas inom planområdets intill (GATA). Vidare avses en anslutande gång- och cykelväg anläggas inom planläggningen (SKYDD) i planområdets västra del som ansluter tillkommande gång- och cykelväg med befintlig intill vägkorsningen Skruvgatan/Saladammsvägen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Anslutande gång- och cykelväg. (Illustration: Sala kommun)

Kollektivtrafik

Stadsbussen Silverlinjen, Ängshagen – Sala Resecentrum – Åkra (Skuggan), trafikerar området med avgångar fyra gånger per dag på vardagar och en gång per dag på helgen. Turen måste förbeställas. Närmaste busshållplats är Karpगतan som ligger ca 200 meter söder om planområdet.

Sala resecentrum ligger ca en kilometer sydöst om planområdet med tåg och bussförbindelser mot bl.a. Uppsala/Stockholm, Västerås, Avesta och Karlstad.

Service

Närmaste skola är Åkraskolan, F-6, som ligger ca 1 km sydväst om planområdet och i centrala Sala, ca 1 km från planområdet, finns ytterligare ett antal grundskolor. Närmaste förskola är förskolan Ekorren, ca 1 km söder om området, med fyra avdelningar. Ca 1 km väster ut ligger Gärdesta förskola med två stora avdelningar.

I Sala kommun finns två gymnasieskolor, Kungsängsgymnasiet med flera olika gymnasieprogram som till exempel Barn- och fritidsprogrammet, El- och energiprogrammet samt Naturvetenskapsprogrammet och Samhällsvetenskapsprogrammet. I Saladamm ligger Ösby, Västmanlands naturbruksgymnasium.

I centrala Sala finns kommersiell service i form av exempelvis dagligvaruhandel och restauranger.

Klimatanpassning

Dagvatten

Ett genomförande av planen kommer innebära att fler ytor hårdgörs än i dagsläget vilket innebär ökade dagvattenflöden som behöver tas omhand. Dagvattenflödet från området får inte öka i jämförelse med befintligt utflöde. Krav finns på exploatör om fördröjning inom fastighet/kvarterstomt motvarande 10 mm regn för reducerad area.

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft bedöms inte överstigas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Hälsa och säkerhet

Tillgänglighet

Inom offentlig platsmark säkrar kommunen att tillkommande gång- och cykelvägar är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

För byggnader finns bestämmelser som omfattar krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav behandlas i bygglovsskedet.

Störningar

Söder om planområdet passerar Saladammsvägen som tillsammans med närliggande verksamheter kan generera störningar i form av bl.a. buller.

Tillkommande bebyggelse kan komma att generera viss ny trafik som främst kommer belasta Saladammsvägen, samt tillkommande gator inom planområdet.

Bullerutredning, trafikutredning samt riskutredningar m.m. har därav tagits fram.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats är Mamres stora lekpark som ligger i Mamre, ca 400 meter från aktuellt planområde. Lekplatsen nyanlades år 2015.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet angränsar till befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och antas kunna ansluta till befintligt nät genom en utökning av verksamhetsområdet. Förprojektering/utredning krävs för att studera anslutningsmöjligheterna mer i detalj.

I samband med beslutet om antagande av detaljplanen behöver även beslut fattas om att utöka verksamhetsområdet.

Brandposter bör anordnas i samråd med VA-enheten och räddningstjänsten.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar har i viss mån begränsad kapacitet, dagvattenflödet från området får därför inte öka i jämförelse med befintligt utflöde. Krav finns på exploatör om fördröjning inom fastighet/kvartersmark motsvarande 10 mm regn för reducerad area.

Utredningen fastställer att skyfall bör utredas vidare i samband med markhöjning inom planområdet. Detta kommer att ske i genomförandeskedet och projekteras efter laga kraft om Sala kommun anser det som en rimlig åtgärd.

Dagvattenutredning avser detaljplanen Norrängen på fastigheterna Kristina 4:6, Kristina 4:210 och Kristina 4:211. Området är ca 3 ha och består idag av åkermark, vid exploatering planeras ett bostadsområde ca 137 bostäder bestående av rad- och flerfamiljshus.

Kravet är bland annat att dagvattenflödena till det kommunala dagvattennätet inte får öka i samband med exploateringen. Flödesberäkningar och dimensioneringar görs enligt Svenskt Vatten publikation P110 och med klimatfaktor 1,25.

Norr om detaljplaneområdet finns ett dike som samlar upp och fördröjer dagvatten från området norr om detaljplanen. Den del av diket som är kulverterat behöver grävas ur och återställas till dike, för att minska risken att dagvatten rinner över fastigheterna vid stora regn. Diket som är biotopskyddat ska inte förändras.

Hänsyn tas till att dagvatten kommer att avledas ytligt till planområdet då det område norr om detaljplaneområdet är dimensionerat enligt då gällande riktlinjer och därför inte kan leda bort ett regn med återkomsttid 20 som är kraven i P110. Beräkningar har utförts för så långvariga regn så att hela avrinningsområdet påverkar flödet till diket norr om detaljplanen för att kunna dimensionera ledningen från det diket till diket längsmed Saladammsvägen.

Planområdet kommer att fyllas upp och förslag ges på hur området behöver luta för att få dagvattenavrinning. En låglinje behövs från diket norr om detaljplaneområdet till diket vid Saladammsvägen, vid u-området för dagvattenledningen.

Dagvattenflödet som överstiger avrinningen motsvarande flödet innan exploatering behöver fördröjas för att inte påverka befintligt ledningssystem som det ska anslutas till. Fördröjningen ska göras på fastighetsmark/kvartersmark motsvarande 10 mm regn på reducerad area. För den kommunala gatan, vatten från norr om detaljplaneområdet samt för det dagvatten som överskrider ett 10 mm regn på fastighetsmark måste kommunen fördröja vilket görs i diket längsmed Saladammsvägen.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Avledningen av 100-års regn från planområdet förändras inte i jämförelse mot nuvarande förhållande. En stor del av detaljplaneområdet översvämmas idag vid skyfall men i och med att man höjer markytan kommer man att lösa detta inom området men det medför att det blir mera vatten på marken söder om Saladammsvägen. Ett 100-års regn på detaljplanen efter utbyggnad motsvarar att vattennivån stiger ca 2 cm på åkermarken söder om Saladammsvägen. En större utredning för detta måste utföras med modeller över marken och flödesvägar för att kunna antingen göra översvämningsytor eller skapa flödesvägar som inte skadar befintlig bebyggelse.

Vid 100-års regn rinner dagvatten över Saladammsvägen med lägsta punkten +52,50. Mark inom detaljplaneområdet som ligger lägre än denna höjd kommer att översvämmas. Färdig golvhöjd och marken kring byggnaden måste höjdsättas så att dagvatten kan ledas ytligt från området.

Beräknade föroreningsresultat med bara rening i diket längsmed Saladammsvägen indikerar föroreningsbelastningen för samtliga föroreningar ökar efter exploatering för planområdet. Men då samtliga halter förutom kadmium understiger Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden för direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar innan fördröjning/rening av dagvatten sker på fastighetsmark/kvartersmark. Med de åtgärder som krävs för dagvattenhantering på fastighetsmark/kvartersmark kommer att ha renande effekter på dagvattnet som gör att halterna från planområdet kommer att understiga riktvärdena därför har planens genomförande inte negativt påverka Lillåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer eller orsaka en försämring av dess status. ska planens genomförande inte negativt påverka Lillåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer eller orsaka en försämring av dess status.

Skyfall

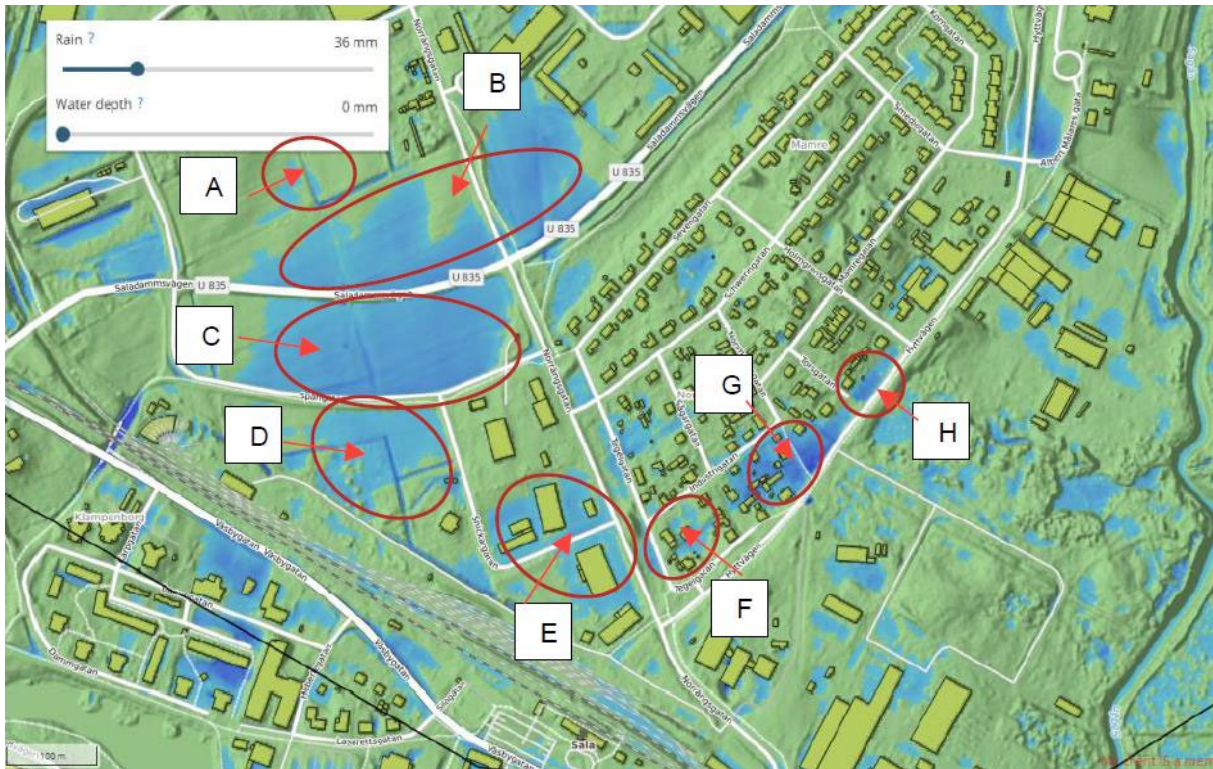
”Skyfallsutredning” daterad 2021-03-31 kompletterar dagvattenutredningen för att vidare utreda översvämnningar till följd av skyfall i samband med markhöjning inom planområdet genom analysverktyget Scalgo.

Utredningen jämför nuläget med föreslagen exploatering:

- Där detaljplanområdet ska ligga ansamlas idag ca. 1300-1400 m³ mer än vad som finns plats för efter exploatering. Denna volym rekommenderas att fördröjas innan den når område C för att minska påverkan för nedströmsliggande områden.
- Vid en lägre regnvolym (upp till 20mm) blir det ingen förändring alls i övriga områden utanför detaljplanområden om dagens och framtidsscenario jämförs då föreslagna diken tar hand om skyfallsvolymer.
- Vid en regnvolym på mellan ca. 21–39 mm ökar vattenvolymen i område C i framtidsscenario. Detta på grund att dikenas kapacitet inte räcker till. Däremot blir det ingen påverkan i övriga områden.
- Vid en regnvolym på över ca. 40 mm når lågpunkten i område C sin maxkapacitet. Detta medför att det vatten som inte får plats här rinner vidare till område D. Även vid dagens utseende kommer denna maxkapacitet nås men då vid 42 mm regn.
- Vid 47 mm regn rinner vattnet vidare från område D till område E, F, G och H, som då redan är fulla. Det medför en ökning i flödet genom bebyggt område. Vid dagens utseende sker detta vid 50 mm regn. En ökning av flöde kan betyda högre risk för översvämnning.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Konsekvenserna går dock inte att bedöma utifrån föreliggande analys och måste utredas separat.



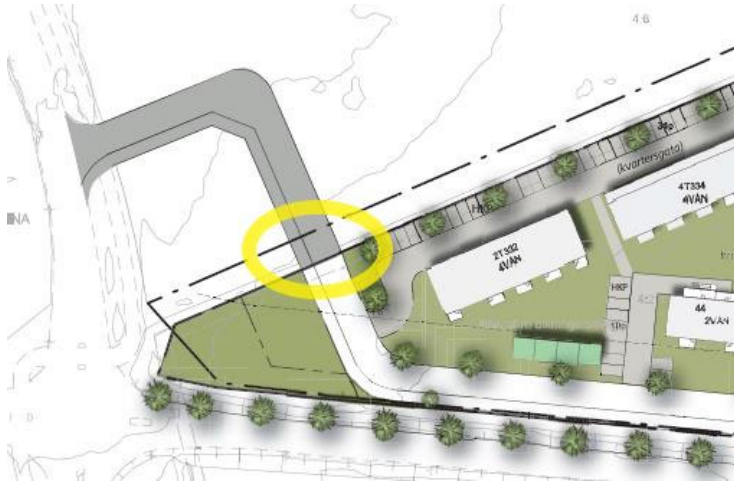
Lågpunkter där vatten ansamlas. (Illustration: Skyfallsutredning, daterad 2021-03-31)

Slutsatser från utredningen:

- Översvämningsproblematik inom detaljplanområdet bedöms som liten då hela området kommer höjas upp. *Detta utförs och studeras efter laga kraft.*
- Diken ger god effekt och kan ta hand om en del vatten vid skyfall men fler åtgärder krävs.
- Genom att exploatera detaljplanområdet minskas magasineringvolymen i den tidigare lågpunkten med ca. 1300–1400 m³.
- För att inte förvärpa situationen nedströms bör denna volym tas hand om antingen inom detaljplanområdet eller innan det når området norrifrån.
- Om inga åtgärder görs kommer lågpunkten söder om Saladammsvägen fyllas upp snabbare än idag och därmed öka vattentransporten längs flödesvägarna mot Sagån. Detta kan innebära en ökad översvämningsrisk för befintlig bebyggelse.

”Bilaga till Skyfallsutredning” daterad 2021-04-13 tar vidare hänsyn till framtida topografi där lokalgata ger en uppdämmande effekt norr om planområdet. Lokalgatan planeras fortsätta vid fortsatt planläggning norr om planområdet för att ansluta till Skrugatan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Påtalad del av lokalgata inom planområdet. (Illustration: Boklok ver210406-2 modifierad av Sala kommun)

Slutsatser:

- Lokalgatan fungerar som barriär och vattnet däms upp mot befintlig åkermark och enstaka byggnader norr om planområdet.
- I praktiken kommer det under lokalgatan finnas en kulvert som leder vattnet vidare. Detta betyder att översvämningsrisken sänks för områden norr om planområdet, jämfört med scenariot utan kulvert. Samtidigt verkar en kulvert som flaskhals vilket troligen kommer att minska flödesmängder och -hastigheter söderut.
- För att säkerställa en förbättring för befintlig bebyggelse norr om planområdet föreslås en fördröjningsyta precis innan lokalgatan, längs med planområdet på kommunal mark.
- Föreslagen lösning bedöms tillräcklig för att sänka översvämningsrisk för befintliga byggnader norr om planområdet, och samtidigt inte försämra situationen söder om planområdet. Detaljerade dimensioner av fördröjningsytan och kulverten måste dock utredas separat och rätt dimensionering är en förutsättning för säker skyfallshantering i området.

Uppvärmning

Kommande bebyggelse kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

El

Område för teknisk anläggning sker inom kvartersmark.

Elektroniska kommunikationer

Tillkommande bebyggelse antas kunna ansluta till befintligt fibernät.

Ledningar

I angränsning till planområdet finns ett antal ledningar för olika syften, t.ex. el och bredband. Dessa ska beaktas i byggskedet för att undvika skador vid markarbeten samt överbyggnad och framtida problem.

Inom området som i planförslaget föreslås användas för bostadsändamål finns inga kända underjordiska ledningar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Det kan finnas, 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.

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.

Avfallshanteringens ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfallshanteringens 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".

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

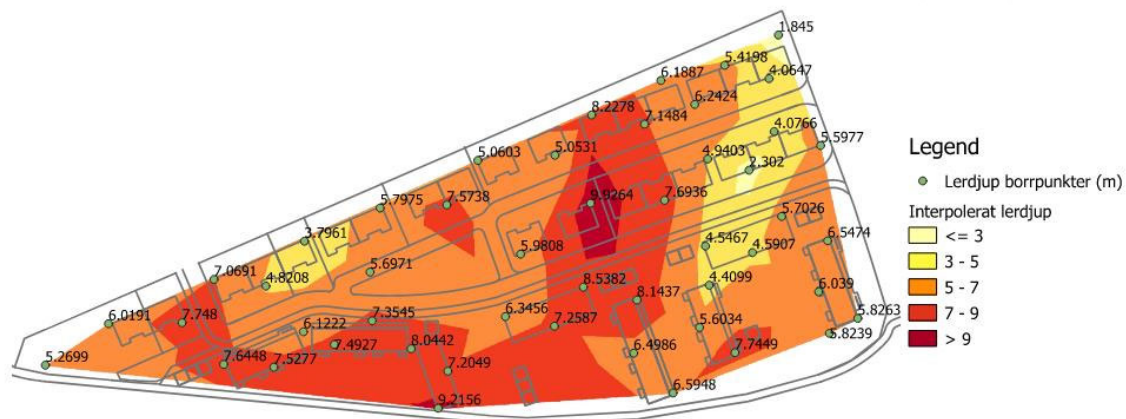
Geoteknik

I "Projekterings PM och MUR Geoteknik", daterad 2020-11-06, framgår att jordlagerföljden består överst av ett lager mulljord överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Bergets överyta har påträffats mellan ca 5,4 – 13,5 m undermarkytan. Leran är sättningsbenägen.

Grundvattenytans trycknivå bedöms variera mellan ca +51 m till +52 m, vilket är relativt nära marknivån. Eventuell hydraulisk bottenuppträckning hindras av leran varpå försiktighet vid begränsade lerdjup bör eftersträvas.

Baserat på de geotekniska förutsättningarna föreslås planerade byggnader grundläggas med hjälp av spetsbärande pålar till fast botten.

Interpolerat lerdjup (m)



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Interpolerat lerdjup inom det aktuella området. (Illustration: Projekterings-PM och MUR Geoteknik, daterad 2020-11-06)

Radon

Generellt klassas stora delar av Sala som högriskområde för markradonförekomst.

Enligt Projekterings PM och MUR Geoteknik, daterad 2020-11-06, visar utförda mätningar att marken innehåller normala till låga radonhalter. Marken klassificeras således som normalradonmark vilket medför att planerad byggnation skall utföras radonskyddat.

Förorenad mark

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

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

Enligt Miljöteknisk markundersökning, daterad 2018-01-12 visar genomförda undersökningar att det inom området finns föroreningpåverkan, främst ytligt av metaller.

I samband med miljökonsekvensbeskrivningen gjordes en kompletterande miljöteknisk markundersökning 2020-10-23 där det bedöms att det översta skiktet 0,3 m mulljord med stor sannolikhet överskrider de platsspecifika riktvärdena (hälsobaserade) för kontaminerad yttjord. Riskreducerande åtgärder i form av schaktning av förorenade massor samt återfyllnad med rena massor bedöms lämpliggöra planerad markanvändning.

Kompletterande jordprovtagning med syfte att klassificera jordmassor planeras inför framtagande av saneringsplan och ska ske innan markarbeten i samband med exploatering kan påbörjas.

Risker

Tre riskutredningar har tagits fram för att utreda platsens lämplighet för bostadsbebyggelse.

”Riskutredning” daterad 2020-09-02 utreder ett större utvecklingsområde ”Norrholm” vilket Norrängen är en del av. Utredningen indikerar att risknivån gällande individrisk samt samhällsrisk inom planområdet Norrängen är acceptabel utan ytterligare åtgärder då föreslagna skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter uppfylls.

Utvecklingen av planområdet med bostäder kan försvåra eventuell expansion för närliggande verksamheter.

”Kompletterande riskutredning” daterad 2021-04-12 utreder vidare kemikaliehantering, luftutsläpp och potentiell dammspridning hos miljöfarliga verksamheter i närområdet till Norrängen gällande påverkan för människor som bor eller vistas inom planområdet. Den samlade bedömningen påvisar att närliggande verksamheter inte påverkar detaljplaneområdet Norrängen i en sådan utsträckning att skyddsåtgärder behövs.

”Riskanalys farligt gods” daterad 2021-04-14 undersöker vidare lämpligheten med aktuellt planförslag med anledning av närhet till sekundär transportled för farligt gods samt angränsande vägar. Utredningen utvärderar vilka risker som människor inom det aktuella området kan

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. Från den kvalitativa riskanalysen bedöms att endast olycksrisker förknippade med tankbilstransporter av brandfarliga vätskor på Saladammsvägen behöver beaktas vid planläggningen.

Följande säkerhetshöjande åtgärder från närmaste väggkant föreslås vidtas i utredningen:

- Ytor mellan ny bebyggelse och Saladammsvägen bör utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Obebyggda ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse (t.ex. lekplatser) ska placeras minst 15 meter från Saladammsvägen.
- Bostadshus inom 30 meter från Saladammsvägen ska utformas med en utrymningsväg som mynnar bort från vägen.
- Bostadshus inom 30 meter från Saladammsvägen bör utformas med friskluftsintag placerade på trygg sida, antingen bort från vägen alternativt på tak. Som alternativ ska friskluftsintag placerade mot Saladammsvägen utföras med stängningsfunktion (manuell). För byggnader som är försedda med självdragsventilation ska ventilationsöppningar vara möjliga att stänga.
- Fasader på bostadshus inom 25 meter från Saladammsvägen ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. Dessutom ska fönster som vetter mot vägen utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara.

Ovanstående fasadåtgärder (inkl. fönster) kan ersättas med en skyddande barriär som begränsar brandpåverkan. Barriären ska placeras så nära Saladammsvägen som möjligt, utföras i obrännbart material samt vara tät i nederkant. Barriären ska vara minst 2 meter hög (mätt från vägbana).

Buller

En bullerutredning har tagits fram daterad 2021-04-11. Sammanfattat resultat från utredningen redovisas nedan där de beräknade bullernivåerna vid fasad jämförs med riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 t o m SFS 2017: 359, "Förordning av trafikbuller vid bostadsbyggnader".

- Förordningens 3§ punkt 1, dygnsekvivalent nivå 60 dBA vid fasad, beräknas klaras för hela området, både för 2020 och 2040 års trafik.
- Förordningens 3§ punkt 2, dygnsekvivalent nivå 50 dBA samt maximalnivå 70 dBA vid en uteplats om en sådan skall anordnas i anslutning till byggnaden, beräknas inte klaras överallt. Detta gäller både för 2020 och 2040 års trafik.
- Förordningens 5§, att maximalnivå 70 dBA vid uteplats överskrids med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00, beräknas klaras för större delen av området. Uteplatser bör inte placeras där maximalnivå 80 dBA beräknas överskridas enligt bilaga 3 om inte bullerskärning anordnas så att riktvärdet klaras.
- Buller från återvinningscentralen överskrider inte riktvärde för industribuller enligt Naturvårdsverkets rapport 6538.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



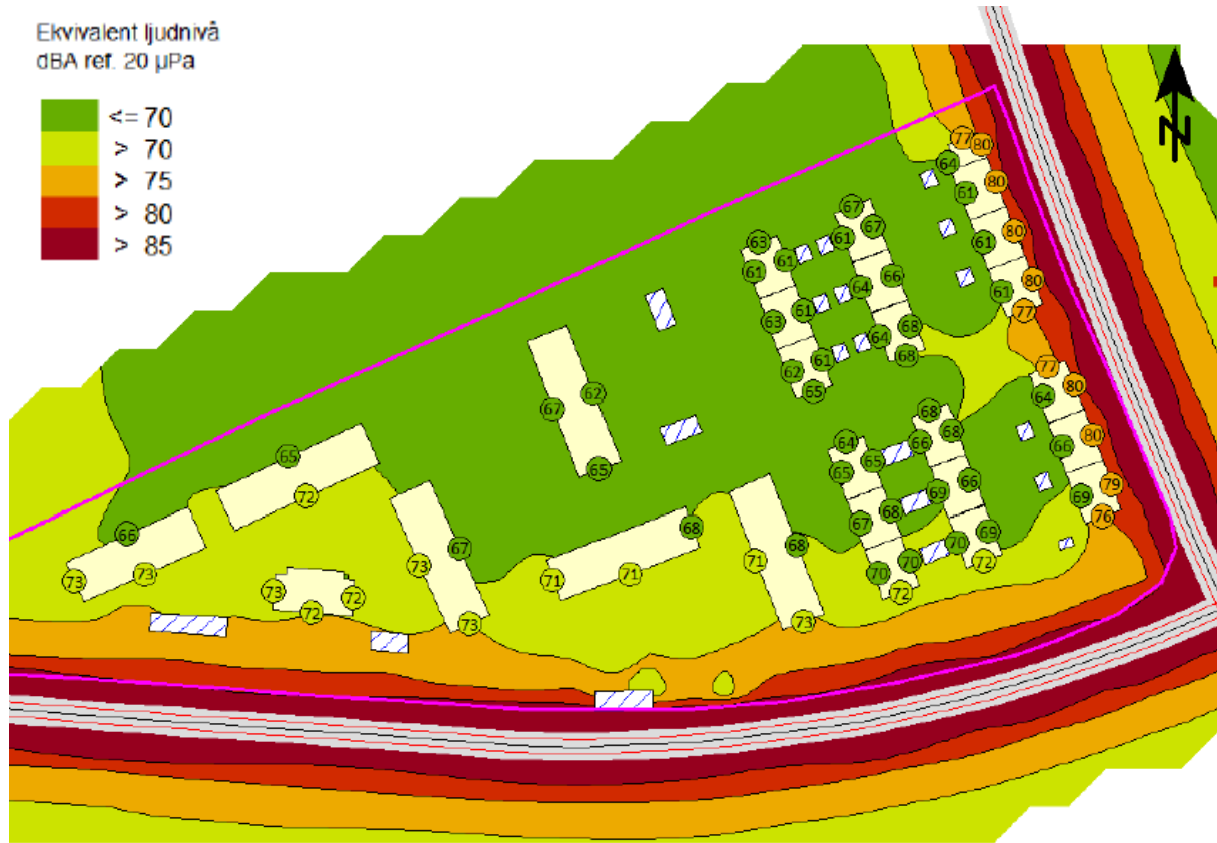
Bilaga 1, ekvivalentnivå, 2020 års trafik. (Illustration: Bullerutredning, daterad 2021-04-11)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Bilaga 2, ekvivalentnivå, 2040 års trafik. (Illustration: Bullerutredning, daterad 2021-04-11)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



Bilaga 3, maximalnivå. (Illustration: Bullerutredning, daterad 2021-04-11)

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Tekniska utredningar

- Miljöteknisk markundersökning
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning
- Projekterings PM och MUR Geoteknik
- Riskutredning
- Kompletterande riskutredning
- Riskanalys farligt gods
- Dagvattenutredning
- Skyfallsutredning
- Bilaga till Skyfallsutredning
- Trafikutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Bullerutredning

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEFÖRSLAGET

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för kulturmiljön.

Naturmiljö

Konsekvensen av planförslaget blir att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Rekreation och friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan för rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Planen bedöms inte leda till negativa konsekvenser för mark- och vattenområden inom, eller i anslutning till, området.

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Gata och trafik

Förslaget innebär att befintligt gatunät kompletteras med en ny gatuslinga som ska försörja tillkommande bebyggelse. Ett ökat antal boende kan innebära viss ökning av trafikflödet, främst på Saladammsvägen. Sammantaget bedöms konsekvenserna för gata och trafik bli begränsade.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Planen möjliggör etablerandet av fler bostäder med närhet till naturområden, lekplats och bad. Sammantaget bedöms planförslaget kunna leda till positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Hälsa och säkerhet

Tillkommande bebyggelse väntas leda till en ökad trafikmängd i området vilket kan leda till ökat buller och minskad säkerhet för oskyddade trafikanter. Dessa konsekvenser bedöms dock vara begränsade med avseende på föreslagna åtgärder.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan detaljplan

Detaljplanarbetet bedrivs med standardförfarande under KSLU:s ledning.

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

Oktober 2020	KSLU, beslut om samråd
November 2020	Samråd
April 2021	KSLU, beslut om granskning
Juni - Augusti 2021	Granskning
September 2021	KS-beslut om godkännande
Oktober 2021	KF-beslut om antagande
November 2021	Laga kraft

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Markägorförhållanden

Planområdet utgörs av Kristina 4:6 och Kristina 4:210 som ägs av Sala kommun samt en remsa av Kristina 4:211 som idag ägs av Finntorpets Bygg och Konsult AB.

Huvudmannaskap

Sala kommun är huvudman för allmän plats – gata, natur- och skyddsområden. Sala kommun ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, vatten och avlopp, dagvattenanläggningar och elnät till fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för dessa.

Avtal

”Markanvisningsavtal” daterad 2020-04-22 har upprättats i enlighet med Sala kommuns riktlinjer där bolaget har en tidsbestämd option att ensam förhandla med kommunen om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för planområdet.

Avtalet ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norrängen” är under framtagning och parterna ska träffa överenskommelse för minst en etapp inom området innan detaljplanen skickas för antagande.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av marköverlåtelsen vilka bekostas av bolaget. Gemensamhetsanläggningar sökes samt bekostas av bolaget. Fastighetsbildningen ska påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Samråd med exploatör sker efter förvärv av mark, innan dess sker samråd med kommunen. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören.

Ledningsägare ansöker och bekostar lantmåteriförrättning inom aktuellt område som bl.a. tryggar ledningars rätt i den takt området byggs ut.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan tas ut som planavgift i bygglovskedet.

Exploateringskalkyl och planekonomi

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 VA och även via löpande förbrukningsintäkter.

Kommunen får kostnader för byggande och drift och underhåll av gator och natur- och skydds- mark samt kostnader för planläggning, utredningar samt förrättningskostnader.

Sammantaget bedöms planförslaget ge ett positivt nettoresultat över tid p.g.a. av inkomster från försäljning av fastigheter.

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

Anslutningsavgifter

Fjärrvärme, vatten och avlopp samt bredband finansieras genom anslutningsavgifter inom respektive ekonomiska ramar.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

MEDVERKANDE

Detaljplanen har arbetats fram i samarbete med Tekniska kontoret och Samhällsbyggnadskontoret.

Jasmina Trokic
Planarkitekt

Lars Wedlin
Samhällsbyggnadschef



Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Sala Kristina 4:210	allmänna delen	inskrivningsdelen
Nyckel: 190058951	2021-07-23	2022-01-13

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 7431 kvm	8 7431 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 16 30)		Registerkarta
1	6644618.8	589556.7	6646197.9	155719.8	KARTA

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2098	1/1	1986-12-17	86/2401

Sala Kommun

Box 304

733 25 Sala

Köp: 1986-12-03

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt		1981-416.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Sala stad(yttre området)	1932-12-23	1981K-1193
	Senast ajourföring: 2021-08-12	

Berörda registerenheter

Påverkad av andra redovisningsenheter eller beslut

Koppling till andra redovisningsenheter

Stadsplan: Nybo II	1980-11-28	19-SAS-676
	Genomf. slut: 1992-06-30	1981 K-3624

Senast ajourföring: 2021-08-11

Berörda registerenheter

Delområde för andra anm. Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P268)

Påverkad av andra redovisningsenheter eller beslut

Detaljplan: Saladammsvägen	1988-09-08	1981-44
	Genomf. start: 1988-10-10	1981 DP 3923
	Genomf. slut: 2000-12-31	
	Senast ajourföring: 2021-08-11	

Berörda registerenheter

Andra redovisningsenheter som påverkas

Detaljplan: Detaljplan för norrängen, sala	2021-11-29	1981-P2022/1
	Laga kraft: 2021-12-21	SLM1981 4060
	Genomf. start: 2021-12-21	SLM1981 2019/244
	Genomf. slut: 2026-12-20	
	Registrerad: 2022-01-04	

Berörda registerenheter

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		Taxeringsår
Lantbruksenhet, obebyggd (110) 362543-8		2020
Omfattar hel registerfastighet.		
Taxeringsvärde		
148.000 SEK		
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
212000-2098	1/1	Primärkommuner, borgerliga
Sala Kommun		
Box 304		
733 25 Sala		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		Taxeringsår
Specialenhet, distributionsbyggnad (820) 362544-8		2019
Omfattar byggnad på ofri grund		
Taxeringsvärde		
0		
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
212000-2098	1/1	Primärkommuner, borgerliga
Sala Kommun		
Box 304		
733 25 Sala		

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1937-10-26	1981K-1337
Fastighetsreglering, Fig 1,2	1983-05-06	19-SAS-755
Fastighetsreglering	1989-04-28	1981-62

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsåtgärd	1992-10-20	1981-416
Fastighetsbestämning, Fastighetsreglering	2021-07-22	1981-2021/16

Ursprung

Sala Malmgården 1

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Sala Stg 433K	1988-10-19	19-ARJ-388

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivningskontor

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63