

Sammanträdesdatum  
2020-02-19

Dnr 2020/256 -5

## § 30 Markanvisningsavtal med BoKlok Mark och Exploatering AB

### INLEDNING

Sala kommun har som vision att växa till 25 000 innevånare till stadens 400 års jubileum. För att nå detta mål arbetar Plan- och utvecklingsenheten med att ta fram mark- och detaljplaner för attraktiva områden till bostadsbebyggelse.

Med markanvisningsavtal mellan Sala kommun och Boklok Mark och Exploatering AB möjliggörs byggnation av lägenheter och parhus på fastigheter i stadsdelen Norrängen.

### Beredning

Bilaga KS 2020/20/1, missiv från plan- och utvecklingsenheten, 2020-02-11

Bilaga KS 2020/20/2, förslag på markanvisningsavtal

Bilaga KS 2020/20/3, exploateringskalkyl BoKlok

Reviderad Bilaga KS 2020/20/3, exploateringskalkyl BoKlok

Föredragning av plan- och utvecklingschef Kjell-Ove Jacobsson och markingenjör Björn Danneby.

### Yrkanden

Anders Wigelsbo (C) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslag på markanvisningsavtal mellan Sala Kommun och BoKlok Mark och Exploatering AB, i enlighet med bilaga, samt

att uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna markanvisningsavtal gällande del av fastigheterna Kristina 4:210 och Kristina 4:6 med Boklok Mark och Exploatering AB.

Erik Hamrin (M) yrkar bifall till Anders Wigelsbos (C) yrkande.

Ulrika Spårebo (S) yrkar

bifall till Anders Wigelsbos (C) yrkande med tillägg

att ledningsutskottet beslutar

att tills dess att ärendet beslutas i kommunstyrelsen, ta in extern expertis som granskar avtalet, med de risker och fördelar som avtalet innebär för Sala kommun.

### Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl.15.15-15.20

### Proposition

Ordföranden ställer sitt huvudyrkande mot avslag och finner sitt huvudyrkande bifallet.

Ordföranden ställer Ulrika Spårebos (S) tilläggsyrkande mot avslag och finner tilläggsyrkandet avslaget.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2020-02-19

Forts § 30

**BESLUT**

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslag på markanvisningsavtal mellan Sala Kommun och BoKlok Mark och Exploatering AB, i enlighet med bilaga, samt


att uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna markanvisningsavtal gällande del av fastigheterna Kristina 4:210 och Kristina 4:6 med Boklok Mark och Exploatering AB.

**Reservationer**

Ulrika Spårebo (S) och Camilla Runerås (S) reserverar sig till förmån för Ulrika Spårebos (S) tilläggsyrkande.

\_\_\_\_\_

*Utdrag*  
Kommunstyrelsen

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink.	2020 -02- 1 1
Diariernr	2020/256-1
Dpb:	

MISSIV

## Tecknande av markanvisningsavtal mellan Sala kommun och Boklok Mark och Exploatering AB

### Bakgrund

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

För att nå detta mål tar Plan- och utvecklingsenheten fram mark och detaljplaner för attraktiva områden till bostadsbebyggelse.

### Markanvisningens syfte

Med markanvisningsavtalet mellan Sala Syftet kommun och Boklok Mark och Exploatering AB möjliggörs byggnation av lägenheter och parhus på del av fastigheterna Kristina 4:210 och Kristina 4:6 på stadsdelen Norrängen.

På så sätt skapas första bostadsområdet i Sala kommuns projekt att stadsomvandla Norrmalm.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar,

att godkänna förslag på markanvisningsavtal mellan Sala Kommun och Boklok Mark och Exploatering AB, i enlighet med bilaga, samt

att uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna markanvisningsavtal gällande del fastigheterna Kristina 4:210 och Kristina 4:6 med Boklok Mark och Exploatering AB.

Kjell-Ove Jacobsson  
Plan- och utvecklingschef

Bilagor  
Förslag på markanvisningsavtal  
Exploateringskalkyl

**Observera att detta avtal kan komma att justeras något innan KS eftersom förhandling med Bokloks jurister pågår.**



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink.	2020 -02- 1 1
Diariernr	2020/256-2
Dpb:	

## MARKANVISNINGSAVTAL

("Markanvisningsavtalet") eller ("detta avtal").

Parter;

Sala kommun genom dess kommunstyrelse  
org.nr 212000-2098  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten  
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:

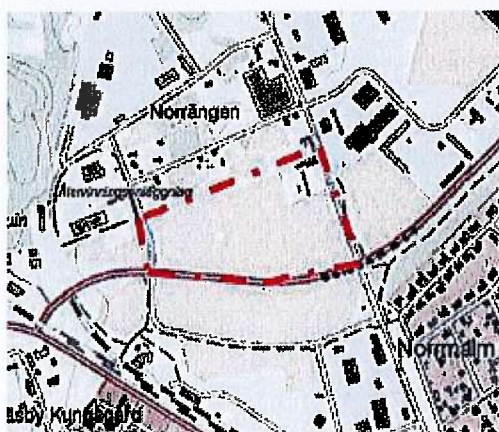
### § 1 Markanvisning

Kommunen anvisar till Bolaget det på kartan nedan angivna markområdet ("**Området**"). Området ligger inom fastigheten Kristina 4:210 och Kristina 4:6 i stadsdelen Norrängen och har en areal om cirka 25000 kvm efter undantag av mark som ska utgöra allmän plats. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer fastställas under detaljplaneprocessen och fastighetsbildningen.





Kommunen har även begärt planläggning av ytterligare mark intill Området med avgränsning till det på kartan nedan angivna markområdet.



Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från det att avtalet godkänns av behörig instans i Kommunen, har en option att ensam förhandla med Kommunen om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Området. Framförhandlad överenskommelse måste undertecknas innan Detaljplanen skickas för antagande. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan Parterna inom angiven tid upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av det som framgår av denna paragraf.

Kommunen har en ensidig rätt att, senast tre månader innan giltighetstiden enligt denna paragraf löpt ut, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan

maximalt medges i ett år och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska medges skriftligen.

## § 2 Avsiktsförklaring/mål

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området planläggs för ny bebyggelse med cirka 170 bostadslägenheter. Området kan till viss del komma att innehålla parhus eller radhus.

Kommunstyrelsen har beslutat att ta fram ett program för detaljplan för att möjliggöra stadsomvandling inom delar av Norrmalm och Norrängen, se bilaga 1.

Kommunstyrelsens ledningsutskott har beslutat att upprätta detaljplan inom vilket Området ingår, se bilaga 2 och 3.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("**Detaljplanen**").
- Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplanläggs för bostäder. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun, bilaga 4, beslutad i kommunfullmäktige den 20 oktober 2016.
- Bolaget ska i god anda samarbeta med de ytterligare byggherrar som får markanvisning inom Detaljplanen.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Kommunen och övriga exploatörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.
- Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 5 och ska ingås innan Detaljplanen antas. Överenskommelsen ska spegla Bolagets behov av att utbyggnad och överlåtelse av marken sker etappvis.
- Som grund för markanvisningen gäller samrådshandling för Norrängen diarienummer 2019/244 ("**Detaljplaneförslaget**").
- Fjärrvärme kommer att byggas ut i området.
- Fastigheterna ska anslutas till fjärrvärme.

- Ett kvalitetsprogram för allmän plats och kvartersmark håller på att arbetas fram. Riktlinjerna i dessa program ska följas.
- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom de egna fastigheterna.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Bolaget ska lösa handikapp- och cykelparkering inom fastigheten.
- Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter kan komma att inrättas för samverkansbehov av t.ex. gård, ledningar, sophantering, belysning och skyltar.
- Parterna är in förstådda med att sanering av Området kan bli nödvändig och att Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering. Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark ska i allt väsentligt reflektera detta åtagande från Kommunen.
- Bolaget tar på sig arbetsmarknadsåtagande genom att ta fram ett koncept avseende arbetsmarknadsåtaganden som definierar antalet sysselsatta, typ av sysselsättning och anställningsformer under projektering, produktion och förvaltning som sedan ska ingå i handlingsprogrammet
- Bolaget åtar sig att genomföra bostads- och fastighetskonceptet i huvudsak enligt Bolagets inlämnade illustrationsskiss, se bilaga 6.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Området ska samordnas med utbyggnaden inom hela Detaljplanen.
- Grundnivån för grundschakten fastställs i kommande överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.
- Bindande avrop ska ha skett hos Kommunen för byggande i enlighet med detta avtal senast tre månader efter det att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.
- Bygg- och miljönämnden i Sala kommun ska ha beviljat bygglov för byggande i enlighet med detta avtal genom beslut som vinner laga kraft senast nio månader efter det att den Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.
- Hela Området ska bebyggas enligt Detaljplanen inom sex år från det att denna antagits och vunnit laga kraft. Området får inte överlåtas innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

För att skapa en hållbar bebyggelse är Parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela

arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark.

### **§ 3 Detaljplan**

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Detaljplanen färdigställs, antas och vinner laga kraft.

Kommunen (plan- och utvecklingsenheten) har tagit fram samrådshandling för detaljplan med diarienummer 2019/244.

Utkast detaljplanekarta, utkast planbeskrivning och övriga relevanta underlag som ingår i samrådshandlingarna gäller som förutsättning för det fortsatta arbetet.

Planarbetet kan komma att genomföras med konsultmedverkan.

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamma lösningar.

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena. Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna.

### **§ 4 Kvarter**

Vid tillträde för byggherre har gator (belagda med asfaltsgrus), inklusive ledningar, färdigställt inom Detaljplanen. Finplanering av gatumark utförs vid färdigställt byggskede.

### **§ 5 Markföroreningar, schakt m.m.**

Kommunen utför egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Platsspecifika riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering. Kommunen bekostar inga åtgärder



enligt ovan som beställts av Bolaget. Kommunens åtgärds mål beslutas av berörda tillsynsmyndigheter.

Kommunen kommer i samråd med Bolaget ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer på ca 50 cm under huvudsaklig bottenvåningsnivå. Kommunen schaktar, avlägsnar eventuella lämningar och renar marken minst ner till den angivna grundläggningsnivån så att de platsspecifika åtgärds målen uppfylls. I de fall berg påträffas vid saneringsschakt kommer inte bergschakt att utföras. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor. Bolaget tar på sig ansvaret för bergschakt och att avlägsna eventuella lämningar under grovschaktade ytor.

Först när närliggande arbetsgator anlagts kan Bolaget börja sina entreprenadarbeten inom kvarteret.

Marknivån vid övertagande beror på hur mycket som måste schaktas bort vid markreningen. För grundläggning kan en del bergschakt erfordras, samt pålning för övriga delar kan behöva ske p.g.a. geotekniska förhållanden.

Bolaget ansvarar för hantering av länshållningsvatten.

## **§ 6 Dagvatten**

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

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

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

Bolaget är skyldigt att tåla mindre mängder vatten som kan rinna in på Området från intilliggande kvartersmark eller allmän platsmark.

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

### **§ 7 Ledningar m.m.**

Anslutningspunkt för vatten och avlopp kommer att finnas i gatan söder om Området. Beroende på utformningen av nya kommunala gator inom Detaljplanen kan ytterligare anslutningspunkter för vatten och avlopp komma att projekteras i samråd med Bolaget. Förbindelsepunkt med självfall kan fås i marknivå. Djupare liggande anslutningspunkter ska pumpas inom Området. Bolaget kan bli anvisad förbindelsepunkt och kan behöva möjliggöra för övriga byggaktörer att ansluta till denna punkt. Gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter kan komma att inrättas för detta samverkansbehov. Framöver kommuniceras exakt vilka gator som innehåller allmänna ledningar och var förbindelsepunkter kan komma att ges. Exakta nivåer presenteras i nybyggnadskartan.

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

### **§ 8 Etablering**

Etablering för byggnation inom Området förutsätts i första hand ske inom kvartersmark, i andra hand på av Kommunen anvisad allmän platsmark.

### **§ 9 Utredningskostnader m.m.**

Kommunen står för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området:

- Bullerutredning
- MKB
- Riskutredning
- Trafikutredning
- Geoteknik
- Dagvattenutredning
- Naturinventering

– Miljöteknisk markundersökning

Bolaget står i detaljplanearbetet för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att Detaljplanen ska få av Bolaget önskvärd utformning och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Kommunen står för kostnaderna för egen personal på Plan- och utvecklingsenheten. Om ytterligare utredningar och undersökningar, än de som behövs för upprättande av Detaljplanen enligt ovan, krävs i samband med kommande exploatering bekostas dessa av Bolaget med undantag av arkeologiska undersökningar.

Parterna står sina egna kostnader för projektsamordning och samordningsmöten samt kommunikationsmöten och aktiviteter, se, § 3 "Detaljplan".

Framtagande av Detaljplanen ska bekostas av Kommunen.

#### **§ 10 Tidplan**

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga XXX. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast den 31 december 2020.

#### **§ 11 Bygg- och anläggningskostnader**

Kvartersmark

Om Bolaget planerar detaljschakt, källare eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschaktplanens 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 överstigande de platsspecifika riktvärdena ersätter Kommunen, under förutsättning att Kommunen i förväg godkänt åtgärden, verifierade merkostnader för transport och deponi av sådana förorenade massor som inte kan återanvändas inom Detaljplanen.

Bolaget bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Bolaget bekostar nödvändig grundläggning och pålning.

Kommunen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Kommunen svarar för nödvändig ledningsomläggning inom den blivande kvartersmarken.

Kommunen bekostar alla provtagningar, utredningar och avhjälpandeåtgärder gällande de förorenade sedimenten som beställs av Kommunen.

I de fall Kommunen bedömer att det inom Området kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Kommunen egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Området. Kommunen tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Kommunen bekostar inga utredningar eller åtgärder som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Kommunens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

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

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden (som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på). Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt föregående stycke, ersätter Kommunen inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Vill Bolaget nyttja allmän platsmark för etablering bekostar Bolaget fastställd taxa för allmän platsmarkupplåtelse.

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.

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

## **§ 12 Hävningsrätt**

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att Detaljplanen för Området ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal om Bolaget uppenbarligen inte avser eller förmår att fullfölja detta avtal i den takt eller på det sätt som avsågs eller uttalades när detta avtal undertecknades eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Kommunen har också rätt att häva detta avtal om Kommunen och Bolaget inte kommer överens om priset för Området. Kommunen har rätt att häva detta avtal om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Kommunens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

Vardera Part har ensidigt rätt att häva detta avtal om hävande Part kan visa att dess kostnader vid en exploatering av Området överstiger framtida intäkter från Området.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller tillhörande underlag.

Markansvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera av Parterna om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt att ingå ett nytt Markansvisningsavtal eller rätt till ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Kommunen emellertid rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt § 9 "Utredningskostnader

m.m.". Är avtalet förfallet eller hävt äger Kommunen rätt att genast förfoga över området.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

### § 13 Marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten/fastighetsarean för Området enligt Bolagets illustrationsskiss, bilaga 6, uppgår till ca 9233 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för flerbostadshus, ca 9536 kvadratmeter fastighetsarea för radhus och ca 2302 kvadratmeter fastighetsarea för parhus. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten/fastighetsarean kommer att framgå när Detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft.

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta den inom Området blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter markanvisning och innan Detaljplanen skickas för antagande.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

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

Köpeskillingen ("**Köpeskillingen**") beräknas på följande värden:

- 1 133 kr/kvm bruttoarea (BTA) för flerbostadshus,
- 2 277 kr/kvm fastighetsarea för fristående småhus oavsett upplåtelseform,
- 2 421 kr/kvm fastighetsarea för radhus med mittenläge oavsett upplåtelseform,
- 1 909 kr/kvm fastighetsarea för radhus med gavelläge oavsett upplåtelseform,
- 1 448 kr/kvm fastighetsarea för kedjehus/parhus oavsett upplåtelseform och
- 1 733 kr/kvm bruttoarea (BTA) för kommersiella lokaler eller liknande oavsett upplåtelseform.

Preliminär bruttoarea (BTA) hyreshus/bostadsrätt:

Flerbostadshus Etapp 1-2: 1 769 kvm

Flerbostadshus Etapp 3: 3 653 kvm

Flerbostadshus Etapp 4: 3 811 kvm



Preliminär fastighetsarea radhus/parhus:

Radhus med mittenläge: 5 309 kvm

Radhus med gavelläge: 4 227 kvm

Parhus: 2 302 kvm

Preliminär köpeskillning:

Flerbostadshus Etapp 1-2: 2 004 277 kr

Flerbostadshus Etapp 3: 4 138 849 kr

Flerbostadshus Etapp 4: 4 317 863 kr

Radhus med mittenläge: 12 853 089 kr

Radhus med gavelläge: 8 069 343 kr

Parhus: 3 333 296 kr

Totalt: 34 716 717 kr

Belopp berörande flerbostadshus reduceras slutligen med 48% med anledning av att en uppskattad kostnad för anslutning till va, elanslutning, planavgift och fastighetsbildning ska ingå i ovanstående angivna priser.

Belopp berörande radhus reduceras slutligen med 27% med anledning av att en uppskattad kostnad för anslutning till va, elanslutning, planavgift och fastighetsbildning ska ingå i ovanstående angivna priser.

Preliminär köpeskillning efter avdrag för uppskattade kostnader enligt ovan:

Flerbostadshus Etapp 1-2: 1 046 186 kr

Flerbostadshus Etapp 3: 2 160 383 kr

Flerbostadshus Etapp 4: 2 253 824 kr

Radhus med mittenläge: 9 345 587 kr

Radhus med gavelläge: 5 867 286 kr

Parhus: 2 423 667 kr

Totalt: 23 096 932 kr

Bolaget ska erlägga tio (10) procent av en preliminär köpeskillning som handpenning då överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är undertecknat av Bolaget. Denna preliminära köpeskillning beräknas på grundval av förhållandena vid tidpunkten för undertecknande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark varför ovanstående angivna preliminära köpeskillning enbart ska ses som en fingervisning. Resterande del av köpeskillningen ska erläggas på Tillträdesdagen.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar värdet på Området med beräkning av förhållandena vid Tillträdesdagen men med avdrag för betald handpenning. Den slutliga köpeskillningen vid Tillträdesdagen ska beräknas genom att använda den bruttoarea (BTA) för hyreshus/bostadsrätter och antalet radhus/parhus som kan tas fram med hjälp av det bygglov som vunnit laga kraft och den fastighetsarea som kan tas fram med hjälp av den fastighetsindelning som registrerats i fastighetsregistret.

Kvartersmarken inom Området överläts i befintligt skick och i övrigt i enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisningar, se bilaga 4.

Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner att överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark ingås mellan Bolaget och Kommunen och att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen som senare måste vinna laga kraft.

Kommunen ska svara för:

- a) Kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar,
- b) övriga allmänna anläggningar,
- c) kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området,
- d) Tomrör för anslutning till bredband,
- e) Arkeologiska undersökningar som kan krävas i samband med kommande exploatering,
- f) Marksaneringskostnader inför upplåtelsen av Området,
- g) Grovutjämning av Området.

Bolaget ska utöver priset på Området svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa,
- c) Anslutningsavgift för el,
- d) kostnader för utredningar och undersökningar som inte Kommunen ska bekosta enligt § 9 "Utredningskostnader m.m.",
- e) kostnader för eventuella ytterligare geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Området,

- f) kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning, dock tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen,
- g) kostnader som Bolaget ska betala enligt detta avtal som t.ex. anges i § 3 "Detaljplan", § 9 "Utredningskostnader m.m." och § 11 "Bygg- och anläggningskostnader",
- h) kostnader för fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut,
- i) kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- j) Pantsättnings-, expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån,
- k) bygglovsavgifter,
- l) anläggningsavgift för fjärrvärme, bredband och annan teknisk försörjning eller motsvarande,
- m) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller samt att leverera inmätningar till Kommunen (Kart- och Mätenheten) för uppdatering av primärkartan enligt specifikation som Kommunen (Kart- och Mätenheten) ska ta fram,
- n) kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på kvartersmark,
- o) kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Området,
- p) Kostnad för nybyggnadskarta,
- q) Kostnad för värdeintyg,
- r) Planavgift som kommer att tas ut av Bolaget i samband med bygglovavgift,
- s) Övriga kostnader som Kommunen inte ska bekosta enligt detta avtal, om inte annat anges nedan.

Budget för kommunikationsaktiviteter som eventuellt ska genomföras under detaljplanearbetet ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna.

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.

#### **§ 14 Ändringar och tillägg**

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

Om förutsättningar för byggrätt enligt illustrationsskiss, bilaga 6, saknas eller avsevärt minskas enligt den riskutredning som utgör planeringsunderlag för Detaljplanen, kan markanvisningens förutsättningar enligt detta avtal omförhandlas och ändringar av eller tillägg till detta avtal göras.

#### **§ 15 Överlåtelse av detta avtal**

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget.

#### **§ 16 Giltighet**

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

- Det är godkänt av Bolagets styrelse/firmatecknare och undertecknat.
- Alla sidor inkl. bilagorna utom den sida som skrivs under i detta avtal 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.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark enligt § 1 "Markanvisning" träffats mellan Kommunen och Bolaget inom den tid som anges. Är Markanvisningsavtalet förfallet enligt vad som framgår av detta stycke äger Kommunen rätt att genast förfoga över Området.

Bolaget är medvetet om

- Att beslut om att anta Detaljplanen meddelas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta Detaljplanen ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen och att beslut om antagande av Detaljplanen kan prövas i särskild ordning,
- Att detta avtal inte är bindande för Kommunens organ, med undantag för Plan- och utvecklingsenheten, vid prövning av förslag till Detaljplanen.

#### **§ 17 Tvist**

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

-----  
Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort datum:

För **Sala kommun**

.....

Ort datum:

För **BoKlok Mark och Exploatering AB**

.....

#### BILAGOR

1. Planprogram Norrmalm
2. Planuppdrag: skrivelse från Plan- och utveckling
3. Planuppdrag: beslut av kommunstyrelsens ledningsutskott
4. Riktlinjer för markanvisningar
5. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norrängen (utkast)
6. Illustrationsskiss
7. Tidplan för detaljplanarbetet

**Exploateringskalkyl BoKlok**

Inkomster (kr)	
Markförsäljning	27 104 717
Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa	6 412 000
Planavgift som tas ut vid bygglov	1 200 000
Totalt:	34 716 717
Utgifter (kr)	
Kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar	8 300 000
Marksaneringskostnader	3 000 000
Tomrör för anslutning till bredband	20 000
Markförsäljning prisavdrag för fastighetsbildning	200 000
Markförsäljning prisavdrag för anslutningsavgift el	3 808 000
Grovutjämning och höjdanpassning av försäljningsområdet	3 500 000
Utbyggnad av vatten och avlopp	6 412 000
Upprättande av detaljplanen	1 200 000
Totalt:	26 440 000
Nettovärde	8 276 717



<b>SALA KOMMUN</b>	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink.	2020 -02- 1 1
Diariernr	2020/256-3
Dpb:	

## Exploateringskalkyl BoKlok

Inkomster (kr)	
Markförsäljning flerbostadshus Etapp 1-2	1 046 186
Markförsäljning flerbostadshus Etapp 3	2 160 383
Markförsäljning flerbostadshus Etapp 4	2 253 824
Markförsäljning radhus med mittenläge	9 345 587
Markförsäljning radhus med gavelläge	5 867 286
Markförsäljning parhus	2 423 667
Totalt:	23 096 932
Utgifter (kr)	
Kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar	-8 300 000
Marksaneringskostnader	-3 000 000
Tomrör för anslutning till bredband	-20 000
Grovutjämning och höjdanpassning av försäljningsområdet	-3 500 000
Totalt:	-14 820 000
Nettovärde	8 276 932