

Sammanträdesdatum  
2015-02-17

Dnr 2014/427- 3

§ 27      Optionsavtal Seniorvillan

**INLEDNING**

Optionsavtalet för Seniorvillan på Ängshagen, kvarteret Lodjuret, föreslås upphöra.

**Beredning**

Bilaga KS 2015/28/1, missiv med underlag

Markingenjör Anders Dahlberg föredrar ärendet.

**Yrkanden**

Carola Gunnarsson (C) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att optionsavtal mellan Sala kommun och Seniorer Hus & Hem SHH AB, på fastigheterna Lodjuret 1, 2, 8 och 9 inte förlängs, samt

att Seniorer Hus & Hem SHH AB ska erlägga 50 tkr i vite, i enlighet med avtalsvillkor.

**BESLUT**

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att optionsavtal mellan Sala kommun och Seniorer Hus & Hem SHH AB, på fastigheterna Lodjuret 1, 2, 8 och 9 inte förlängs, samt

att Seniorer Hus & Hem SHH AB ska erlägga 50 tkr i vite, i enlighet med avtalsvillkor.

Utdrag  
kommunstyrelsen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





2015-02-03

Dnr.

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2015 -02- 09	
Diarienum	Aktbilaga
2014/427	2

KOMMUNSTYRELSENS  
FÖRVALTNING

Kommunstyrelsen

### Optionsavtal Seniorvillan

Seniorvillan har med sitt boendekoncept som riktar sig till de något äldre haft optionsavtal på Ängshagen, kv Lodjuret. Avtalsområdet omfattar fastigheterna Lodjuret 1, 2, 8 och 9 som gränsar mot Salabostädernas område. Se bilaga 1. De planerade byggnaderna är i ett plan och utförda som ett parhus med en boen-  
deyta på ca. 90 kvm per lägenhet. Se bilaga 2.

Optionsavtalet har varit ett verktyg för Seniorvillan att tidigt i processen kunna gå ut och undersöka intresset för deras koncept i Sala.

Tidigare detaljplan medgav enbart friliggande hus. En ny detaljplan har tagits fram och egenskapsbestämmelsen som säger att endast friliggande hus får uppföras har tagits bort.

Optionsavtalet, bilaga 3 redovisar förutsättningarna. Under:

§1, framkommer att området reserveras till Seniorvillan från påskrivet avtal fram t.o.m. 2014-12-31 under förutsättning att visningshus byggs.

§4, ”om visningshus inte uppförs eller slutlig överenskommelse inte träffas mellan parterna senast 2014-12-31 så förfaller reservationen till Seniorvillan och som då skall till Sala kommun erlägga femtiotusen(50 000)kronor.”

§9, ” Under § 1 angiven reservationstid kan efter prövning eventuellt förlängas om Seniorvillan senast en månad före reservationstidens utgång skriftligen ansöker om detta till Sala kommun”

Visningshus har inte uppförts. Skriftlig ansökan om förlängning senast en månad innan 2014-12-31 har inte inkommit till kommunen.

De framhåller vid en fråga i slutet på januari om hur deras projekt går att de har ett fortsatt intresse och föreslår att tomten åtgärdas och att de får option 2015 ut.

Åtgärden som föreslås är den sanering som är gjord mellan den 16 oktober 2014 och med avetablering den 25 november 2014.

De hävdar vidare att en ”attraktiv tomt är väsentlig för att kunna finna köpare av en Seniorvilla” Att området inte uppfattades som attraktivt kan vara att under några månader i somras så låg en jordhög på området.

Jordhögen kom ifrån den första tomten som byggdes och låg inte på deras optionsområde. Jordhögen togs bort vid saneringsstart den 16 oktober när det fanns ett godkännande från miljö var den kunde fraktas.

Kan konstatera att alla kommunala småhustomter på samma område (7 stycken) har sålts under motsvarande tid.  
Tomtköparna kan därefter fritt välja husleverantör

Idag finns inga kommunala småhustomter för byggande i egen regi kvar i tätorten så det är rimligt att avtalet upphör och att de får konkurrera på samma villkor som övriga småhusaktörer, för det finns inget som hindrar Seniorvillan att bygga på området i enlighet med deras parhus koncept eller friliggande om de presenterar en köpare till kommunens fastigheter.

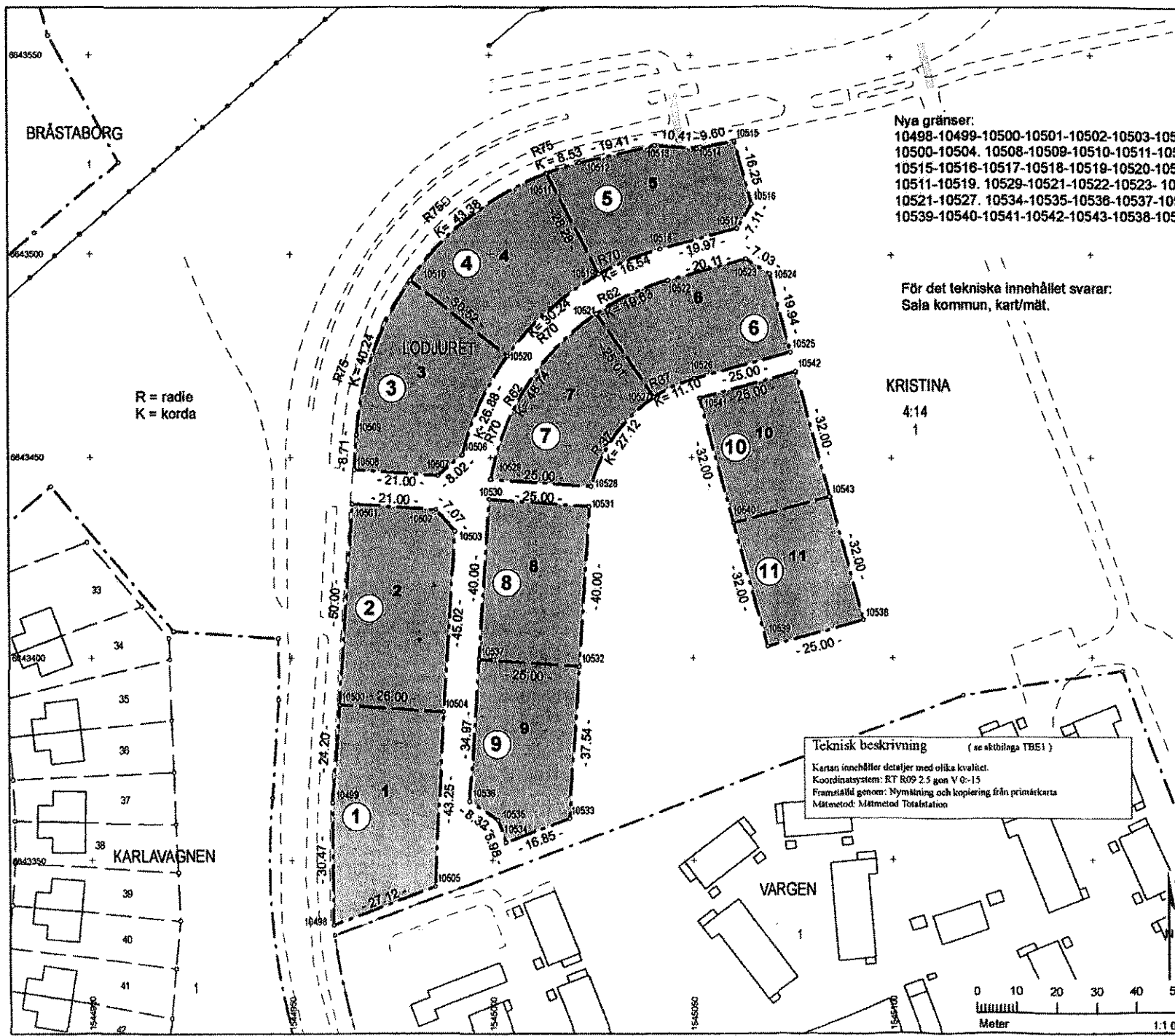
Vitet på 50 tkr motsvarar i stora drag vad kostnaderna har varit för kommunen att ta fram en ny detaljplan samt antal tjänstemannatimmar i detta projekt. Vitet kan därför ses som rimligt i denna situation och motsvara nedlagda kostnader.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar:

att Optionsavtalet mellan Sala kommun och Seniorer Hus & Hem SHH AB, org. nr. 556728-4350 på fastigheterna Lodjuret 1, 2, 8 och 9 inte förlängs samt att bolaget krävs på 50 tkr i enlighet med avtalsvillkor.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Planering & Utveckling

Anders Dahlberg  
Markingenjör



R = radie  
K = korda

**Nya gränser:**  
10498-10499-10500-10501-10502-10503-10504-10505-10498.  
10500-10504. 10508-10509-10510-10511-10512-10513-10514-  
10515-10516-10517-10518-10519-10520-10506-10507-10508. 10510-10520.  
10511-10519. 10529-10521-10522-10523- 10524-10525-10526-10527-10528-10529.  
10521-10527. 10534-10535-10536-10537-10530-10531-10532-10533-10534. 10537-10532.  
10539-10540-10541-10542-10543-10538-10539. 10540-10543.

För det tekniska innehållet svarar:  
Sala kommun, kart/mät.

KRISTINA  
4:14  
1

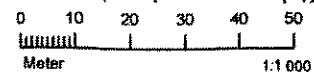
Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.  
Teknisk beskrivning, se aktbilaga TBE1.  
Beskrivning, se aktbilaga BE1.

**Teckenförklaring**

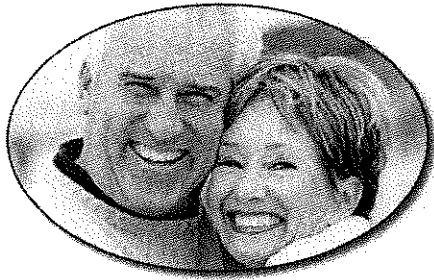
- Gränspunkt
- Fastighetsgräns, gällande
- - - Kvarterstraktgräns, gällande
- - - Traktgräns, blivande
- - - Fastighetsgräns, blivande
- 1:2 Fastighetsbeteckning, gällande
- 3
- 1:2 Fastighetsbeteckning, blivande
- 3
- Fastighetsbeteckning, utgående
- ⊙ Figurnummer
- - - Vägkant
- Byggnad
- Kraftledning, fördelning
- Kraftledning, region
- T Trakt
- Figur

**Teknisk beskrivning** (se aktbilaga TBE1)  
Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.  
Koordinatsystem: ET R09 2.5 gon V 0-15  
Framtilld genom: Nymätning och kopiering från primärkarta  
Mätmetod: Mätmetod Totalstation

**Förrättningskarta** Aktbilaga KA1  
2012-09-21 Ärendenummer: U12281  
Orig.format: A3L  
Avstyckning från Kristina 4:14  
Kommun: Sala  
Län: Västmanland  
Susanne Öjesund  
Förrättningslantmätare



# Seniorvillor.se

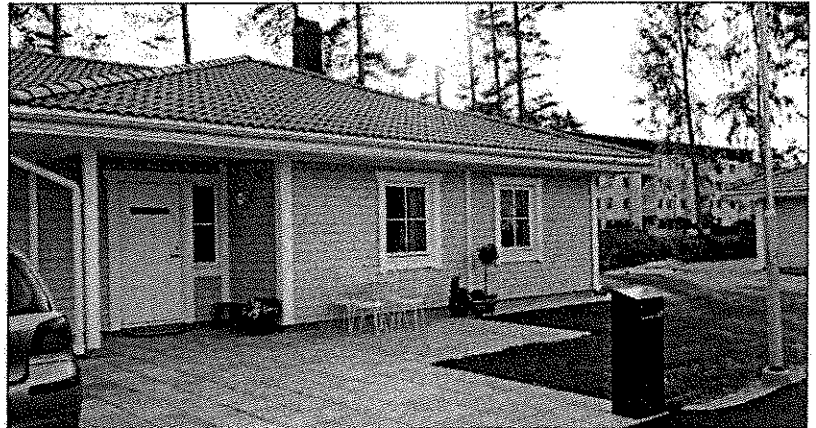


## Miljövänligt boende för Seniorer

Seniorvillor har skapats av Seniorer för Seniorer och är ett företag som specialiserat sig på marknära, bekvämt och tryggt boende.

Öppnen planlösningen som ger rymd och bekväm tillgång till de utrymmen och funktioner som man har behov av såsom kök, bad- & tvättrum och övriga rum.

Samverkan sker med kommuner och dess Hemtjänst. Seniorvillor verkar aktivt för att kompletterande service kan ske genom hushållsnära tjänster "Rutavdrag"



### Våra Hus

Boendeytan är 90,0 kvm och med inglasad uteplats - under samma tak å 14 kvm - blir den disponibla "boendeytan" 104 kvm.

Från vardagsrummet kommer man direkt ut till uteplatsen.

Självklart är entrén lättillgänglig och under tak.

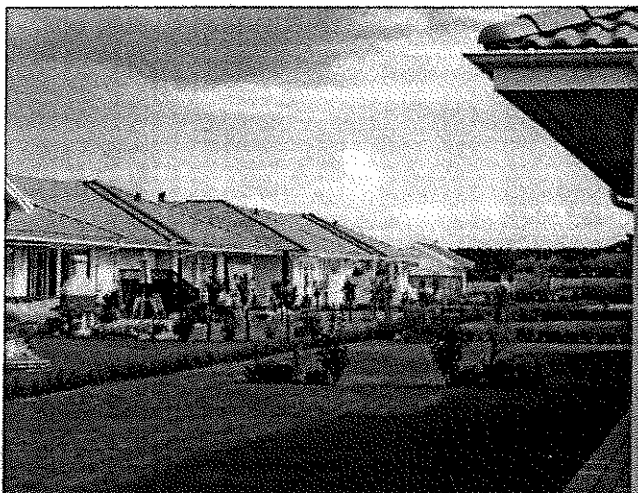
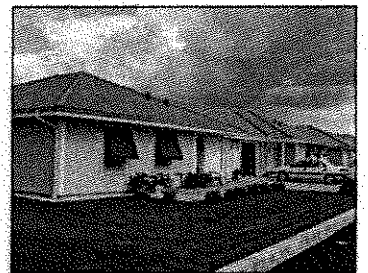
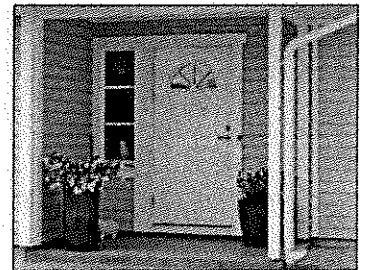
Rymligt isolerat garage med eldriven garageport.

I det isolerade förrådet - 9,4 kvm - finns plats för arbetsbänk m.m.

Kök, ca 10,5 m<sup>2</sup>  
Vardagsrum, ca 31 m<sup>2</sup>  
Sovrum 1, ca 12,9 m<sup>2</sup>  
Sovrum 2, ca 12,1 m<sup>2</sup>  
Hall, ca 9,3 m<sup>2</sup>  
Badrum/tvätt, ca 8,2 m<sup>2</sup>  
Gästtoalett, ca 1,5 m<sup>2</sup>  
Klädkammare, ca 1,7 m<sup>2</sup>

Byggnadstyp: 1 plan  
Grund: Platta på mark  
Stomme: Trä  
Fasad: Stående alt. liggande träpanel alt. puts.  
Takbeklädnad: Betongpannor  
Fönster: 3-glas, aluminium klädd utsida

Uteplats: inglasad  
Tomt: Eriköpt, tomt anlagd med gräsmatta  
Plattor alt. asfalt till garage och entré  
Gräs på övriga ytor.  
Garage isolerat ca 25,6 m<sup>2</sup>.  
Förråd isolerat 9,4 m<sup>2</sup>



### Villorna är miljöanpassade

Seniorvillor är byggda för ett bra inomhusklimat och låg energianvändning. Kostnad för uppvärmning och varmvatten är endast ca 6000:- per år.

### Energisnålt

Endast ca 1750:-/mån i driftskostnader.

Boendekostnaden från ca 5 500 kr/mån inkl. driftskostnad och egen kontantinsats av 500 000 kr.

Enligt ränteläge Januari 2013



KOMMUNSTYRELSENS  
FÖRVALTNING

Mellan Sala kommun, org.nr 212000-2098, Box 304, 733 25 SALA, nedan kallad kommunen och Seniorer Hus & Hem SHH AB, nedan kallad Seniorvillan, org. nr. 556728-4350, Skaragatan 5, 531 32 Lidköping har överenskommit om följande

## Optionsavtal

### § 1 Anvisning

Fastigheterna Lodjuret 1, Lodjuret 2, Lodjuret 8 samt Lodjuret 9 på Ångshagen i Sala kommun nedan kallad området, reserveras till Seniorvillan från påskrivet avtal fram t.o.m. 2014-12-31 under förutsättning att visningshus byggs. Se bilaga 1.

### § 2 Förvärv

Kommunen säljer del av Lodjuret 1 osv. för motsvarande halva taxeringsvärdet till de som tecknar avtal om köp av byggnad av seniorvillan. Köpeskillingen varierar mellan 125000:--136500 :- för halva fastigheten beroende på areal.

### § 3 Fastighetsbildning

När två, fyra, sex eller åtta av tomterna är sålda ansvarar kommunen för att ansökan om fastighetsbildning inges till Lantmäteriet. Kostnad för fastighetsbildning betalas av Seniorvillan. Ett exemplar av karta och akt skall tillställas kommunen och Seniorvillan.

### § 4 Reservation

Om visningshus inte uppförs eller slutlig överenskommelse inte träffas mellan parterna senast 2014-12-31 så förfaller reservationen till Seniorvillan och som då ska till Sala kommun erlägga femtiotusen(50000)kronor.

*fil*

## **§ 5 Anläggningsavgifter**

Bygg- och anläggningskostnader på fastigheterna inom området ska bekostas av Seniorvillan. Med fastighet menas både stamfastigheten och de nybyggda fastigheter som kommer till följd av detta avtal.

Kommunen ska anvisa en förbindelsepunkt för VA per fastighet. Anslutningsavgift ska erläggas enligt fastställd VA taxa.

## **§ 6 Tillträde**

Tillträde till området kan ske när detta avtal är undertecknat av båda parter.

## **§ 7 Detaljplan**

För området finns gällande detaljplan antagen 2009-06-24. Bilaga 2. Området är planlagt för bostäder men enbart friliggande. Ny detaljplan ska arbetas fram skyndsamt som även tillåter uppförande av sammanliggande hus. I bygglovsskedet debiteras en planavgift enligt PBL-taxa.

## **§ 8 Genomförandeansvar**

Seniorvillan äger rätt att under avtalstiden marknadsföra och projektera byggande.

Under reservationstiden äger exploitören inte rätt att använda området för upplag eller annat ändamål.

Under reservationstiden äger Seniorvillan rätt att sätta upp informationsskyltar. Samråd med kommunen skall hållas beträffande placering, utformning och antal skyltar.

Seniorvillan förbinder sig att ansluta till det kommunala vatten- och avloppssystemet i anslutningspunkt som anges på nybyggnadskarta.

Seniorvillan svarar för eventuella geotekniska utredningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med byggnation. Se plan- och genomförandebeskrivningen. Bilaga 3. Kommunen kommer att skyndsamt genomföra en markföroreningsundersökning samt att åtgärda eventuella myndighetskrav på sanering.

## § 9 Förlängning

Under § 1 angiven reservationstid kan efter prövning eventuellt förlängas om Seniorvillan senast en månad före reservationstidens utgång skriftligen ansöker om detta till Sala kommun

## § 10 Överlåtelse

Seniorvillan äger inte rätt att överlåta detta avtal utan kommunens godkännande.


Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Sala den 28/11...2013

Sala den 28/11...2013

För Sala Kommun

För Seniorer Hus & Hem SHH AB

  
.....  
Magnus Holmberg-Muhr  
Samhällsbyggnadschef

  
.....  
Jan Hemberg