Dnr 2020/1292 - 4

§ 151 Försäljning av del av fastigheten Sala Kristina 4:14, Sala kommun

INLEDNING
Grundkraft AB inkom i juli 2020 med en avsiktsförklaring att förvärva 3,8 hektar av fastigheten Sala Kristina 4:14. Ett överenskommit pris är satt till 2 660 000 kronor. Bolaget åtar sig ansvar och kostnader för marksanering, vilket framgår i köpeavtalet § 7.

Beredning
Bilaga KS 2020/148/1, missiv från plan-och utvecklingschef samt kommunstyrelsens ordförande
Bilaga KS 2020/148/2, avsiktsförklaring gällande Södra Gustavsborg, Grundkraft AB
Bilaga KS 2020/148/3, köpeavtal

Markingenjör Björn Danneby föredrar ärendet. Verksamhetscontroller Mathias Goldkuhl deltar vid ärendets beredning.

Yrkanden
Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar
att godkänna försäljningen del av fastigheten Sala Kristina 4:14 till ett pris av 2 660 000 kronor med tillträde enligt § 5 i köpeavtalet, samt
att avtalet får undertecknas av plan- och utvecklingschef.

BESLUT
Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna försäljningen del av fastigheten Sala Kristina 4:14 till ett pris av 2 660 000 kronor med tillträde enligt § 5 i köpeavtalet, samt
att avtalet får undertecknas av plan- och utvecklingschef.

Utdrag
Kommunstyrelsen
Exp. 201001

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1292 Aktbilaga 1

MISSIV

Försäljning del av fastigheten Sala Kristina 4:14, Sala kommun

BAKGRUND

Grundkraft AB inkom 1 juli 2020 med en avsiktsförklaring att förvärva 3,8 hektar av fastigheten Sala Kristina 4:14.
På sittande möte 20 augusti 2020, godtogs Grundkrafts AB bud på 70kr/m² eftersom bolaget åtar sig kostnader enligt §3 samt ansvar och kostnader för marksanering enligt §7 i köpeavtalet.
Priset överenskoms till 2 660 000 kronor.

FÖRSÄLJNINGENS SYFTE

Att avyttra fastigheteten för utveckling av verksamheter på industrimark samt att stärka kommunens ekonomi.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen beslutar
att godkänna försäljningen del av fastigheten Sala Kristina 4:14 till ett pris av 2 660 000 kronor med tillträde enligt §5 i köpeavtalet.

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

Anders Wigelsbo (C)
Kommunstyrelsens ordförande

Bilagor: Undertecknat avtal, avsiktsförklaring

Bilaga KS 2020/148/2

GRUNDKRAFT

2020-07-01

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1292 Aktbilaga 2

Avsiktsförklaring gällande
Södra Gustavsborg

Detta är en avsiktsförklaring för att informera om våra ambitioner gällande exploatering av mindre industrifastigheter inom Sala kommun.

För cirka 3 veckor sedan så fick vi vetskap om att Sala kommun försäljer en fastighet om 38000kvm söder om Fabriksgatan (Gustavsborg).

Vi är aktiva inom Mälardalen gällande exploatering av mindre industrilokaler och har nyligen byggt två stycken industri-bostadsrätt där mindre företagare kan köpa sin lokal i bostadsrättsform. I och med det kan de sedan utforma sina lokaler efter sina verksamheter.

Hela konceptet har varit väldigt uppskattat eftersom man kan dra nytta av varandras professioners samt att man har ett gemensamt intresse av att ha en väl fungerande fastighet.
Verksamheter som har köpt våra tidigare lokaler är allt från rörmokare, elektriker, skylttillverkare och plåtslagare mfl.

Detta koncept med en lite företagsby inom samma fastighet ser vi som möjligt att utföra i Sala kommun inom Gustavsborgs markområde.

Efter noggrann kalkyl och erfarenhet från tidigare projekt skulle vi vilja inleda en dialog med Sala kommun gällande att förvärva hela detta markområde på 38000 kvm.
Vi har även gjort en kontroll av liknade markförsäljningar och där mark sålts från 30:-/kvm.
Vi avser att förvärva hela detta markområde om 38000kvm till ett värde av 70:- kvm.
Sala kommun kommer då slipper då eventuella avstycknings- kostnader och samtidigt få en trygg exploatör för området som nyttjar lokala företag i samband med uppbyggnad av fastighet.

Målsättning för denna exploatering är att vi redan i Oktober-November har ett klart bygglov för den första fastigheten på området.

Vid frågor gällande ovanstående så ta gärna kontakt med:

Grundkraft AB
Orgnr: 556762-7731
Hannes Wolt
0708-97 47 46
hannes@grundkraft.se

SALA KOMMUN

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1292 Aktbilaga 3

KÖPEAVTAL

Nedan benämnt "köpeavtal", "detta avtal" eller "avtalet".

Parter;

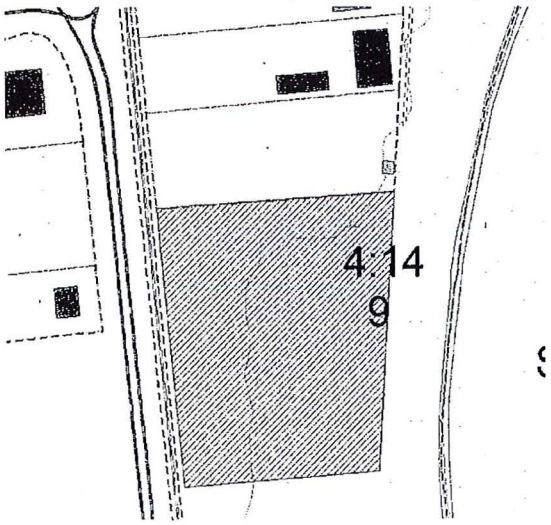
Säljare
Sala kommun genom dess kommunstyrelse
org.nr 212000-2098
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten
Box 304
733 25 Sala,
nedan kallad Kommunen

och

Köpare
Aktiebolaget Grundstenen 200104
org.nr 559262-0545
Skälbyvägen 12
155 35 Nykvarn,
nedan kallad Bolaget

§ 1 Köpeobjektet

Del av fastigheten Kristina 4:14 i Sala kommun enligt skraffering på karta nedan, med en areal om ca 38 000 kvm, nedan kallad Köpeobjektet.



§ 2 Överlåtelse och köpeskilling

Kommunen överlåter och försäljer Köpeobjektet till Bolaget mot en köpeskilling om tvåmiljonersexhundrasextiotusen (2 660 000) kronor och skall regleras med sjuttio (70) kronor/kvadratmeter beroende på vid fastighetsbildning erhållen areal.

Området överlåts i befintligt skick och i övrigt i enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisningar, se bilaga 2.

§ 3 Ersättningar, avgifter, utgifter och kostnader

Kommunen ska svara för:

a) Kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar,
b) Övriga allmänna anläggningar,
c) Arkeologiska undersökningar som kan krävas i samband med kommande exploatering.

Bolaget ska utöver priset för Köpeobjektet svara för:

a) Kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Köpeobjektet,
b) Marksaneringskostnader inom Köpeobjektet,
c) Grovutjämning av Köpeobjektet.
d) Samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder inom Köpeobjektet, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
e) Anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa,
f) Anslutningsavgift för el,
g) Kostnader för utredningar och undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Köpeobjektet,
h) Kostnader för fastighetsbildning, fastighetsbestämning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut m.m.,
i) Kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
j) Pantsättnings-, expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån,
k) Granskningsavgift vid förhandsbesked,
l) Bygglovsavgifter,
m) Anläggningsavgift för fjärrvärme, bredband och annan teknisk försörjning eller motsvarande,
n) Kostnader för detaljmätning och lägeskontroller,
o) Kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på kvartersmark,

p) Kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Köpeobjektet,
q) Kostnad för nybyggnadskarta,
r) Kostnad för värdeintyg,
s) Kostnader för sådant som enligt detta avtal inte uttryckligen framgår att Kommunen ska svara för.

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

§ 4 Betalning m.m.

Köpeskillingen ska betalas på följande sätt:

Handpenning	266 000 kr
Kontant vid tillträde	2 394 000 kr
Summa:	2 660 000 kr

När Bolaget undertecknat och signerat tre exemplar av detta avtal och dessa har kommit Kommunen tillhanda i original skickar Kommunen faktura till Bolaget på handpenningen. Betalningsvillkor är 10 dagar från fakturadatum. Om Kommunen mottagit handpenningen inom föreskriven tid undertecknar och signerar Kommunen samtliga köpeavtal och sänder ett exemplar åter till Bolaget.

Resterande del av köpeskillingen betalas genom faktura vid tillträde mot att Kommunen utfärdar kvitterat köpebrev. Om inte betalning av faktura avseende resterande köpeskilling sker inom 30 dagar från fakturadatum har Kommunen rätt att häva avtalet. Dröjsmål som inte föranleder hävning berättigar Kommunen rätt till dröjsmålsränta enligt lag.

Om inte villkoren enligt § 29 uppfylls inom den tid som där anges har Kommunen rätt att häva detta avtal och behålla hela handpenningen som skadestånd.

§ 5 Tillträde

Bolaget tillträder Köpeobjektet när villkoren enligt § 29 uppfyllts och att för köpet nödvändig fastighetsbildning har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret. Äganderätten övergår vid tillträdet.

I samband med tillträdet ska Kommunen till Bolaget överlämna handlingar som krävs för Bolagets lagfart.

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

§ 6 Skick

Köpeobjektet överlåts i befintligt skick och av Bolaget godkänt skick. Bolaget har före detta avtals tecknande genom egen besiktning beretts tillfälle att förvissa sig om skicket på Köpeobjektet. Bolaget förbinder sig att godta Köpeobjektets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Kommunen p.g.a. fel och brister i Köpeobjektet. Beträffande markföroreningar se § 8.

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

Med anledning av ovanstående avstår Bolaget, med undantag för vad som särskilt följer av detta avtal, från alla anspråk på ersättning för eventuella fel och brister i Köpeobjektet.

§ 7 Markföroreningar, schakt, bygg- och anläggningskostnader

I de fall Kommunen (Miljöenheten) bedömer att det inom Köpeobjektet kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Bolaget provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Köpeobjektet.

Bolaget tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas för industriändamål.

Bolaget ansvarar för och bekostar marksanering genom schaktning och avlämning av jordmassor på extern mottagningsanläggning (deponi) vid behov. I annat fall schaktas jordmassor till Kommunens egen tipp beroende på kontaminationsgrad efter markundersökning.

§ 8 Friskrivning markföroreningar m.m.

Bolaget köper Köpeobjektet i befintligt skick. Bolaget tar på sig ansvaret för framtida sanerings- och miljömässiga åtgärder i enlighet med gällande miljölagstiftningar.

Bolaget godtar att Kommunen friskriver sig ifrån:

- ansvar för markföroreningar och saneringsåtgärder enligt Jordabalken och Miljöbalken,
- att markföroreningarna ska anses som ett fel enligt Jordabalken,
- ansvar för alla påföljder som kan åläggas denne för markföroreningarna såsom tidigare ägare och/eller verksamhetsutövare,
- utgifter för saneringsrelaterade åtgärder.

§ 9 Faran för fastigheten

Kommunen står för faran för Köpeobjektet fram till tillträdesdagen om Köpeobjektet skadas eller försämras genom olyckshändelse. Faran övergår på Bolaget från och med tillträdesdagen även om Köpeobjektet inte tillträtts på grund av Bolagets dröjsmål.

§ 10 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker och skickar in ansökan om avstyckning av Köpeobjektet till Lantmäteriet. Samtliga förrättningskostnader inkl. eventuell fastighetsbestämning betalas av Bolaget. Bolaget betalar även sådan fastighetsbestämning som medför att Kommunens fastigheter förbättras. Detta med anledning av att Kommunen inte ska få några utgifter med anledning av de åtgärder som Lantmäteriet behöver göra i samband med avstyckningen. Bolaget ska därför betala de ersättningar och utgifter som annars hade ålagts Kommunen. Bolaget biträder denna ansökan om lantmäteriförrättning genom underskrift av detta avtal. Bolaget har rätt att inom ramen för denna lantmäteriförrättning eller senare ansöka om att avstycka fastigheten till försäljningsbara delar. Bolaget är medvetet om servitut för järnvägsspår kommer att bildas längs järnvägen. Ledningsrätt för tryckavloppsledning finns sedan tidigare och kommer att belasta Köpeobjektet längs den västra sidan.

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

§ 11 Nyttjande av Köpeobjektet före tillträdesdagen

Fram till dess att Köpeobjektet tillträtts 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) och att Bolaget har inhämtat Kommunens (Plan- och utvecklingsenheten) skriftliga samtycke eller att det lämnats medgivande enligt detta avtal.

§ 12 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. Bolaget förbinder sig att vid den aktuella byggnationen att infart till Köpeobjektet placeras vid A enligt ortofoto nedan.

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

Bindande avrop ska ske hos Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten) för byggande i enlighet med detta avtal senast två veckor efter det att bygglov vunnit laga kraft.

§ 13 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

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

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

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

Om gatan är initialt byggd utan beläggning kommer den att förses med beläggning vid ett senare tillfälle. Höjdsättning av byggnader och tomtmark, staket, murar och utfarter måste planeras och anläggas så att anpassning kan ske till gatans slutliga höjd. Beläggningen kommer att vara ca 50 mm.

§ 14 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.

§ 15 Anordningar

Bolaget är skyldigt att utan ersättning lämna plats för kabelskåp, belysningsstolpar, brunnar eller dylikt intill Köpeobjektet.

Om byggnad placeras så att det blir nödvändigt att flytta befintliga kabelskåp, belysningsstolpar, brunnar eller dylikt, ska ägaren av anordningen utföra flytten på Bolagets bekostnad.

§ 16 Handlingar/Lagfart

När tillträde skett ska Kommunen överlämna kvitterat köpebrev samt de övriga handlingar som behövs för att få lagfart. Både Kommunen och Bolaget har rätt att ansöka om lagfart för förvärvet.

§ 17 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.

§ 18 Slänt

Kommunen förbehåller sig rätt att innanför fastighetsgränsen anlägga och bevara slänt från angränsande gata eller annan allmän plats.

§ 19 Stängsel

Eventuellt stängsel mot angränsande, av Kommunen tillhörig mark, skall bekostas av Bolaget ensamt.

§ 20 Ändamål/Bebyggelse

Köpeobjektet omfattas av detaljplan 2652 (akt 1981K-2652) som bland annat reglerar hur byggnader får utformas. Bolaget förbinder sig att Köpeobjektet endast används för det ändamål som framgår av vid varje tidpunkt gällande detaljplan.

§ 21 Ledningar m.m.

För anvisande av anslutningspunkt för t.ex. vatten, avlopp, el och fiberoptik ska Bolaget kontakta respektive ledningsägare.

§ 22 Byggnadsskyldighet

Bolaget är skyldigt att inom två år uppföra byggnad, enligt det ändamål som framgår av den detaljplan som gäller för Köpeobjektet, om minst 500 BTA på Köpeobjektet. Enligt Plan- och bygglagen ska slutbesked ha utfärdats inom fem år från beviljat bygglov har vunnit laga kraft.

Bolaget får inte sälja Köpeobjektet vidare utan Kommunens godkännande innan slutbesked för bygglov har utfärdats.

§ 23 Vite

Bolaget ska betala tremiljoner (3 000 000) kronor i vite till Kommunen om:

- Bolaget inte påbörjat byggnationen på Köpeobjektet inom två år från tillträdesdagen,
- Köpeobjektet överlåts utan godkännande från Kommunen innan slutbesked har utfärdats,
- Köpeobjektet används till annat ändamål än det som framgår av den detaljplan som gäller för Köpeobjektet.

Kommunen kan medge tidsförlängning om godtagbara skäl finns.

§ 24 Byggytor och byggetablering

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark utanför Köpeobjektet för upplag, avstjälpning eller annat ändamål som står i samband med Köpeobjektets bebyggande. Om så ändå sker har markägaren eller väghållaren rätt att ta bort egendomen på Bolagets bekostnad. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör. Byggetablering ska i första hand ske inom 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 anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen (Gata/park- enheten) om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Behöver

etablering ske på annan kommunägd mark än allmän platsmark ska avtal skrivas med Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten) om upplåtelsen.

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

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

I de fall kommunal mark inte städats från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

I Bolagets åtagande ingår att bekosta och iordningsställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon annan för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande gator och parkeringar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på allmän platsmark på Bolagets bekostnad.

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

Lämplig plats för bodar och upplag ska tas fram i samråd med Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten). Erforderliga bygglov för bodar, skyltning och upplagsplats under byggnadstiden ska sökas, bekostas och efterföljas av Bolaget.

§ 25 Störningar

Bolaget ska tillse att utbyggnad av Köpeobjektet sker under normal arbetstid och med minsta möjliga störningar för boende och övriga intilliggande verksamheter med beaktande av exploateringsarbetenas natur och tillämpliga regler. För buller gäller de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggarbetsplatser.

§ 26 Dagvatten

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

Det är Bolagets ansvar att planera Köpeobjektet 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. Dagvatten ska fördröjas om minst 10 mm per kvadratmeter fastighetsarea. Dämningsnivå för dagvattensystemet är i markytan vid förbindelsepunkten.

Bolaget ska acceptera Kommunens vid varje tid gällande regelverk för dagvattenhantering. Fram tills Sala kommuns nya dagvattenplan är antagen ska Bolaget följa det underlag för dagvattenhantering för verksamheter som tagits fram, se bilaga 1.

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

§ 27 Överlåtelse av Köpeobjektet

Köpeobjektet får överlåtas efter det att fastighetsbildning enligt detta avtal har skett under förutsättning att rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal överförs till köparen enligt nedan.

Bolaget förbinder sig, vid vite av tremiljoner (3 000 000) kronor i penningvärde 2020-08-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Köpeobjektet, tillse att de nya ägarna

övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Köpeobjektet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Köpeobjektet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

"Köparen förbinder sig att följa av Sala kommun påfordrade delar efterkomma mellan Sala kommun och Aktiebolaget Grundstenen 200104 (org.nr 559262-0545) träffat köpeavtal avseende del av fastigheten Sala Kristina 4:14 daterad [åååå-mm-dd]. Köpeavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid de av Sala kommun påfordrade delarna i det bifogade köpeavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Sala kommun med vitesbelopp av tremiljoner (3 000 000) kronor i penningvärde 2020-08-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Om överlåtelse sker ska säljaren snarast, efter det att överlåtelsen skett, till Sala kommun översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

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

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

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

§ 28 Hävningsrätt

Kommunen äger rätt att häva köpet och Köpeobjektet återgår till Kommunen om Bolaget försätts i konkurs före tillträdesdagen.

§ 29 Villkor

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

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

- 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.
- Hela köpeskillingen har betalats inom den tid som anges i § 4.

Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättnings- och skadeståndsanspråk från någon av parterna annat än vad som framgår av detta avtal. Köpeobjektet återgår till Kommunen. I detta avtal under § 4 anges att handpenningen behålls av Kommunen under vissa förutsättningar. I annat fall återbetalas handpenningen till Bolaget.

§ 30 Tillägg, ändringar

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för Parterna rörande överlåtelsen av Köpeobjektet har intagits i detta avtal. Utöver detta avtal har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter lämnats eller gjorts i samband med överlåtelsen. Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande avtalas skriftligt och undertecknas av Parterna.

§ 31 Tvist

Tvist på grund av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol.

§ 32 Övrigt

I övrigt gäller vad som i fjärde (4) kapitlet Jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

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

Ort: ..... datum: .....

Ort: Nykvarn datum: 2020-09-09

För **Sala kommun**

.....

För **Aktiebolaget Grundstenen 200104**

.....
Hannes Wolt

Säljarens namnteckning(ar) **bevittnas**:

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande

BILAGOR

1. Redovisning av dagvattenhantering för flerbostadshus och verksamheter (ingår som bilaga 3 till Sala kommuns dagvattenplan 2020-2030 som är under antagande)
2. Riktlinje för markanvisningar i Sala kommun

Bilaga 1

Bilaga 3

Redovisning av dagvattenhantering för flerbostadshus och verksamheter

Fastighetsägare till områden med flerbostadshus samt verksamhetsutövare ska i samband med detaljplaneprocessen beakta följande riktlinjer.

Huvudprinciperna för Sala kommuns anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering punktas upp nedan;

• **Begränsa avrinningen** – Avrinningen ska begränsas genom att anlägga en stor andel (kvantifieras i tabell 1) växtlighet och grönytor, så som gröna tak, gröna väggar och växtbäddar med träd, samt genomsläppliga markbeläggningar på parkeringsytor.

• **Rena minst 10 mm** – LOD-anläggningar ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 mm. Volymen beräknas för den reducerade arean. Det innebär att area x avrinningskoefficient x 10 mm
ger den totala volymen som behöver hanteras i en LOD-anläggning innan avledning sker till dagvattenledningsnätet.

• **Avled till LOD-anläggning** – Dagvattnet renas genom avledning till LOD-lösningar innan anslutning
till ledningsnät. (Med LOD-lösning avses avledning via växtbädd/regnbädd/skelettjord eller annan
grön lösning). Vid kapacitetsbrist i befintliga ledningssystem kan ytterligare fördröjning krävas. Det anges av VA-huvudmannen.

Redogör för hur dagvattnet ska hanteras inom fastigheten utifrån kommunens anvisningar och principlösningar genom att fylla i Tabell 1 och genom att bifoga en illustrationsplan. Om dagvattenutredning tagits fram ska denna bifogas.

Tabell 1: Rening av 10 mm		enhet
Reducerad area, utifrån planerad markanvändning		m2
Volym motsvarande regndjup på 10 mm		m3
Yta för LOD åtgärder (förutsatt 15 cm djup)		m2
Fördröjningsmagasin		
Fördröjningsanläggningar[1]		m3

Bilagor

1. **Illustrationsplan,** som tydligt redovisar läge och yta för LOD-anläggningarna redovisade i tabellen ovan samt vilken mark/takyta som avleds till respektive anläggning. Markera även den ytliga avrinningen vid skyfall med pilar.
2. Framtagna dagvattenutredningar, detaljplankartan, planbeskrivningen och exploateringsavtal.

[1]Behovet av fördröjning bestäms av Sala kommun och beror på om anslutning sker till befintligt ledningsnät med begränsad kapacitet.

Lathund för beräkningar av siffror i Tabell 1

Beräkning av den reducerade arean

Den reducerade arean beräknas genom att dela upp den totala ytan i dess olika ytor (ex: takytor, naturmark m.m.) med avseende på avrinningskoefficient. De olika delytorna multipliceras därefter med respektive avrinningskoefficient och sedan adderas summorna ihop. Den sammanräknade reducerade arean är alltid mindre än den verkliga arean.

Reducerade $area_i$ ($Area_{red}$ [m²])= $area_i$ [m²] x avrinningskoefficient$_i$ i Tabell 2.
Avrinningskoefficienter enligt Svenskt vattens rekommendationer.
Total reducerad area ($Area_{totred}$ [m²])= $area_{1red}$ + $area_{2red}$+ $area_{3red}$+....

Tabell 2: Avrinningskoefficienter för olika typer av markanvändning	Avrinnings-koefficient, φ
Grönyta (gräsbeklädd flack markyta)	0,1
Gröna tak[2]	0,7
Genomsläpplig beläggning (stensatt yta med grusfogar)	0,7
Gårdsyta (hårdgjord)	0,8
Hårdgjord yta	0,8
Naturmark: Flack, tätbevuxen till gles Berg i dagen, flack till kuperad	0-0,1 0,3-0,8
Tak	0,9
LOD-ytor exkluderas ur beräkningen	-

[2]Förutsatt 15° takvinkel och substrattjocklek 20-40 mm, lägre koefficient kan användas om det kan motiveras.

Volym motsvarande ett regndjup på 10 mm

Volym motsvarande 10 mm regndjup [m3] $= Reducerad\ area\ X \left(\frac{10mm\ regndjup}{1000}\right)$

Ytbehov för LOD åtgärder

Ytbehov[2] för LOD [m2] = *Volym motsv regndjup* 10 *mm* [*m*3]0,15 *m*

$$Ytbehov\ för\ LOD\ (m2) = \frac{Volym\ motsv\ regndjup\ 10mm\ (m3)}{0{,}15m}$$

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

RIKTLINJE

Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

1. INLEDNING

De nya riktlinjerna ersätter den av kommunfullmäktige 2012-01-30, § 3 antagna markanvisningspolicyn.

1.1 SYFTE

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

1.2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR MARKANVISNINGAR

Markanvisningar i Sala kommun Utbyggnaden av Sala kommun utgår från kommunens gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplaner samt detaljplaner som visar möjligheter för framtida utveckling av kommunen. De utgör en viktig grund för allt planeringsarbete som rör bebyggelse, trafikstruktur och miljö.

Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun.

Aktuell strategisk plan som behandlar frågor om befolkning och arbetstillfällen i kommunen utgör också utgångspunkt för exploateringsavtal. Samverkan ska ske med näringslivet i hela kommunen.

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

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

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

2. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

2.1 VAD ÄR EN MARKANVISNING?

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

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

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

2.2 VAL AV BYGGHERRE

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

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

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

Processbeskrivning:

ÖVERSIKTSPLAN→MARKANVISNING→DETALJPLAN→BYGGLOV→BYGGNATION

2.3 GEMENSAMMA VILLKOR FÖR MARKANVISNING

Huvudregeln vid markanvisning är att marken ska säljas.

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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

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

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

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

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

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

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

2.4 METODER FÖR MARKANVISNING

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

2.4.1 Anbudsförfarande (Jämförelseförfarande)

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

2.4.2 Direktanvisning

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

2.4.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är en anbudstävling med krav på att byggherrarna ska lämna in arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling används i speciella fall där

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

platsen eller ändamålet kräver det. Projekt där kommunen anser att nytänkande, arkitektur, teknikutveckling eller där de lokala förutsättningarna tillsammans med ekonomin är viktiga aspekter kan vara aktuella för markanvisningstävlingar. Förutsättningarna för markanvisningstävlingen beskrivs i ett politiskt beslutat tävlingsprogram som kommunen tar fram.

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

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

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

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

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

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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

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

En markanvisning ska tidsbegränsas, dock längst för två år.

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

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