Dnr 2021/134

§ 26 Försäljning av fastigheten Kompassen 2, Sala kommun

INLEDNING
Hallbyggarna Sala AB har inkommit med en avsiktsförklaring att förvärva fastigheten Kompassen 2 i Sala kommun. Hallbyggarna Sala AB avser att snarast få tillträde till fastigheten för att kunna påbörja byggnation så snart bygglov beslutats av Bygg- och miljönämnden. Kommunen ska innan tillträdet ta bort och sanera efter bullervallen i östra delen av fastigheten.
Köparen svarar själv för alla kostnader för grundundersökningar, radonmätningar och eventuell annan sanering än bullervallen som kan bli aktuella.
Priset överenskoms till 2 290 000 kronor.

Beredning
Missiv från stadsarkitekt 2021
Köpekontrakt

Stadsarkitekt Björn Sjölund föredrar ärendet.

Yrkanden
Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar
att godkänna försäljningen av fastigheten Kompassen 2, Sala kommun, till ett pris av 2 290 000 kronor med tillträde enligt § 2 i köpeavtalet, samt
att avtalet får undertecknas av kommunstyrelsens ordförande.

BESLUT
Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna försäljningen av fastigheten Kompassen 2, Sala kommun till, ett pris av 2 290 000 kronor med tillträde enligt § 2 i köpeavtalet, samt
att avtalet får undertecknas av kommunstyrelsens ordförande.

Utdrag
Kommunstyrelsen

SALA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

MISSIV

Försäljning av fastigheten Kompassen 2, Sala kommun

BAKGRUND
Hallbyggarna Sala AB har inkommit med en avsiktsförklaring att förvärva fastigheten Kompassen 2 i Sala kommun.
Hallbyggarna Sala AB avser att snarast få tillträde till fastigheten för att kunna påbörja byggnation så snart bygglov beslutats av Bygg- och miljönämnden.
Kommunen ska innan tillträdet ta bort och sanera efter bullervallen i östra delen av fastigheten.
Köparen svarar själv för alla kostnader för grundundersökningar, radonmätningar och eventuell annan sanering än bullervallen som kan bli aktuella.
Priset överenskoms till 2 290 000 kronor.

FÖRSÄLJNINGENS SYFTE
Att avyttra fastigheteten för utveckling av verksamheter i Sala kommun.

FÖRSLAG TILL BESLUT
Kommunstyrelsen beslutar
att godkänna försäljningen av fastigheten Kompassen 2, Sala kommun till ett pris av 2 290 000 kronor med tillträde enligt §2 i köpeavtalet.

Björn Sjölund
Plan- och utvecklingschef

Anders Wigelsbo (C)
Kommunstyrelsens ordförande

Bilaga: Undertecknat avtal

KÖPEKONTRAKT

Nedan benämnt ”detta avtal”.

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

Köpare
Hallbyggarna Sala AB
org.nr 559112-0224
Norrängsgatan 20
733 37 Sala,
nedan kallad Köparen

Överlåtelseförklaring
Sala kommun överlåter härmed fastigheten **KOMPASSEN 2** i Sala kommun, i det följande benämnd fastigheten.

Köpesumma
Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpesumma av
TVÅMILJONERTVÅHUNDRANITTIOTUSEN(2 290 000)KRONOR.

§ 1 Betalning m.m.

Köpeskillingen ska betalas på följande sätt:

Handpenning	229 000 kr
Kontant vid tillträde	2 061 000 kr
Summa:	2 290 000 kr

Handpenningen betalas mot faktura när Köparen undertecknat detta avtal. När Kommunen mottagit handpenningen undertecknar och signerar Kommunen båda köpeavtalen och sänder ett exemplar åter till Köparen. Resterande del av köpeskillingen betalas mot faktura vid tillträde.

UL

Om inte betalning av faktura avseende handpenning sker inom 10 dagar från fakturadatum har Kommunen rätt att häva avtalet. Om inte betalning av faktura avseende resterande köpeskilling sker inom 30 dagar från fakturadatum har Kommunen rätt att häva avtalet och behålla handpenningen som skadestånd. Dröjsmål som inte föranleder hävning berättigar Kommunen rätt till dröjsmålsränta enligt lag.

§ 2 Tillträde

Tillträde till fastigheten sker när ersättningen är betald och köpebrev undertecknats av båda parter.

§ 3 Inskrivning

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av några inteckningar.

§ 4 Fastighetens skick

Fastigheten överlåts i befintligt och av Köparen besiktigat och godkänt skick.

§ 5 Byggande

Köparen förbinder sig att inom två år från beviljat bygglov uppföra byggnad på fastigheten på minst 125 kvm BTA, samt förbinder sig att se till att slutbesked kan utfärdas. Enligt Plan och bygglagen skall bygget slutföras inom 5 år från beviljat bygglov.
Köparen får inte sälja fastigheten vidare utan Kommunens godkännande innan slutbesked för bygglov utfärdats.

§ 6 Vite

Om köparen inte bebyggt fastigheten i enlighet med § 5 inom två år från tillträdesdagen eller om fastigheten säljs vidare i strid med bestämmelserna i § 5, skall Köparen betala ett vite till Kommunen på 2 580 000 kronor.

§ 7 Fördelning av utgifter

Alla avgifter för fastigheten, som avser tiden före tillträdesdagen, betalas av Kommunen. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på Köparen. Om bullervallen inte är bortforslad och sanerad innan tillträdesdagen så kvarstår kostnaden för detta på Kommunen.

ML

§ 8 Slänt

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

§ 9 Faran för fastigheten

Kommunen frånsäger sig allt ansvar för skador som kan uppstå med anledning av eventuella vattenströmmar från angränsande mark.

§ 10 Stängsel

Eventuellt stängsel mot angränsande, av kommunen tillhörig mark, skall bekostas av Köparen ensam.

§ 11 Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan upprättad 2010-03-24. En planavgift kommer att debiteras i samband med bygglovet.

§ 12 Grundundersökning

Köparen svarar själv för alla kostnader för grundundersökningar, radonmätningar och eventuell sanering som kan bli aktuella. Kommunen skall innan tillträde av fastigheten sker, ta bort och sanera efter bullervallen i östra delen av fastigheten. Om bullervallen inte bortforslad och sanerad innan tillträdet har köparen rätt att själv forsla bort och sanera bullervallen och fakturera kostnaden till kommunen enligt självkostnadsprincipen, alternativt har köparen rätt att häva köpet.

§ 13 Lagfart m m

Lagfarts- och inteckningskostnader för detta köp skall betalas av Köparen.

§ 14 Angränsande mark

Köparen förbinder sig att inte utan tillstånd placera material eller annan egendom på angränsande tomter, gatumark eller annan allmän platsmark. Om så ändå sker har markägaren eller väghållaren rätt att ta bort egendomen på Köparens bekostnad.

§ 15 VA-anslutning

Anläggningsavgiften för vatten och avlopp ingår inte i detta köp. Om fastigheten

MK

ansluts till det allmänna VA-nätet skall Köparen betala avgift till Sala kommun enligt den taxa som gäller vid anslutningstillfället. För dagvatten ska ett lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas (LOD), graden av LOD lösning skall utredas i samråd med Samhällstekniska kontoret.

§ 16 Hävningsrätt

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

§ 17 Villkor

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

- Handpenning ska vara Kommun tillhanda inom 10 dagar från fakturadatum.
- Behörig instans i Kommunen godkänner detta avtal.
- Köparen erhållit lagakraftvunnet bygglov för verksamhet på fastigheten i enlighet med gällande detaljplan inom nio månader från dennes undertecknade av detta avtal.
- Hela köpeskillingen har betalats inom den tid som anges i § 1.
- Att sista sidan skrivs under och övriga sidor signeras (i nedre högra hörnet) av Kommunen och Köparen.
- Första och sista sidan i alla till detta avtal tillhörande bilagor har signerats i nedre högra hörnet av Kommunen och Köparen.

Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättning och skadeståndsanspråk från någon av parterna. Erlagd handpenning betalas tillbaka och fastigheten återgår till Kommunen.

§ 18 Tvist

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

§ 19 Övrigt

I övrigt gäller vad i 4 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

LUL

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

Ort: ..... datum: ..... Ort: Sala datum: 2021-02-03

För **Sala kommun** För **Hallbyggarna Sala AB**

....

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
3. Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister
4. Utdrag ur Lantmäteriets digitala registerkarta (DRK)
5. Avtalsservitut som omvandlas till ledningsrätt exkl. kartbilaga
6. Kartbilaga till avtalsservitut som omvandlas till ledningsrätt

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.

UL

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])= $area_1$ [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.

ML

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] = $Volym\ motsv\ regndjup\ 10\ mm\ [m3] 0{,}15\ m$

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

UL

Bilaga 2

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.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

UL

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.

Lm

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.

Bilaga 3

LANTMÄTERIET

Allmän fastighetsinformation
26 januari 2021

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Sala Kompassen 2 Nyckel: 190120227	2020-09-25	2020-09-25 07:14	2021-01-25

Adress

Adress

Oriongatan 3
733 40 Sala

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2179 kvm	1 2179 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 16 30)	
1	6642347.4	590514.0	6643904.7	156625.6

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2098 Sala Kommun Box 304 733 25 Sala	1/1	1937-12-15	37/106

Köp: 1937-04-12

Akt 76/1321, 71/1301, 71/1064, 68/70, 61/383, 58/117, 58/112, 57/13, 56/44, 55/24, 46/5

Lagfartsanmärkning: Anmärkning 88/119

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Fastighetsägandeförändringar

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
1937-12-15		37/106	37/106		
Saknas		76/1321	37/106		
Saknas		71/1301	37/106		
Saknas		71/1064	37/106		

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
Saknas		68/70	37/106		
Saknas		61/383	37/106		
Saknas		58/117	37/106		
Saknas		58/112	37/106		
Saknas		57/13	37/106		
Saknas		56/44	37/106		
Saknas		55/24	37/106		
Saknas		46/5	37/106		

Inteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inteckning.

Avtalsrättigheter

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: VA-ledningar	2020-09-17	D-2020-00380036:1

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande om återvinning av fyllnadsmassor	2010-12-27	10/27268

Gäller i: Sala Kompassen 2, 3

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Starkström	Last	Ledningsrätt	2001-03-07 Senast ändrad 2020-06-15	1981-937.1
Vatten-och avlopp	Last	Ledningsrätt	2011-03-23	1981-1613.1
Va-ledningar	Last	Avtalsservitut	2020-09-17	D202000380036:1.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Del av kristina 4:14, ängshagen	2010-03-24 Laga kraft: 2010-04-19 Genomf. start: 2010-04-20 Genomf. slut: 2020-04-19 Senast ajourföring: 2012-09-10 Registrerad: 2010-08-11	1981-P265 1981 4023

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Hyreshusenhet, tomtmark (310) 727489-8 Omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxeringsvärde	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**	
2.327.000 SEK	0	0	
Taxerad ägare	**Andel**		**Juridisk form**
212000-2098 Sala Kommun Box 304 733 25 Sala	1/1		Primärkommuner, borgerliga

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning, Ledningsåtgärd	2011-03-23	1981-1613

Avskild mark

Sala Kompassen 3

Ursprung

Sala Kristina 4:14

Myndighetsadresser

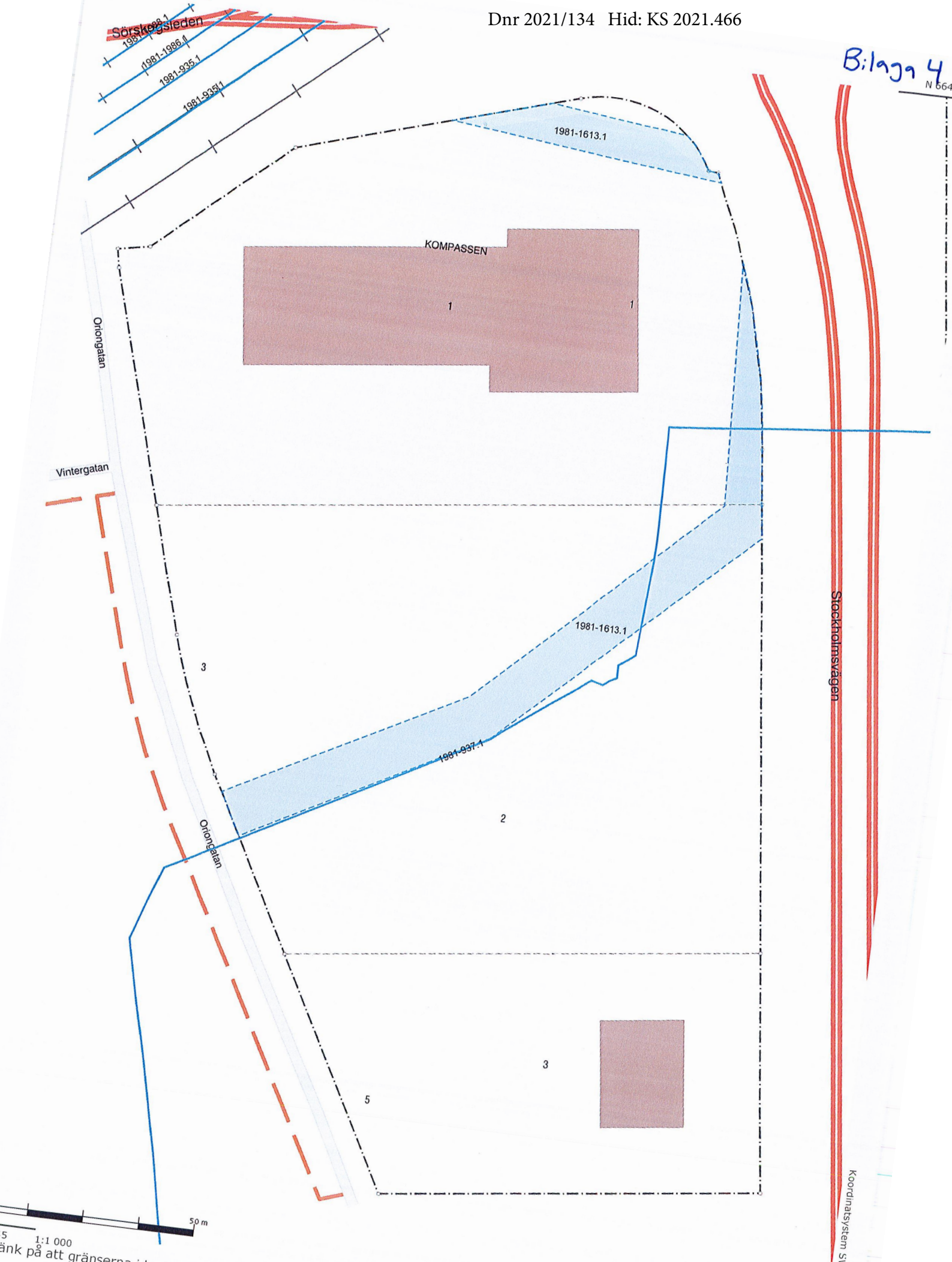
Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning	Telefon
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning 761 80 Norrtälje	0771-63 63 63

M1

Bilaga 4



änk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet 2021-01-26

Bilaga 5

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SERVITUTSAVTAL FÖR VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR

(**"detta avtal"**) eller (**"servitutet"**).

Fastigheter;

Belastad(e) fastighet(er) (nedan kallad Fastigheten): Kompassen 2
Kommun: Sala
Fastighetsägare: Sala kommun,
nedan kallad Fastighetsägaren

Förmånsfastighet: Kristina 4:134
Kommun: Sala
Ledningsägare: Sala kommun,
nedan kallad Ledningsägaren

Mellan undertecknade, nedan benämnda Fastighetsägaren respektive Ledningsägaren, är följande avtal träffat till förmån för Ledningsägarens fastighet:

§ 1 Servitutets ändamål och huvudsakliga beskaffenhet

Vatten- och avloppsledningar. Till ledningarna hör ventiler, brunnar och övriga anordningar. Ledningarna är befintliga.

I det följande används benämningen ledningen även beträffande sådana tillhörande anordningar och även om avtalet enligt kartskissen omfattar flera ledningar.

§ 2 Utrymme som omfattas av servitutet

För ledningen med dess tillbehör upplåts utrymme markerat Sv, se kartbilaga.

§ 3 Befogenheter som följer med servitutet

Ledningsägaren har rätt att inom upplåtet utrymme behålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av ledningen. Sedan ledningsarbete avslutats ska Ledningsägaren återställa området i förutvarande eller likvärdigt skick.

Ledningsägaren har rätt att, utan särskild ersättning till Fastighetsägaren, ta erforderlig väg inom Fastigheten inklusive byggnadsutrymmen för att nå ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet skall Fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.

BD BD

§ 4 Övriga föreskrifter

För Ledningsägare gäller:
Ledningsägaren ska vid utövandet av servitutet förfara så att Fastigheten ej belastas mer än nödvändigt.

Vid planerade åtgärder ska Ledningsägaren ta kontakt med Fastighetsägaren innan arbetet påbörjas och om möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand.

Vid akuta åtgärder får Ledningsägaren genomföra arbete utan föregående kontakt med Fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska dock så snart det kan ske, underrättas om vidtagna åtgärder. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand.

För Fastighetsägare gäller:
Fastighetsägaren får inte inom upplåtet utrymme spränga, schakta, borra, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd, anordna upplag eller vidta andra åtgärder som kan medföra skada på ledningen och dess tillbehör eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av servitutet. Undantag från ovanstående får göras om Ledningsägaren skriftligen medger det.

§ 5 Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta i anspråk de i enlighet med § 1 upplåtna rättigheterna. Rättigheterna anses ha tagits i anspråk då ledningsförläggningen eller avverkning för nedläggningen påbörjats. Med avverkning ska dock inte förstås borttagande av enstaka träd och buskar i samband med stakningsarbeten. Är ledningen befintlig anses rättigheterna tagits i anspråk i och med undertecknandet av detta avtal.

§ 6 Ersättning för intrång och bestående skada etc.

Någon ersättning ska inte betalas.

§ 7 Ersättning för tillfällig skada vid underhåll, tillsyn och reparationer

Någon ersättning ska inte betalas.

§ 8 Oförutsedd skada

Uppkommer fråga om ersättning för skada eller intrång, som uppstått efter detta avtals tecknande och därvid inte kunnat förutses, ska ersättningsfrågan på Fastighetsägarens begäran upptas till prövning.

BO BO

§ 9 Inskrivning av servitut eller omvandling till ledningsrätt

Servitutet får inskrivas i Fastigheten och Ledningsägaren äger rätt att ersätta servitutet med ledningsrätt bildad genom lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren biträder ansökan om lantmäteriförrättning genom underskrift av detta avtal. Innan servitutet har inskrivits eller beslut om ledningsrätt vunnit laga kraft är Fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av Fastigheten eller av ledningen berörda del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

Om Ledningsägaren med stöd av denna bestämmelse ansöker om inskrivning av servitut eller bildande av ledningsrätt motsätter sig inte Fastighetsägaren ansökan. Ledningsägaren förbinder sig att, efter begäran från Fastighetsägaren, medverka till dödande av inteckning i område som avskiljs från Fastigheten genom lantmäteriförrättning och som inte berörs av ledningen samt att svara för de kostnader som uppkommer för en sådan åtgärd.

§ 10 Överlåtelse av ledning

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta den nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Av detta avtal har fyra likalydande exemplar upprättats, av vilka respektive part erhållit var sitt, ett skickas till Lantmäteriet Fastighetsinskrivning och ett skickas till Lantmäteriet Fastighetsbildning.

Ort: Sala datum: 2021-01-27

För **Sala kommun**

Björn Danneby
Mark- och exploateringsingenjör

Ort: Sala datum: 2021-01-27

För **Sala kommun**

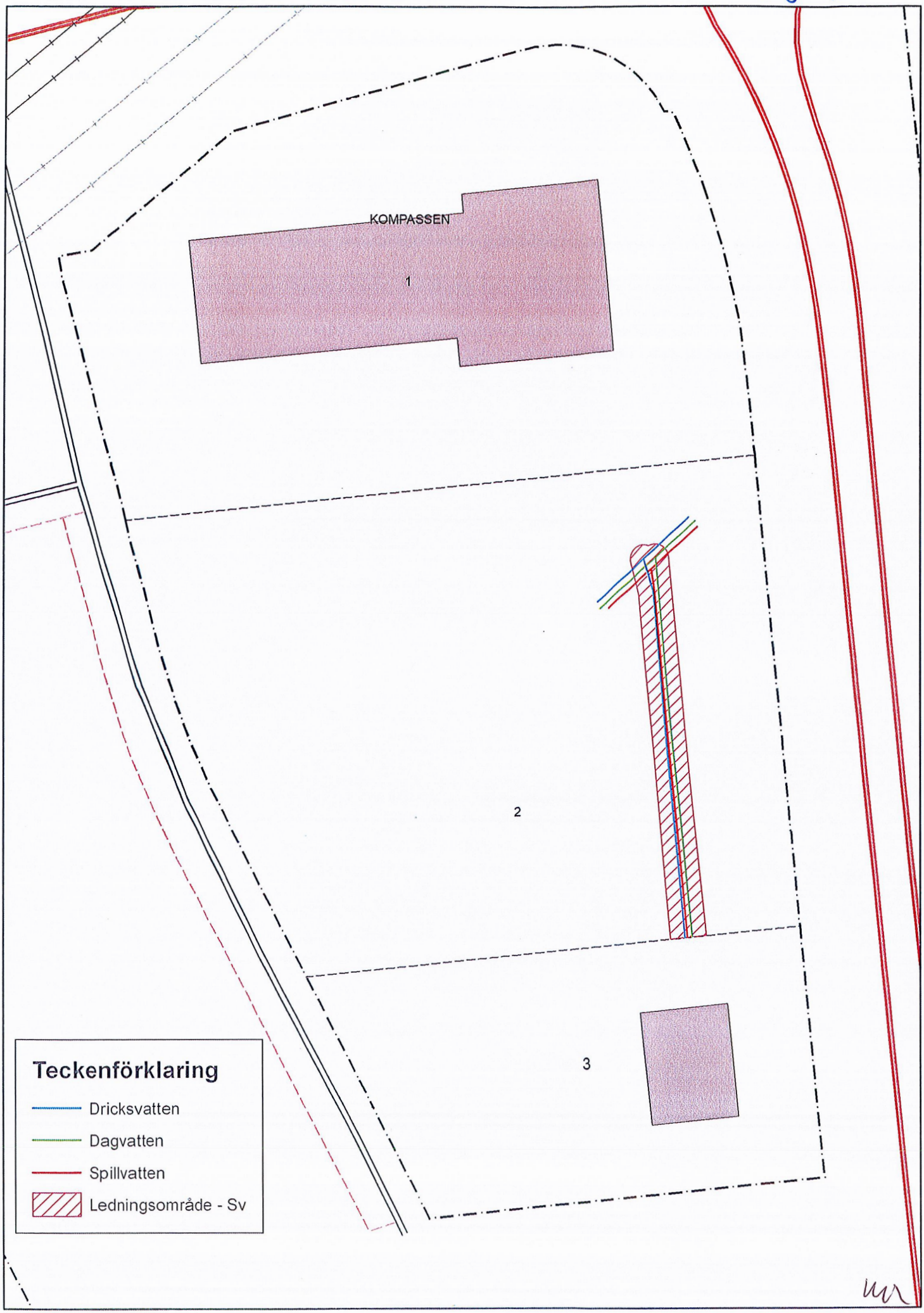
Björn Danneby
Mark- och exploateringsingenjör

MK

Karta till servitutsavtal

Bilaga 6

A4S



Skala 1:1000

BD