



KOMMUNSTYRELSENS  
FÖRVALTNING

2017-02-23

Dnr.

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -02- 23	
Diarienumr 2017/284	Aktbilaga 1

Kommunstyrelsen

### Marköverlåtelse del av Löparen 6, Löparen 7 och Löparen 9

KIAB har tidigt i detaljplaneprocessen för östra kvarteren visat intresse för Löparen 6, Löparen 7 samt Löparen 9.

Överlåtelsen avser kvartersmarken med en avgränsning av Löparen 6 i enlighet med bilaga 1 i avtalet samt Löparen 7 och Löparen 9.

Ny framtagen detaljplan anger avgränsningen mellan kvarters och allmän plats mark där del av Löparen 6 blir ny lokalgata. Bergsmansgatan blir förlängd och mynnar ut i Bergslagsgatan.

Köparen har tillträde till området när:

Samtliga hyresgäster har avflyttat i området, dock ej hyresgäster i q-märkt byggnad omfattas av detta. Bygglov och startbesked ska ha erhållits för byggande av ett äldreboende på minst 5000 kvm BTA i enlighet med detaljplanen. Tillträde i förtid medges för rivning och sanering.

Sala kommunfullmäktige ska ha godkänt marköverlåtelseavtalet samt att full köpeskillning har erlagts på 6 942 000 kr.

Som framkommer av avtalet så grundar sig Köpeskillingen på en sammanvägning av bostadsbyggrätter inom fastigheterna Löparen 6, och 9 samt kvarvarande bebyggelse inom Löparen 7. I värdebedömningen antas detaljplan för bostadsändamål finnas antagen. Byggrättsvärdet redovisas i kr/kvm BTA exkl. VA-anslutning och inkl. gata. Ingen hänsyn är tagen till befintlig bebyggelse på Löparen 6 och Löparen 9 där byggrättsvärdet har använts. Byggrättsvärdet beräknas till 1200 kr/kvm bostadsbyggrätt.

Eftersom grundprincipen i marknadsvärderingen är att området ska vara rent från föroreningar så har exploatörens beräknade kostnader för marksanering och rivning av byggnader avräknats köpeskillingen för del av Löparen 6 och för Löparen 9. Exploatörens beräknade kostnader för marksanering har avräknats för Löparen 7.

En osäker faktor i projektet är att innan saneringen har påbörjats så finns det inga garantier på hur spridningsområdet ser ut. Kostnaderna för saneringen är beräknade av Geosigma.

Kommunen bekostar saneringar överstigande tre miljoner under förutsättning att inledande sanering har genomförts i samråd med både kommunens Miljöenhet och Planerings och utvecklingsenheten.

Kommunen tar dock ej merkostnader på grund av felaktigt utförda och ej godkända saneringsåtgärder. Kommunen har möjlighet att sanera marken inom området i egen regi samt enligt upphandlade ramavtal.

Kommunen har möjlighet att avbryta marksaneringen om kommunen bedömer att kostnaden för kommunens del av saneringen kommer att överstiga 15 miljoner.

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

att Överlåta fastigheterna Löparen 7, Löparen 9 samt del av Löparen 6 för ett pris av 6 942 000:- till JHCS Öst AB. Org. nr 559066-4347.

att Marköverlåtelseavtalet tecknas av kommunstyrelsens ordförande.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Planering & Utveckling

Anders Dahlberg  
Markingenjör



KOMMUNSTYRELSENS  
FÖRVALTNING

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -02- 23	
Diagnr 2017/284	Aktbilaga 2

## Marköverlåtelseavtal

Under förutsättning av att erforderliga kommunala beslut om godkännande av detta avtal vinner laga kraft har mellan Sala kommun, nedan kallad kommunen och, JHCS Öst AB org. nr. 559066-4347, Sjöskullens väg 4, 133 35 Saltsjöbaden, nedan kallad exploatören träffat följande avtal avseende överlåtelse av Löparen 7, Löparen 9 samt del av Löparen 6 i Sala kommun nedan kallad området. Se bilaga 1.

### § 1, Villkor för avtalets giltighet

att Sala kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som därefter vinner laga kraft.

att Sala kommunfullmäktige genom beslut som därefter vinner laga kraft, antager detaljplan för Löparen 6, Löparen 7 samt Löparen 9 i enlighet med bifogade detaljplan som tillåter äldreboende och vårdcentral i enlighet med exploatörens koncept. Bilaga 2.

att bygglov och startbesked erhållits för byggande av äldreboende på minst 5000 kvm BTA i enlighet med detaljplanen inom 18 månader från tillträdet.

att bindande avrop har gjorts för byggande av äldreboende inom 18 månader från tillträdet.

att plan för marksanering av området är godkänd av kommunens bygg och miljöenhet samt plan och utvecklingsenhet.

att bygglov och startbesked erhållits för byggetablering av byggbodar på området eller inom närliggande område.

### § 2, Tillträde

Köparen har tillträde till området när:

Samtliga hyresgäster har avflyttat i området, dock ej hyresgäster i q-märkt byggnad.

bygglov och startbesked har erhållits för byggande av äldreboende på minst 5000 kvm BTA i enlighet med detaljplanen.

Sala kommunfullmäktige godkänt detta marköverlåtelseavtal genom beslut som därefter vinner laga kraft. samt att full köpeskilling erlagts enligt § 3.

Förtida tillträde medges dock för rivning och sanering.

KOMMUNSTYRELSENS  
FÖRVALTNING**§ 3, Köpeskillning**

Exploatören förvärvar området för ett pris av **SEXMILJONERNIOHUNDRAFYRTIOTVÅTUSEN(6 942 000)KRONOR** som erlägges till fullo på tillträdesdagen varvid kommunen skall utfärda köpebrev. Köpeskillningen grundar sig på en sammanvägning av bostadsbyggrätter inom fastigheterna Löparen 6, och 9 samt kvarvarande bebyggelse inom Löparen 7. I värdebedömningen antas detaljplan för bostadsändamål finnas antagen. Byggrättsvärdet redovisas i kr/kvm BTA exkl. VA-anslutning och inkl. gata. Ingen hänsyn är tagen till befintlig bebyggelse på Löparen 6 och Löparen 9 där byggrättsvärdet har använts. Byggrättsvärdet beräknas till 1200 kr/kvm bostadsbyggrätt. Exploatörens beräknade kostnader för marksanering och rivning av byggnader har avräknats köpeskillningen för del av Löparen 6 och för Löparen 9. Exploatörens beräknade kostnader för marksanering har avräknats för Löparen 7.

**§ 4, Fastighetsbildning**

Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

**§ 5, Servitutsrätt mm**

Kommunen ska erhålla utan ersättning servitutsrätt för eventuella allmänna anläggningar inom området.

**§ 6, Fornlämningar**

Eventuella krav på utredning bekostas av kommunen t.o.m. "Särskild arkeologisk utredning". Köparen bekostar eventuell fortsatt utredning av fornlämningar som exempelvis "Arkeologisk förundersökning". Vid denna punkt kan dock exploatören frånträda köpet, varefter ingen av parterna skall ha någon som helst förpliktelse på den andra parten med anledning av detta köpekontrakt.

**§ 7, Förorenad mark**

Löparen 6 och 7 har provtagits av Envix avseende förorenade massor som har sammanställts i en rapport daterad 2013-01-15 vilken har överlämnats till exploatören. Geosigmas rapport "miljöinventering och kostnadsuppskattning av sanering – kv Löparen, Sala kommun" daterad 2016-09-30 har överlämnats till exploatören samt även Geosigmas rapport "miljöinventering och kostnadsuppskattning av sanering – kv Löparen, Sala kommun" daterad 2016-12-15.

Eventuella marksaneringskostnader överstigande tre miljoner bekostas av kommunen under förutsättning att inledande sanering har genomförts i samråd med både kommunens Miljöenhet och Planerings och utvecklingsenheten. Förutsättning är även att kommunen har haft möjlighet att godkänna varje steg av förberedelser och genomförande. Kommunen tar dock ej merkostnader på grund av felaktigt utförda och ej godkända saneringsåtgärder. Kommunen har möjlighet att sanera marken inom området i egen regi samt enligt upphandlade ramavtal. Kommunen har möjlighet att avbryta marksaneringen om kommunen bedömer att kostnaden för kommunens del av saneringen kommer att överstiga 15 miljoner.

KOMMUNSTYRELSENS  
FÖRVALTNING**§ 8, Buller**

Köparen bekostar kompletterande bullerutredningar om detta krävs för bygglov- eller startbesked. Köparen ska redovisa och bekosta åtgärder för att uppfylla Boverkets byggregler för buller inom- och utomhus.

**§ 9, Radon**

Enligt kommunens radonkarta ligger området inom högriskområde för markradon vilket medför krav på ett radonsäkert utförande.

**§ 10, El och Teleledningar**

Kommunen påtager sig inte några kostnader för ev. flyttning av befintliga el- och teleledningar med anledning av exploatörens byggnadsarbeten. Eventuella kostnader för ny transformatorstation p.g.a. denna exploatering inom området bekostas av exploatören.

**§ 11, Genomförandeansvar**

Köparen svarar för eventuella kompletterande utredningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med bygglov.

**§ 12, Anläggningsarbeten**

Exploatören skall utföra och bekosta projektering och utbyggnad av samtliga anläggningar som är nödvändiga för exploatörens genomförande av exploateringen inom området samt för anslutningar till allmän platsmark och kvartersmark.

**§ 13, Ledningar under mark**

Kommunen bekostar flytt av ledningar som är i drift inom detaljplaneområdets kvartersmark med undantag av el och teleledningar.

**§ 14, Detaljplan**

Kommunen bekostar detaljplan inom området. Plankostnad tas ut i samband med bygglov.

**§ 15, Utformning**

Exploatören ska uppfylla villkoren avseende gestaltning i enlighet med detaljplanehandlingarna.

**§ 16, Vatten och avlopp**

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA.

KOMMUNSTYRELSENS  
FÖRVALTNING**§ 17, Dagvatten**

I ansökan om bygglov ska redovisas hur dagvatten ska hanteras inom den egna fastigheten i enlighet med gällande detaljplan. Utredning av dagvattenhanteringen i bygglovsprocessen ska utföras i samråd med Sala kommun, Tekniska kontoret och Planering och utveckling. Dagvattenlösningen ska i sin helhet bekostas av exploatören.

**§ 18, Parkeringar**

Inom planområdet finns 19 kommunala parkeringar utefter marknadsgatan. Möjlighet finns att via lantmäteriförrättning bilda gemensamhetsanläggning till förmån för området. Köpeskilling erläggs av exploatören enligt separat avtal.

**§ 19, Överlåtelse**

Detta avtal får inte överlåtas av exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande. Vid sådan medgiven överlåtelse skall exploatörens kvarstående åtaganden enligt detta avtal överföras på övertagande part och exploatören svarar solidariskt med denna som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande.

**§ 20, Tvist**

Tvist mellan exploatören och kommunen i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol.

Förestående köpekontrakt är upprättat i två exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Sala den / 2017

Stockholm den / 2017

För Sala Kommun

För JHCS Öst AB

.....  
Carola Gunnarsson  
KS Ordförande.....  
Henrik Söderberg.....  
Christopher Taube

Sala kommuns firmatecknares egenhändiga namnteckning bevitnas:

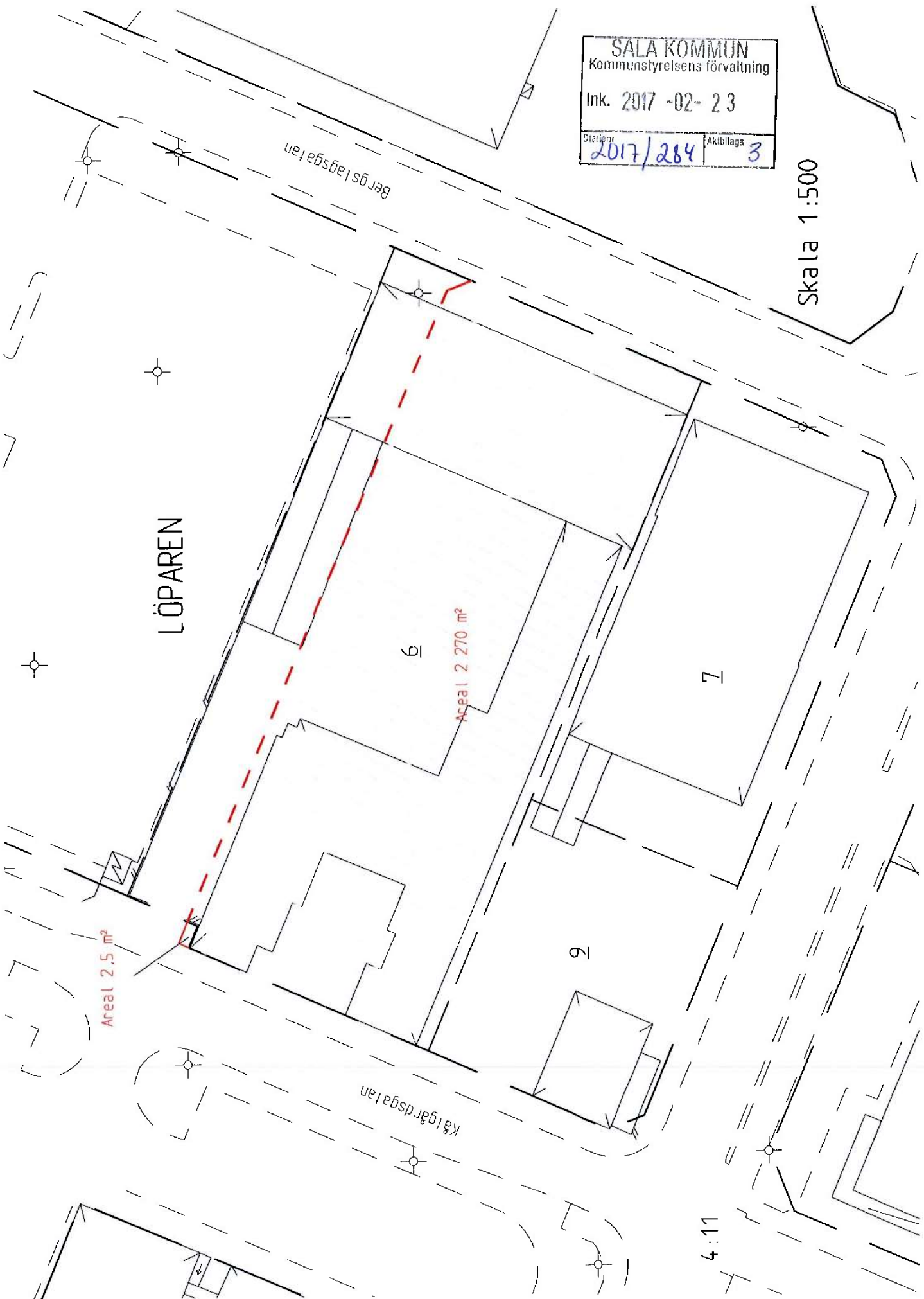
.....

JHCS Öst AB:s firmatecknares egenhändiga namnteckning bevitnas:

.....

SALA KOMMUN  
Kommunstyrelsens förvaltning  
Ink. 2017 -02- 23  
Diarienum 2017/284 Aktbilaga 3

Skala 1:500







Sammanträdesdatum  
2017-03-02

Dnr 2017/284 - 5

§ 49

## Marköverlåtelse del av Löparen 6, Löparen 7 och Löparen 9

### INLEDNING

KIAB har tidigt i detaljplanprocessen för Östra kvarteren visat intresse för Löparen 6, Löparen 7 och Löparen 9.

Överlåtelsen avser kvartersmarken med en avgränsning av Löparen 6 samt Löparen 7 och Löparen 9.

Ny framtagen detaljplan anger avgränsningen mellan kvarters och allmän plats/mark där del av Löparen 6 blir ny lokalgata. Bergsmansgatan blir förlängd och mynnar ut i Bergslagsgatan.

### Beredning

Bilaga KS 2017/61/1, skrivelse från Anders Dahlberg, Plan-och utvecklingsenheten

Bilaga KS 2017/61/2, marköverlåtelseavtal

Bilaga KS 2017/61/3, karta över fastigheterna Löparen

Bilaga KS 2017/61/4, plankarta

Ledningsutskottets beslut 2017-02-27, § 64

### Yrkanden

Carola Gunnarsson (C) yrkar

bifall till ledningsutskottets förslag att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att överlåta fastigheterna Löparen 7, Löparen 9 samt del av Löparen 6 för ett pris av 6 942 000 kr till JHCS Öst AB, org.nr 559066-4347, samt

att marköverlåtelseavtal undertecknas av kommunstyrelsens ordförande, Carola Gunnarsson (C).

Ulrika Spårebo (S) yrkar

bifall till ledningsutskottets förslag, samt som tilläggsyrkande

att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att i marköverlåtelseavtal under § 1 lägga till att för avtalet gäller riktlinjer för markanvisning för Sala kommun, punkt 2.3 Gemensamma villkor för markanvisning.

Carola Gunnarsson (C) yrkar

bifall till Ulrika Spårebos (S) tilläggsyrkande.

### BESLUT



Kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att överlåta fastigheterna Löparen 7, Löparen 9 samt del av Löparen 6 för ett pris av 6 942 000 kr till JHCS Öst AB, org.nr 559066-4347, samt

att reviderat marköverlåtelseavtal undertecknas av kommunstyrelsens ordförande, Carola Gunnarsson (C).

Utdrag

Kommunfullmäktige

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