



Välkommen till
Sörängens gård 1 och 2, Nässjö



Pris: Bolagsöverlåtelse

*Utmärkta kontor, butik och produktionslokaler
med bästa exponeringsläget.*

Sörängens Gård 1 och 2 säljes i bolagsform.

*Detaljplanerad tomt om 2000kvm med byggrätt
ingår.*

*Fastigheterna är belägna i ett mycket intressant
och expansivt område.*

God avkastning.

KONTAKTA MIG

Ansvarig mäklare

Krister Hempel

Fastighetsmäklare

Tel: 0380-13764

krister.hempel@ifj.se



BESKRIVNING

Nu erbjuds möjlighet att förvärva fastigheter med riktigt attraktivt och strategiskt läge vid Sörängsrondellen i Nässjö. Det expansiva området ger utomordentliga möjligheter för att utveckla och synas med företagets verksamhet i ett absolut A-läge.

Försäljningen omfattar både anrika Mangårdsbyggnaden (Sörängens gård) och moderna kontor, försäljning och produktionslokaler. Dessutom finns detaljplanerad tomtmark med byggrätt om 2 000 kvm. Fastigheterna försäljes genom bolagsöverlåtelse.

1, MANGÅRDSBYGGNADEN KONTOR

Den vackra Mangårdsbyggnaden utgörs idag som ett modernt kontorshus

Byggår 1929.

Plan 1: 4st kontorsrum (15-19,5kvm), 1st konferensrum (18kvm), Wc och 3st förråd.

Plan 2: 4st kontorsrum (13kvm-26,5kvm), personutrymme (kök), Wc och 3st förråd.
Total area: 253kvm.

2, KONTOR, LAGER, BUTIK, PRODUKTION

Påkostad och ombyggd kontorslada

Plan 1

Butiksyta, lager och produktionutrymmen.
ca 630kvm.

Plan 2

Modern kontorsyta om 7st kontorsrum,
1st konferensrum, Kök, Matplats.
2st Wc, Förråd.

God möjlighet att ytterligare disponera/bygga ut kontoret då större utrymme (golvat) finnes i anslutning till kontorsytorna.

SERVITUT, PLANBESTÄMMELSER MM

Rättigheter-last: Ledningsrätt Vatten-Och Avlopp;

Officialservitut Väg (2 st)

Gemensamhetsanläggningar: Väg

Planbestämmelser: Detaljplan (2010-01-28)

NUVARANDE ÄGARE

Ringin i Nässjö AB

ALLMÄNT

Uppgifterna i bostadsbeskrivning härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl.

Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

BASFAKTA

Kommun: Nässjö

Församling: Nässjö

Adress: Bockängsgatan 2 och 4, 571 38 Nässjö

Byggår: 1929, renoveringar, 1995, 2011, 2013

Area: 1 215 kvm fördelat på kontor 550 kvm, butik 395kvm, industri/verkstad 270 kvm

Hyresintäkt: 1 014 800 kr/år fördelat Kontor 579 700 kr, butiker 348 000 kr, industri/verkstad 87 100 kr.

EKONOMI

Driftkostnad: ca 222 680 kr/år, fördelat enligt följande uppvärmning 63 096kr, vatten/avlopp 4537kr, renhållning 23 473kr och hushållsel 53 475kr.

Pantbrev: 9 st om totalt 4 350 000 kr

Taxeringsvärde: Summa 2 612 000 kr. Taxeringsvärdet är fastställt avseende år 2014

Skattesats: 34,6 %

Typkod: 325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

BYGGNAD

Fastighetsbeteckning: Nässjö Sörängen 1, Sörängen 2

Tomtareal: Nässjö sörängen 1, 12 448 kvm. Tomten är friköpt
Nässjö sörängen 2, 2 222 kvm. Tomten är friköpt.

Byggnadssätt byggnad 1

Grund: Granit/sten och betong

Stomme: Trä/timmer

Bjälklag: Trä

Fasad: Renoverad fasad, träpanel nymålad

Takbeklädnad: Plåt nylagt

Utv.plåtarbeten: Plåt

Hängrännor: Plåt

Fönster: Isolerglas

Ventilation: Mekanisk

Larm: Finns

Vatten/avlopp: Kommunalt

Internet: Fast lina

Byggnadssätt byggnad 2

Grund: Betong/sten

Stomme: Trä/timmer

Bjälklag: Trä

Fasad: Träpanel

Takbeklädnad: Plåt

Utv.plåtarbeten: Plåt

Hängrännor: Plåt

Fönster: Isolerglas

Ventilation: Mekanisk

Larm: Finns

Vatten/avlopp: Kommunalt

Uppvärmning: Fjärrvärme



Entréhall byggnad 1



Kontorsrum byggnad 1



Kontor byggnad 1



Personalutrymme byggnad 1



Entréhall byggnad 1



Kontor 1tr, byggnad 2



Entréhall 1tr, kontor



Arbetsplats 1tr, byggnad 2



WC 1tr, byggnad 2



Konferensrum 1tr, byggnad 2



Butik/kontor, byggnad 2, BV



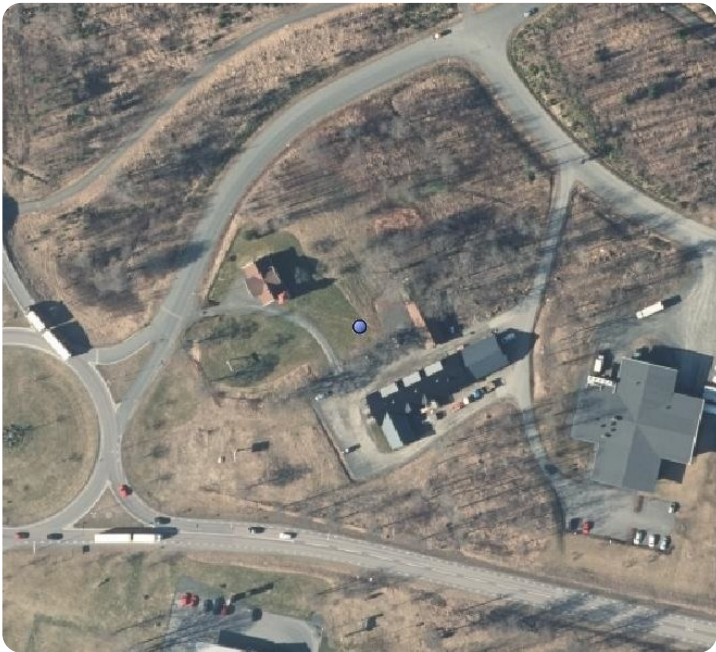
Kök, byggnad 2, BV



lager/butik, byggnad 2, BV



Verkstad byggnad 2, BV





PLAN 1



PLAN 2

Rumsnummer	Rumsnamn	Tillhörighet		Area (m2)
		Våning	Byggnad	
101	KONTOR	VÅNING 1	GULA VILLAN	19.5
102	KONTOR	VÅNING 1	GULA VILLAN	24.5
103	KONTOR	VÅNING 1	GULA VILLAN	16.5
104	FRD.	VÅNING 1	GULA VILLAN	2.5
105	FRD.	VÅNING 1	GULA VILLAN	2.5
106	KONTOR	VÅNING 1	GULA VILLAN	15
107	WC	VÅNING 1	GULA VILLAN	2
108	ENTRÉ	VÅNING 1	GULA VILLAN	19
109	FRD.	VÅNING 1	GULA VILLAN	6
109	KONFERENS	VÅNING 1	GULA VILLAN	18
				125.5

Tilhörighet			
Rumsnummer	Rumsnamn	Våning	Byggnad
201	FRD.	VÅNING 2	GULA VILLAN
202	KONTOR	VÅNING 2	GULA VILLAN
203	WC	VÅNING 2	GULA VILLAN
204	KONTOR	VÅNING 2	GULA VILLAN
205	HALL	VÅNING 2	GULA VILLAN
206	FRD.	VÅNING 2	GULA VILLAN
207	PERSONAL	VÅNING 2	GULA VILLAN
208	FRD.	VÅNING 2	GULA VILLAN
209	KONTOR	VÅNING 2	GULA VILLAN

TEL	FAX	ADDRESS	CITY	STATE	ZIP

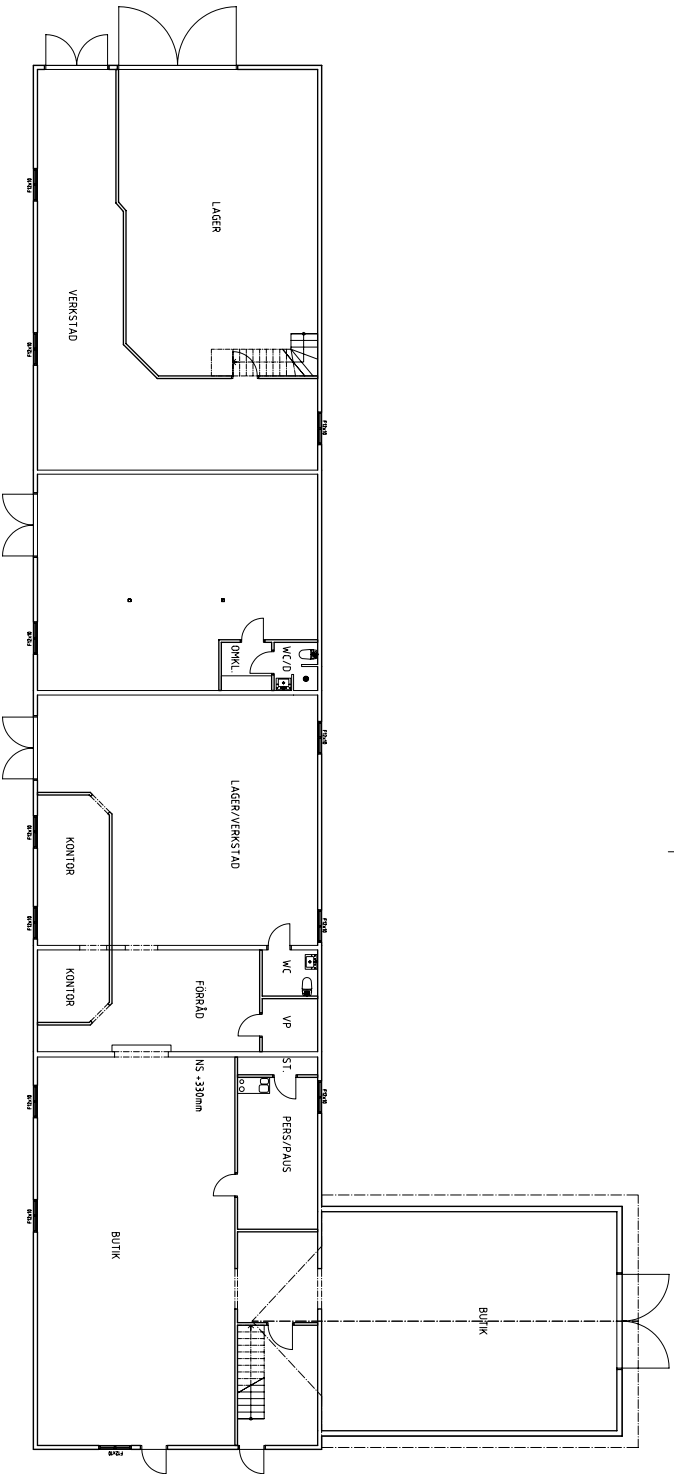
	Taland Architects AB KONGSKAFTI LANE 55 553 31 JÖNDÖPING
	TEL: 036 - 86 37 00 FAX: 036 - 86 37 55 MÖB: 070 - 796 69 69

PERSONAL 5575 099213	NO. OF WORKING HOURS CERØ 40 HOURS	MONTHLY SALARY 796
----------------------------	--	-----------------------

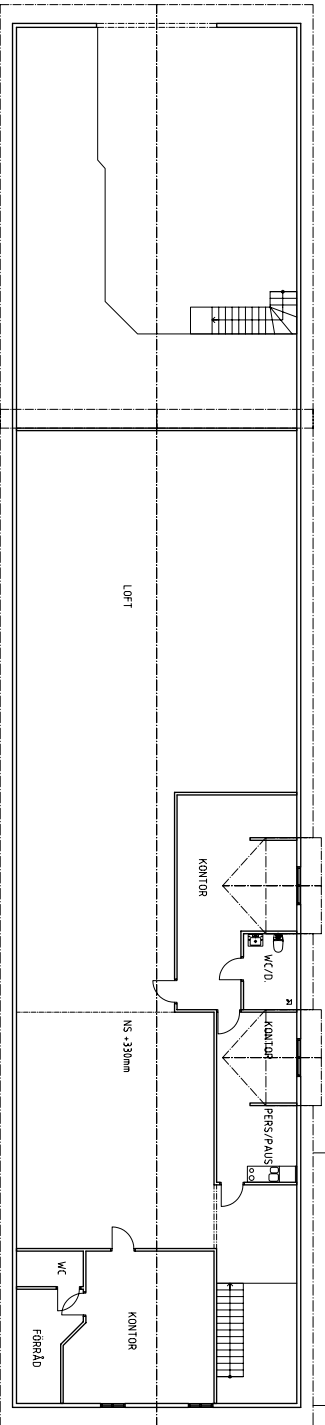
NASSJO KOPPINUM
 DEL AV SÖRÄNGEN I
 TYÖN PLAN 1 OCH 2

"GULLA VILLAN"

A 310:1

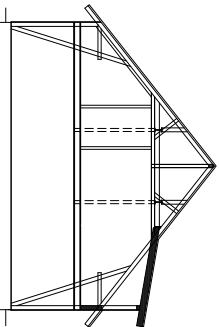
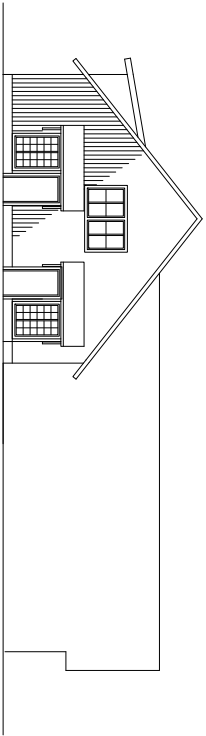
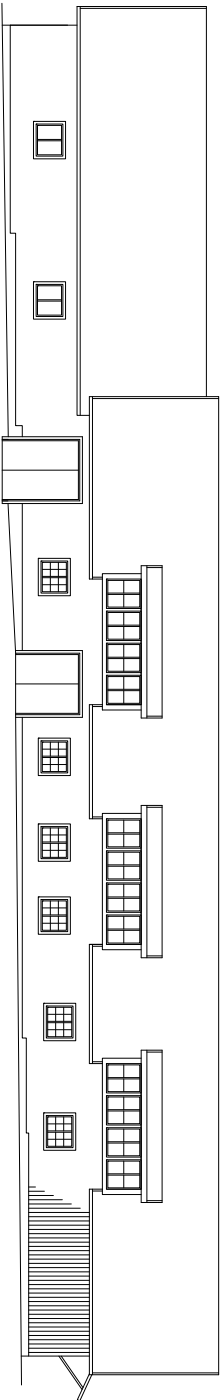
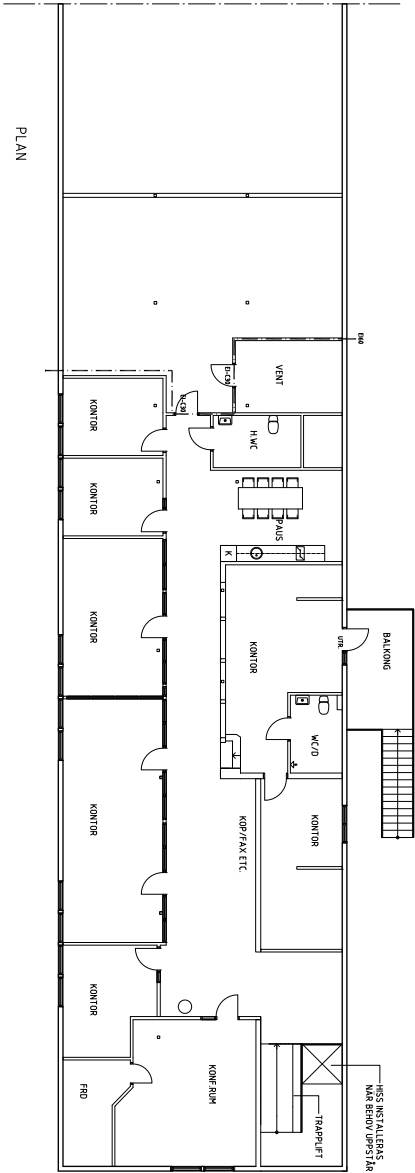


PLAN 1



PLAN 2

RELATIONSHANDLING		SÄKERHET	
ART	INFORMATION	STATUS	ÖVER
RELATIONSHANDLING			
TALVIA Arkitektkontor AB			
KUNSGATAN 15			
553 31 JÖNKÖPING			
TEL: 036 - 16 57 00			
FAX: 036 - 16 57 55			
HÖR: 070 - 796 19 63			
080213			
NASSIO KOMMUN			
DEL AV SÖRÅNGEN 1 "KONTORSLADA"			
PLAN 1 OCH 2			
A3 1:200			
A3 302.1			



C			
RELATION		UEK 120302	
B		BALKONG, HWC, PM	
A		HSS	
SÖRÅNGEN 1, NÄSSJÖ KOMMUN		UEK 100907	

BYGGLÖVSHANDLING

SPYGH ARKITEKTKONTOR AB
SÖRÅNGEN 1, NÄSSJÖ KOMMUN
TEL: 0800-20000, FAX: 0800-74000
WWW.SPYGH.AB

UPPSÄTTNING
10077

2010-08-31 1 SPJUTH

SÖRÅNGEN 1, NÄSSJÖ KOMMUN

ÖRBYGGMÅL
DEL AV PLAN 2, PRINCIPSEKTION OCH FASADER

A1:100 A 01



Sörängens gård

Detaljplan för Kv Sörängen mm

Nässjö stad, Nässjö kommun

Dnr: 2007-0211

Planbeskrivning

Nässjö den 18 november 2009

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Miljö- och byggkontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk AB. Grundkartan har upprättats av Mätningkontoret, Nässjö kommun.

Erik Almquist
Planarkitekt

Innehållsförteckning

INLEDNING	1
Bakgrund.....	1
Planens syfte	1
Plandata och avgränsning	2
Handlingar.....	2
STÄLLNINGSGIVNINGEN	3
Översiktsplan	3
Gällande detaljplaner.....	3
Beslut om ny detaljplan.....	3
Behovsbedömning	4
Planens förenlighet med miljöbalken	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark och natur.....	6
Markanvändning och bebyggelse	7
Historik.....	9
Vägar och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	11

Inledning

Bakgrund

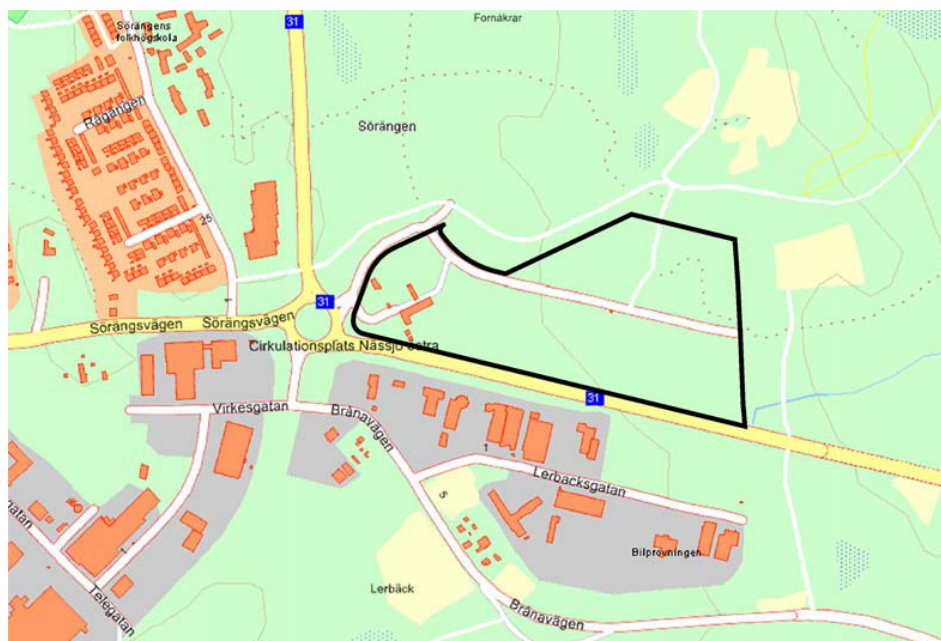
En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, se separat beskrivning av planprocessen.

Gällande detaljplan för området anger småindustri/verksamheter (ej livsmedel) samt för området vid Sörängens gård kontor och lager. Sörängens gård omges till stor del av naturmark. Tillfälligt bygglov har 2007 getts för kräftkokeri och delikatessbutik för fisk och skaldjur öster om Sörängens gård.

Området anses nu lämpligt för kontor och sällanköpshandel (inkl sällanköp livsmedel) förutom verksamheter/småindustri som tillåts idag. Särskilda riktlinjer avseende markanvändning och utformning måste tillämpas i anslutning till Sörängens gård pga kulturvärdena. Naturmarken föreslås i detta område minskas pga att den saknar betydelse för allmänheten.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förutom lättare industri/verksamheter även tillåta sällanköpshandel (inkl sällanköp livsmedel) och kontor inom större delen av planområdet. I anslutning till Sörängens gård minskas naturmarken och sällanköpshandel och kontor möjliggörs. Högre krav på utformning ställs på bebyggelse och anläggningar exponerade mot Riksvägen likt gällande detaljplan. De kulturhistoriska värdena kring Sörängens gård beaktas.



Planområdets avgränsning.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i östra utkanten av Nässjö ca 2,5 km från centrum och begränsas i söder av Riksväg 31/40/47 mot Eksjö och i väster av Sörängsrondellen.

Planområdet omfattar ca 12 hektar mark och är, med undantag av fastigheterna Staven 1 och 2 samt Sörängen 1 och 2, i kommunal ägo.

Handlingar

Följande handlingar tillhör denna detaljplan

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad vilken antogs av kommunfullmäktige i april 2006. Planområdet är till största delen redovisad som detaljplanelagt industriområde med undantag för Sörängen 1 som är redovisad som kontor. I översiktsplanen uttrycks en vilja att höga estetiska krav ska ställas på bebyggelsen som uppförs närmast Riksvägen. I planområdets närhet finns Sörängsrondellen till vilken en planerad fortsättning på yttre ringleden, Södra vägen, föreslås ansluta. Norr om området prioriteras gång- och cykelförbindelsen mellan staden och Lövhult. Ytterligare norr om öppnas upp för bostadsbebyggelse i ett större område som idag är planlagt för industri. Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör till största delen en detaljplan (nr 262) som vann laga kraft 1991-07-17. För merparten av planområdet tillåts småindustri/verksamhetsområde med icke miljöstörande verksamhet med en höjd av max 8 meter. Kvarteret Sörängen är redovisat som kontor. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2001-07-17.

För södra delen av kvarteret Sörängen, fastigheten Sörängen 2, vann en ny detaljplan (nr 277) laga kraft 1996-03-22. Planen innebär en ändrad användning av ladugården, från kontor till lager. Genomförandetiden gick ut 2001-03-22.



Gällande detaljplaner, nr 262

nr 277.

Beslut om ny detaljplan

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-03-21 om att inleda arbetet med ny detaljplan för området.

Behovsbedömning

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad *betydande miljöpåverkan* enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18§. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

För att avgöra om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Upprättad behovsbedömning sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Planförslaget verkar för en god bebyggd miljö med utseendekrav, förtätning, variation och tillvaratagande av kulturhistoriska värden. Planen innebär även hög trafiksäkerhet, bl a för gång- och cykeltrafikanter, samt tillgång till kollektivtrafik. Berört riksintresse (Rv 31/40/47), närliggande naturreservat samt intensioner i andra planer och program påverkas inte nämnvärt.

Mot bakgrund av redovisningen ovan bedömer Nässjö kommun att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i Plan- och bygglagen 5 kap 18§ och att en miljöbedömning av planen därför inte behöver genomföras.

Planens förenlighet med miljöbalken

Vid antagande av detaljplan ska kommunen redovisa hur beslutet är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken (MB).

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot 3 kapitlet i Miljöbalken.

Planområdet berörs inte av 4: e kapitlet MB "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet".

5 kapitlet i miljöbalken handlar om miljö kvalitetsnormerna. Syftet med miljö kvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljö kvalitetsnormer är olika gränsvärden som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande.

Av betydelse för planförslaget är miljö kvalitetsnormerna för luft. I Jönköpings län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. Problemmiljöer kan finnas vid högt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i länet med koppling till normerna är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

För att bedöma hur detaljplanen klarar miljö kvalitetsnormer har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i Fysisk planering och miljö kvalitetsnormer utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

Man bedömer att ett fullt utbyggt sällanköpshandel/verksamhetsområde genererar ungefär 500 bilar per dygn. Den biltrafik som detta medför ger endast ett mycket litet tillskott till ortens bakgrundshalter av såväl kvävedioxider som partiklar.

För att visa på om normerna överskrids eller är en beräkning gjord på hypotesen att alla bilar som ska till planområdet kör på Sörängsvägen som är Nässjös mest trafikerade infart. Under 2006 gjordes trafikmätningar på Sörängsvägen vilka visar en genomsnittlig trafikmängd på ca 10500 fordon per dygn. Planområdet ger en bedömd ökning av trafikmängden på ca 500 fordon per dygn. Om samtliga tillkommande resor sker på Sörängsvägen ökar trafiken där till ca 11000 fordon per dygn. Tas även hänsyn till en allmän trafikökning i samhället (1,5- 2 % per år) kan trafiken komma att öka till ca 13500 fordon per dygn på tio års sikt.

Vid en trafikmängd på ca 13500 fordon per dygn på Sörängsvägen, ett gaturum med bredden 20m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km och med ett bakgrundsbidrag på 15 µg/m³ blir den totala halten NO₂ drygt 32 µg/m³ vilket understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för kvävedioxid.

Med samma trafikmängder och gaturum, emissionsfaktor på 250 mg/km och med ett bakgrundsbidrag på 13 µg/m³ PM₁₀ blir den totala halten ca 24 µg/m³, vilket understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för partiklar.

Beräkningarna visar att halterna av kvävedioxid och partiklar ligger klart under miljökvalitetsnormens gränsvärde avseende årsmedelvärde, detta dessutom i den mest utsatta trafikmiljön som kan påverkas av planens föreslagna tomter.

Eftersom halterna ligger långt under gränsvärdena är en kontroll av tröskelvärden eller extremvärden inte nödvändig att göra.

Förutsättningar och förändringar

Mark och natur

Planområdet består idag mestadels av barrskog och en del yngre lövskog, främst björk. Skogsområdet är lätt kuperat och har ett antal naturstigar. Mangårdsbyggnaden på fastigheten Sörängen 1 har en gräsbevuxen trädgård som delvis är inhägnad med ett staket. I anslutning till trädgården finns ett område med naturmark. Planområdet har totalt en sluttning på ca 10 meter åt öster. Marken i området består mestadels av moränjord.



Naturstig i planområdets norra del.

Planförslaget innebär att fastigheter kan avstyckas på mark där det idag växer skog vilket innebär att skogen tas ned och området kan inhägnas och bebyggas.

Markanvändning och bebyggelse

Befintlig bebyggelse i området finns på fastigheterna Sörängen 1 och 2 samt på Staven 1. Sörängen 1 och 2 består av Sörängens gård vilken vidare beskrivs i kapitlet "Historia". På Sörängen 1 finns en mangårdsbyggnad vilken har gul locklistpanel och rött sadeltak med takpannor. Mangårdsbyggnaden används idag som kontor.



Mangårdsbyggnaden på Sörängens gård

På fastigheten finns också ett större uthus och trädgården omges av en rad med lönnar stärker områdets karaktär som äldre gårdsmiljö.



Foto som visar raden av Lönnar som omger trädgården till Sörängens gård. Uthuset på Sörängen 1 med timmerstomme och rött lertegeltak syns i bakgrunden.

På Sörängen 2 finns gårdens ladugårdsbyggnad som idag används som lager, kontor och butik. På Staven 1 är nyligen uppfört ett skaldjurskokeri där även försäljning av fisk och skaldjur sker.



Ladugårdsbyggnaden på Sörängen 2

Planförslaget innebär att huvuddelen av området kan användas för lättare industriell verksamhet, sällanköpshandel (inkl sällanköp livsmedel) och kontor (**HKJ**). Dagligvaruhandel skall inte förekomma då sådan i enlighet med den fördjupade översiktsplanen ska koncentreras till stadens centrum. Sörängens gård och dess närområde anses lämpligt för kontor och sällanköpshandel (inkl sällanköp livsmedel) (**HK**). Ett drygt 10 meter brett område utmed Riksvägen betecknas som naturmark (**NATUR**) och utgör främst skyddszon mot vägen. Bockängsgatan betecknas som lokalgata (**LOKALGATA**).

Naturmarken kring Sörängens gård minskas betydligt jämfört med gällande detaljplan då behovet av allmän platsmark i detta område anses lågt. Genom utläggning som kvartersmark kan befintliga fastigheter utökas med denna mark. Särskilda begränsningar av markens nyttjande anges dock för att säkerställa kulturvärdena.

Eventuell ny och ändring av befintlig bebyggelse och anläggningar i anslutning till gårdsmiljön skall utföras med stor hänsyn till närliggande och ursprunglig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt bestämmelserna **f₁/f₂/k₁/e₁**. Detta innebär form, skala, proportioner, material, fönstersättning och färg som överensstämmer med närliggande och tidigare bebyggelse. Planförslaget medger en viss byggrätt i den tidigare naturmarken nordöst om gårdsmiljön. Ny bebyggelse i den tidigare naturmarken skall på ett tydligt sätt underordna sig Sörängens huvudbyggnad. För att bevara miljön kring Sörängens gård är det även viktigt att tänka på anläggningar som t ex parkeringar och hårdgjorda ytor så att dessa utformas med hänsyn till den äldre gårdsmiljön.

Tomtmarken kring huvudbyggnaden betecknas **park**. Detta innebär att marken endast får utformas som park/trädgårdstomt till Sörängens huvudbyggnad. Marken får grusbeläggas i den omfattning som är förenlig med kulturvärdena. Stenläggning och asfaltering av nämnvärda ytor skall ej förekomma.

Med anledning av planområdets exponering mot Riksvägen ställs särskilda krav på bebyggelsens utformning (f_3). Detta innebär att bebyggelsen skall ge ett bättre intryck jämfört med traditionell industribyggnation. Intrycket påverkas främst av byggnadens form och materialval. Flera goda exempel finns, bl a skaldjurskokeriet inom planområdet och flera byggnader på motsatt sida Riksvägen. Bestämmelsen p_1 anges även och syftar till att säkerställa en "luftig" bebyggelse samt även att öka tillgängligheten till byggnadsdelar i samband med brand. Utformningen av bebyggelse och anläggningar är viktig både för intrycket av planområdet samt intrycket av Nässjö stad. Detaljkraven ställs i samband med bygglov.



Skaldjurskokeriet med tillhörande butik, vy från väster

För att styra att verksamheterna, särskilt närmast Riksvägen, blir av småskalig karaktär och får låg omgivningspåverkan liksom motsatt sida Riksvägen så regleras fastigheternas storlek (e_2), störningsgraden (m_1) och byggnadshöjden (**max 8 meter**). Byggnadshöjden för eventuell tillkommande bebyggelse närmast Sörängens gård sätts till **max 4 meter** med hänsyn till gårdsmiljön.

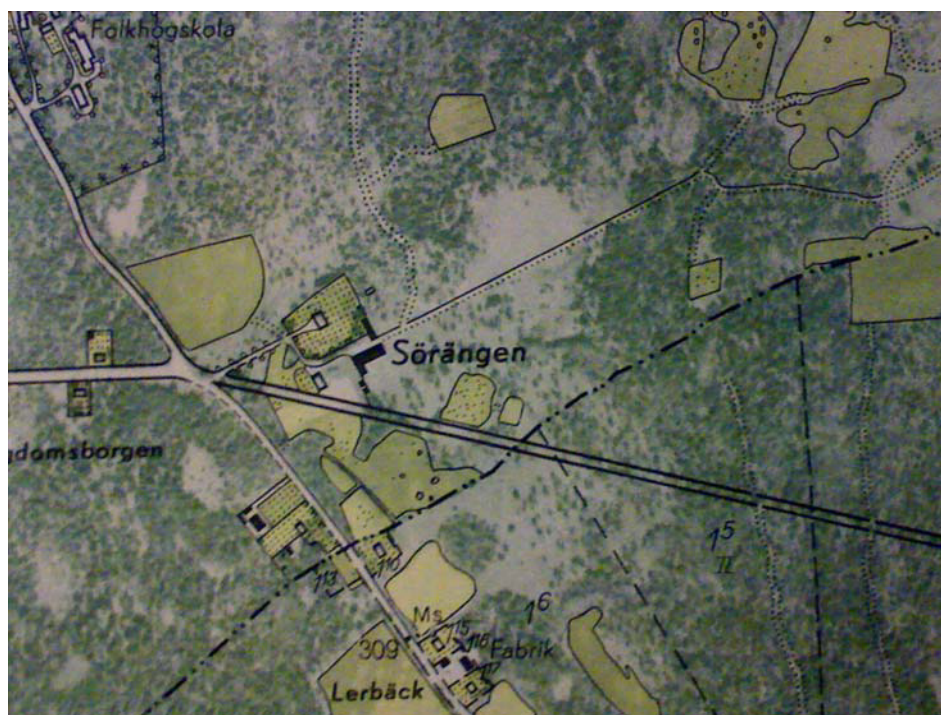
Historik

Gamla Sörängens gård hette ursprungligen Södergården och var från början ett torpställe under Ingsbergs säteri. Torpet låg vid stora vägen redan under 1600-talet. År 1895 avstyckades Södergården från Ingsberg och benämns därefter Sörängens gård. Byggnaderna som nu finns tillkom under slutet av 1800-talet.

Sörängens gård är upptagen som ett klass III-objekt i kommunens kulturhistoriska inventering "Värdefulla byggnader och miljöer 2007" där följande anges:

"En genomgripande renovering av mangårdsbyggnaden skedde 1995 då byggnaden inreddes till kontor. Huset har gul locklistpanel med vita omfattningar och knutar, rödbruna fönster. Byggnaden har en utkragad frontespis över en pelarförsedd veranda, där också entrén är försedd, sadeltak med enkupigt tegel. Groventrén är belägen på baksidan i en mindre utbyggnad och har ett tak, som har en plåtbelagd takkupa."

I samband med att gällande detaljplan för området togs fram genomfördes en arkeologisk utredning (JLM rapport 1991:20). Av denna framgår att det inom nu aktuellt område inte konstaterats några fornlämningar. Ett inventeringsprojekt benämnt "Skog och Historia" genomfördes 2008 varvid man inom planområdet konstaterade några fossila åkerlämningar (RAÄ-nr 330, 333 och 334). Dessa har bedömts som övrig kulturhistorisk lämning och är sannolikt från 1800-talets röjningar för ny åkermark på Sörängens gård. De är inte klassade som fast fornlämning och kommer att tas bort i samband med exploatering av området. Norr om planområdet förekommer röjningsrösen och eventuella boplatsslägen vilka är klassade som fast fornlämning som inte berörs av aktuell detaljplan.



Ekonomiska kartan från 1954

Bebyggelsen på Sörängens gård är i huvudsak densamma som på 50-talet enligt ovanstående kartbild. Dock saknas bostadshuset närmast Riksvägen vilket revs 2001. Riksvägen söder om planområdet är inritad men inte byggd och den fortsatta sträckningen norrut saknas.

Med anledning av ovanstående anges varsamhetsbestämmelsen **k₁** för dessa byggnader. Denna innebär att "De karaktärsdrag hos byggnaden som anges i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring". Med karaktärsdrag avses byggnadens form/proportioner, fasadmateriäl och taktyp/-form samt fönstertyp/-form/-sättning. Kraven skall ställas i proportion till hur åtgärden påverkar byggnadens originalutseende och allmänna intryck. Bestämmelsen innebär inget rivningsförbud, för detta krävs skyddsbestämmelse (q) som är en starkare skyddsform. Om bebyggelsen ödeläggs genom t ex brand gäller att ny bebyggelse utförs likt befintlig gällande ovanstående aspekter (**f₁**).

Vägar och trafik

Idag angörs området i huvudsak från Bockängsgatan som är en av de fem vägar som är anslutna till Sörängsrondellen. Bockängsgatan är utbyggd i hela sin längd och den gata varifrån området skall trafikförsörjas. I närheten av rondellen finns två ej planenliga grusvägar som ansluter fastigheterna Sörängen 1 och 2. Dessa har ej planstöd i gällande eller nu upprättad detaljplan av trafiksäkerhetsskäl och kommer att grävas av i samband med plangenomförandet. Sörängen 1 och 2 kommer fortsättningsvis enbart att trafikförsörjas mot öster via Bockängsgatan. Sen långt tillbaks finns en etablerad grusväg som ansluter gårdsmiljön österut mot Bockängsgatan. Denna väg används numera även av butiken på Staven 1.



Bockängsgatan sedd från vändplanen mot väster.

Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg som förbinder staden med lövhultsområdet. Planområdet kan nyttja denna vilken passerar i tunnel under Rv 31 norr om rondellen. Ca 250 meter väster om planområdet finns två busshållplatser med god turtäthet till centrum.

Teknisk försörjning

Utmed Bockängsgatan finns ett större ledningsstråk där den huvudsakliga nödvändiga tekniska infrastrukturen för plangenomförandet finns. Vatten- och avloppsledningar ansluter till planområdet norr om Sörängen 1 och fortsätter i Bockängsgatan. I öster vid vändplanen finns en pumpstation för spillvatten (E₂). En elkabel ansluter till området öster om Staven 2 och fortsätter till en transformatorstation som finns utmed Bockängsgatan (E₁) varifrån östra delen av området försörjs. Sörängen 1 och 2 ansluts till elnätet via en nord-sydlig kabel som fortsätter söderut strax öster om Sörängsrondellen. Fjärrvärme är inte utbyggt i området men kan bli aktuellt vid exploatering. Optokabel finns

ansluten till Sörängen 1 och 2 och kan dras vidare in i området via Bockängsgatan. För att reservera mark för erforderliga ledningssträckningar för befintliga och eventuellt nya fastigheter redovisas "u-områden" (**u**) inom kvartersmarken.

Dagvattnet leds längs med Bockängsgatan och rinner idag med självfall österut till en punkt öster om planområdet där det släpps i ett dike på privat mark. För att möjliggöra en minskning av dagvattenmängden som släpps på privat mark öster om planområdet reserveras mark i nordöstra delen av planområdet (**E₃**). Inom detta område kan ett dike anläggas som leder vattnet från planområdet norrut mot kommunal mark.

Minst 10 % av markytan skall vara fri från hårdgjorda ytor och bebyggelse (**n₁**). Syftet är att reservera ytor för gräsplanteringar och träd så att området får "gröna" inslag vilket ger ett tilltalande utseende och bra miljö. Dessa ytor får helt eller delvis användas för dagvattenhantering.

Dagvatten skall fördröjas och renas inom fastigheten samt om möjligt omhändertas lokalt inom varje fastighet (**n₂**). Detta för att minimera påverkan på miljön genom omhändertagande av föroreningar och utjämning av vattenflöden. Utformningen av dessa anläggningar skall ske i samråd med kommunen.

Godkänd av MBN 2009-11-18 § 307
Antagen av KF 2010-01-28 § 15
Laga kraft 2010-03-04

Köparens- och säljarens ansvar för fastighetens skick med mera

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten.

För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta.

Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder till och med kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap.

Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner.

Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande.

Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besikt-

ningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte.

Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet.

Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än

vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen.

Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



Vår budgivning är säker, alla kan lita på den

Både när du köper och säljer en bostad är trygghet den viktigaste faktorn, inte minst under budgivningen. Är du ovan och orolig för en budgivningsprocess kan vi lugna dig. Vi sköter alla kontakter och hjälper till med allt från boendekalkyler och lånelöften till att ge insatta svar på frågor.

Köpare och säljare får en komplett förteckning över alla lämnade bud med namn och telefon till samtliga som deltagit i budgivningen.

Då behöver varken köpare eller säljare tvivla på att affären gått rätt till.

BUDGIVNING

- Mäklaren registrerar samtliga bud i mäklarsystemet med information om budets storlek, vem som lämnat budet och vid vilken tidpunkt budet lämnades.
- Vi lämnar alltid löpande information till säljaren om samtliga bud som lämnats.
- Budgivningen är inte avslutad förrän köpekontrakt är skrivet.
- Det är alltid säljaren som bestämmer vem som får köpa.