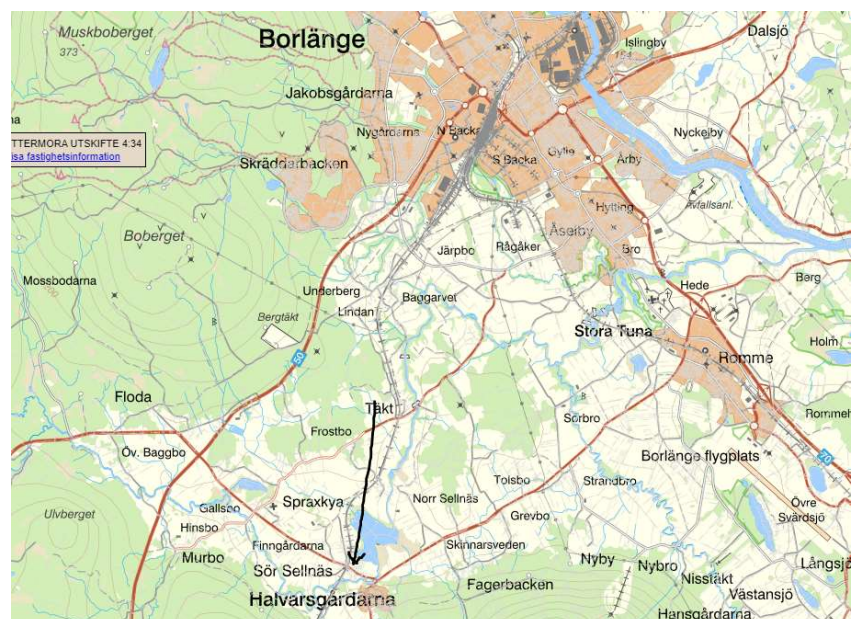




BORLÄNGE

## Sellnäs tomtområde med småhustomter– information till spekulanter/tomtköpare

Allmänt	Borlänge kommun säljer småhustomter via tomtkön. Områdets vägar och ledningar byggs ut nu och blir klara till hösten/vintern 2022.
Omgivningar	I Sellnäs finns närhet till natur och friluftsliv. Ca 1,5 km söder om Sellnäs finns Romme Alpin – södra dalarnas största alpinanläggning. Tomtområdet ligger ca 500 meter från idrottsplats med skidspår/motionsspår. Den närliggande sjön har begränsade badmöjligheter. Anlagd badplats finns inom 3 km, väster ut.
Service	Affär Ica Nära, ca 50 m Förskola Föräldrakooperativet i Halvarsgårdarna F- åk 6 Halvarsgårdars skola
Kommunikationer	Buss precis utanför infartsgatan till tomtområdet
Var	Ca 1 mil söder om Borlänge centrum ligger byn Sellnäs. Mitt i byn ligger det nya tomtområdet. Infartsvägen till tomtområdet ligger mitt emot Ica Nära.





## BORLÄNGE

Vem får söka en tomt?	Den som står i tomtkön och har betalat sin avgift. Den som har lägst könummer av de som söker en viss tomt erbjuds köpa tomt.
Antal och storlek	5 tomter med en areal inom intervallet 1064 – 1486 kvm.
Fastighetsbeteckningar	Se bilaga 1 för fastighetsbeteckning och tomtstorlek.
Pris	375 000 - 540 000 kr beroende på tomtstorlek och läge. Se bilaga 1.
Tillträde	Tillträde beräknas ske första kvartalet 2023 eller efter överenskommelse.
Vad ingår i priset?	I priset ingår en avstyckad tomt med färdig gata till tomtgräns.
Vad ingår inte?	Köparen får själv betala anläggningsavgift för vatten och avlopp, el samt eventuell fiber. Lagfart betalar köparen. Detaljerad grundundersökning ingår inte.
Teknisk försörjning	Tomterna är förberedda för anslutning till elnät, stadsnät och vatten- och spillvattennät. Kontakta Borlänge Energi för mer information och erbjudande om anslutningspaket för tomten.
Skick	Tomterna överläts i befintligt skick.
Vad får man bygga?	Se gällande detaljplan, bilaga 2. Vårt råd är att ta kontakt med byggnadskontoret för mer detaljerad information.
Nivå på färdig gata	Observera att nivån på gatan inte är färdigställd när tillträde till tomterna ges. Som det är nu har Borlänge Energi inte lagt någon asfalt. De kommer att läggas ett första lagret i maj och då blir den 5 cm högre. Något år senare läggs sista lagret som är 3.2 cm. (Brunnarna justeras upp i samband med beläggningen.) Gatunivån blir ca 8,2 cm högre i färdigt skick efter att toppbeläggning lagts. Toppbeläggningen planeras att utföras när villaområdet är utbyggt. Detta som en påminnelse när det är dags finplanera tomten och anslutningen mot gatan.
Grundförhållanden	Det finns en översiktlig grundundersökning från 1980, se bilaga 3. Marken består förutom av ett matjordsskikt av fast lagrad silt ned till ett djup som varierar mellan 3 och 5 meter. Silten underlagras av fast bottenmorän. Silt är en flytbenägen jordart vilket innebär att schaktning bör undvikas vid tjällossning och kraftigt regn. Silt är en mycket vanlig jordart i Borlänge Kommun.



Det är relativt hög grundvattennivå i området, vilken innebär en rekommendation om att undvika grundläggning med djupa schakter.

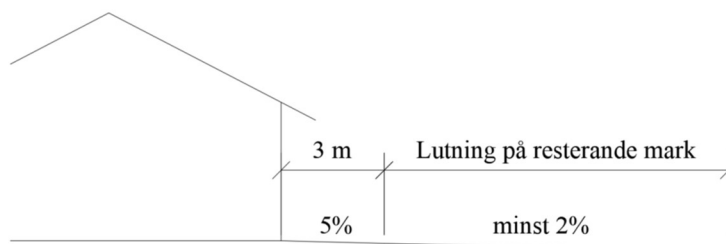
Radon Mätning av markradon är gjord 1991 och det uppmättes mycket låga markradonhalter. Se bilaga 4.

Släntning All släntning ska ske på egen mark, inom tomten.

Fyllnadsmassa Tomterna har olika behov av fyllnadsmassa.

Tomternas uppskattade behov av fyllnadsmassa		
Sellnäs tomter		yllning kubikmeter
Sör Sellnäs 7:16	"extra fyllnadsbehov"	1 000
Sör Sellnäs 7:15	"normal tomt"	310
Sör Sellnäs 7:14	"normal tomt"	240
Sör Sellnäs 7:13	"normal tomt"	0
Sör Sellnäs 7:12	"normal tomt"	0
Fyllnadsbehovet är uppskattat och kan avvika från den uppskattade volymen.		
Tomt 7:14 och 7:15, behöver fyllas 250-300 m <sup>3</sup> närmast gatan.		
Tomt 7:13 och 7:14 ligger högre än gatan.		

Avrinning Samtliga tomter måste finplaneras så att ytvatten rinner av tomten mot gatan. Färdig mark ska luta minst 5 %, 3 meter från byggnad. Resterande mark rekommenderas att utföras med en marklutning på minst 2% för att klara ökade nederbörds mängder.



Färdigplanerad mark ska utföras så att ytvatten inte leds in till granne. Det är inte tillåtet att leda in vatten på grannens fastighet. Om dike anordnas i tomtgräns ska det göras i samförstånd och gemensamt med grannen.

Gränser och hörnpunkter Gränsmarkeringar kommer att sättas ut i januari. Tomternas gränser kommer bli markerade med rör. Tänk på att era gränsmarkeringar/rör även är er grannes. Uppmana gärna de entreprenörer ni anlitar att vara försiktiga med gränsrören. Att få gränsrör/markeringar återsatta innebär en lantmäteriförrättning som ni får betala.



## BORLÄNGE

**Servitut och ledningsrätt** Varje fastighet belastas av servitut mot gatan. Ett område på 1,25 m längs gatan ger kommunen rätt till snöupplag. Staket och häckar får inte anläggas så att de hindrar kommunens möjligheter att lägga upp snö längs gatan.

På samma område belastas fastigheterna/tomtarna av ledningsrätt, dvs Borlänge Energi har rätt att lägga ner och bibehålla underjordiska ledningar i marken. Till ledningsrätt kan även förekomma tillhörande anordning ovan jord, så som optoskåp. Ledningsrätter gäller vatten, avlopp, el, fiber. Ledningsrättens bredd varierar mellan 0,25 och 1,5 meter beroende på vilken fastighet som berörs. Se bilagor 5: Servitutsavtalsritningar.

**Betalning, tillträde, lagfart** Den som tilldelas en tomt genom tomtkön får två månader på sig att undersöka sin möjlighet att bebygga tomten. Den som bestämmer sig för att köpa en tomt skriver på ett köpekontrakt där villkor som köpeskilling, betalning och tillträdesdag anges. Tomten måste bebyggas och ha ett slutbesked (färdigbyggd) inom två år från tillträdesdagen.

När betalning skett och köparen fått sitt köpebrev ska den nye ägaren ansöka om lagfart hos lantmäteriet. Behöver man hjälp så brukar banken hjälpa till med detta.

**Råd innan tillträdesdagen** Ta kontakt med banken om dina lånemöjligheter. Ta kontakt med leverantörer av småhus, nyckelfärdiga eller paket. Prata med byggnadskontoret vilka begränsningar som gäller för byggandet på tomten. Beställ en nybyggnadskarta hos byggnadskontoret. Den används för att rita in byggnaden på och där anges begränsningslinjer och höjder för gatan osv. Planera för ett hus som är anpassat till tomtens storlek och väderstrecken. Ge markentreprenören den översiktliga geotekniska undersökningen för att få ett bättre kalkylunderlag för markarbeten.

Slutligen vill vi påminna om skyldigheten att rätta sig efter byggnadsreglerande bestämmelser. Samhällsbyggnadsnämnden har bla a till uppgift att vara samhällets kontroll- och tillståndsorgan. Nämndens behandling av ett bygglovsärende är en kontroll av att det planerade bygget uppfyller byggnadslagstiftningens krav. Detta sker dels i form av granskning före bygglov dels i form av besiktningar under byggets gång. Nämnden svarar genom kontoret Bygg och karta för att husen stakas ut enligt situationsplanen. Samhällsbyggnadsnämndens kontroll kan enbart göras mot lagstiftningens minimikrav och är endast av stickprovsmässig karaktär. Det är väsentligt att tomtköparen uppmärksammar att det är den byggande som själv har det primära ansvaret för att bygget för den kvalitet och det utförande som önskas.

Bygg- och kartkontoret, som är byggnadsnämndens förvaltningsorgan, lämnar gärna råd och upplysningar i bygglovsfrågor. Det är lämpligt att i förväg rådgöra med Bygg- och kartkontoret om husets placering, utformning och färgsättning.

Nyttiga kontaktuppgifter Johanna Lindström köpekontrakt, tomtkön,  
[johanna.lindstrom1@borlange.se](mailto:johanna.lindstrom1@borlange.se), 0243–74160 (begränsad kontakt via telefon 23 dec -1 jan.)  
Bygglov Borlänges hemsida Bygga, bo och miljö 0243–74000  
Borlänge Energi 0243–73000  
E-post Borlänge Energi [forsaljning@borlange-energi.se](mailto:forsaljning@borlange-energi.se)



Kartan ovan visar fastighetsindelning och benämning på tomterna.

Tomterna på västra sidan (Sör Sellnäs 7:9 – 7:11) avses att säljas i paket genom markanvisning, då tomterna kräver stor mängd fyllnadsmassa och helhetsgrepp, för att lösa tex avvattning.

Bilaga 1: Tomtpriser

Bilaga 2: Detaljplan

Bilaga 3: Geoteknisk undersökning

Bilaga 4: Markradonundersökning

Bilaga 5: Servitutsavtalsritningar

Bilaga 6: Intresseanmälan