



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2018 -03- 21	
Dnr	Rnr

1 (2)
13
KS20180906

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-03-19

Samhällsbyggnadskontoret

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal gällande

Diarienummer: KS 18/112

Sammanfattning av ärendet

Kallfors höjder är ett område av flera som utvecklas i norr om Järna tätort. Syftet med exploateringsavtalet är att kunna genomföra detaljplanen och därmed möjliggöra byggnation av flerbostadshus på del av fastigheten Kallfors 1:4 (kallat Kallfors höjder). Eftersom fastighetsägaren Lars Flyning exploaterar och bekostar området själv (inkl byggnation av väg) så har kommunen inga kostnader i nuläget. Eftersom fastighetsägaren/exploatören står för kostnaden av väggbyggnation etc enligt detta avtal bedöms det som att kommunen i detta fall inte kommer att ha några kostnader. Fastighetsägaren/exploatören har själv kommit överens med de kommunala bolagen gällande el, VA och avfall.

Eftersom detaljplan och exploateringsavtal är beroende av varandra i detta ärende bör dessa två vara beroende av varandras laga kraftvinnande.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse daterat (2018-03-19).

Exploateringsavtal, Bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget anses inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Fastighetsägaren/exploatören ska stå för alla kostnader för utbyggnad och genomförande av detaljplanen. Vidare ska exploatören stå för skötsel och underhåll av allmänna platser samt anläggningar inom kvartersmark. Kommunen ska överta vägen utan ersättning efter den är byggd och godkänd.

Kontorets/Förvaltningens förslag till Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att

1. Godkänner exploateringsavtalet mellan Lars Flyning (19481020-1055)
2. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag underteckna erforderliga handlingar.


Rickard Sundbom
Stadsdirektör


Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer
TN-2014-00506

Handläggare:
Carin Wesslau
Exploateringsingenjör
Telefon (direkt): 08-523 067 59
E-post: carin.wesslau@sodertalje.se

Beslutet ska skickas till

Akten

Samhällsbyggnadskontoret (Pex, Plan)



EXPLOATERINGSAVTAL KALLFORS HÖJDER

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad Kommunen, och fastighetsägaren Lars Flyning (pers.nr. 481020-1055) nedan kallad Exploatören, träffas följande avtal om exploatering av det område som omfattas av detaljplan (SBN-2016-00291), nedan kallat Området, som utmärkts med röd begränsningslinje på bilagd karta – bilaga 1 inom detaljplan för Kallfors höjder. Vägytan som planeras hamna under kommunalt huvudmannaskap kallas för Vägområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 1 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

- att Södertälje kommun genom beslut i Kommunfullmäktige, som vinner laga kraft, senast den 2018-07-01 godkänner detta avtal
- att Detaljplanen för Kallfors höjder antas av Kommunfullmäktige senast 2018-07-01 och därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 2 Detaljplan och övriga handlingar

Exploateringen avser ca 170 nya bostäder med tillhörande gemensamma ytor så som gator, naturmark och parkering. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Kallfors höjder, SBN-2016-00291, nedan kallad Detaljplanen. Detta avtal har upprättats i anslutning till planförslaget.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1. Detaljplan för Kallfors höjder (plankarta, utställningshandlingar, planbeskrivning) som antas samtidigt som detta avtal.
- Bilaga 2. Exploateringsområdet, markerat med rött på plankartan, utställningshandlingar.
- Bilaga 3. Översiktlig dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2016-10-31
Detaljerad dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2017-07-03
Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2017-02-27

Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, komplettering borrhål 21-23 väg, 2017-10-05
Trafikbulerutlåtande till detaljplan för Kallfors höjder, Norconsult, 2018-01-26
Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09
Resultaten av arkeologisk förundersökning inför detaljplaner på delar av fastigheten Kallfors 1:4, Södertälje, beteckning 43112-25815-2016, Stockholms läns museum, 2016-12-10
Behovsbedömning (Västra Kallfors) – underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering, Södertälje kommun, Dnr SBN-2016-00291, 2016-06-29

§ 3 Påbörjan av markarbeten

Exploatören ska före påbörjande av markarbetena tillhandahålla Kommunens samhällsbyggnadskontor detaljerad tidplan, som Kommunen ska godkänna, för hela utbyggnadstiden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 4 Marköverlåtelse m.m.

För genomförandet av detaljplanen ska markreglering ske mellan parterna avseende mark utlagd som allmän platsmark i detaljplanen, nedan kallat vägområdet. Vägområdet ska avstyckas från fastigheten Kallfors 1:4 och bli en egen fastighet. Den avstyckade fastigheten skall överlåtas utan ersättning till Kommunen efter godkänd slutbesiktning. Vägområdet ägs idag av exploatören och en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening är inrättad. En omprövning av gemensamhetsanläggning Kallfors ga:3 och vägservitut ska göras för att frigöra vägområdet från dessa. Efter det ska vägområdet överföras till Kommunen enligt träffad överenskommelse om fastighetsbildning, se bilaga 4.

Skatter

Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna området före tillträdesdagen betalas av respektive fastighetsägare. Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna området från och med tillträdesdagen betalas av tillträdande part.

§ 5 Tillträde

Kommunen får tillträde till marken efter att ovan nämnda förrättning vunnit laga kraft och vägen är färdig och godkänd slutbesiktigad av Kommunen enligt Kommunens godkända bygghandlingar.

Exploatören och Kommunen ska verka för att förtida tillträde till vägmarken ska ges.

ANLÄGGNINGAR M.M.

§ 6 Geoteknisk utredning och stabilitetberäkning

För att säkerställa markens stabilitet för väg och bostadsområde ska de utredningar som framtagits följas (bilaga 3). (Stabilitetsberäkning för planerad väg, Gren Consulting, 2018-02-09 och Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09). En kompletterande kartering ska

utföras efter avtäckning av bergyta i områden för grundläggning av byggnader. Bergstekniskt PM belyser bland annat att skonsam sprängning vid utförande av schaktarbeten ska ske. Lösa ytblock bör avlägsnas från området för grundläggning i samband med avtäckning. Ytblock intill byggnader men utanför området för grundläggning ska kontrolleras avseende långsiktig stabilitet. Beslut om åtgärd kan bestå i att skrota blocken eller förankra dessa med bergbult.

En kompletterande kartering utförs efter avtäckning av bergyta i områden för grundläggning av byggnader. Efter bergschakt och bergrensning ska schaktsbottenbesiktning ske innan grundläggning. Inför start av bergschaktningsarbeten ska en riskanalys upprättas om som reglerar gränsvärdena, för exempelvis vibrationer och ljudnivåer, och beaktar riskerna vid sprängningsarbeten, t.ex skut och sten som kastas iväg. Gällande stabilitetsberäkning för planerad väg, ska den utredning som tagits fram följas.

§ 7 Bostäder

Exploatören ska bebygga Området med ca 170 lägenhetsbostäder. Det står Exploatören fritt att välja upplåtelseform. Exploatören är medveten om de bestämmelser som finns i detaljplanen för utformning av Området.

§ 8 Parkering

Exploatören ska anlägga tillräckligt antal parkeringar inom kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar. Parkeringsnorm för Området är minst 1,5 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsplatsernas utformning ska i övrigt följa de bestämmelser som finns i plankartan och illustrationen.

§ 9 Dagvatten

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa den dagvattenutredning som är gjord för området. Detta medför att dagvatten inom exploateringsområdet skall omhändertas och renas inom Området. Föroreningar i dagvattnet skall omhändertas vid källan.

Exploatören ansvarar för och bekostar dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Projekttering av dagvattenhantering ska ske i samråd med Kommunen innan exploateringsarbetena påbörjas.

Dagvattenlösningar ska följa dagvattenutredningen och redovisas i samband med ansökan om bygglov och godkännas av Telge Nät AB enligt avtal L-2018-001 mellan Exploatören och Telge Nät AB.

§ 10 Vatten och avlopp

VA-nätet inom området ska byggas enligt Telge Nät ABs standard (L-2018-001) och Telge Nät AB ska ges möjligheter att granska arbetshandlingar i god tid innan byggstart. Telge Nät AB kan ställa krav på ev utjämning/fördröjning av spillvattenflöde från området.

Det skall möjliggöras för ett eventuell framtida övertagande av VA-huvudmannaskap av Telge Nät AB, skulle behovet enligt Kommunen uppstå i framtiden.

§ 11 Allmänna anläggningar

All allmän platsmark inom planområdet ska utformas med kommunalt huvudmannaskap. Samtliga åtgärder inom allmän platsmark utförs på exploatörens bekostnad.

Åtgärder som utförs av exploatören

Exploatören ska på egen bekostnad projektera och bygga ut anläggningar inom allmän platsmark. Projektering och utbyggnad ska ske i samråd med Kommunen.

De arbeten som avses är upprustning av gatan från Tvetavägen/väg 515 som ligger inom allmän platsmark. Det åligger också exploatören att bekosta åtgärder som krävs för anslutning av gatan till Tvetavägen/Väg 515.

Exploatören utför entreprenaden i egen regi och Kommunen ska godkänna upprättade projekterings- och bygghandlingar innan utbyggnad av gatan sker. Kommunens godkännande fråntar inte exploatören ansvaret för utförda anläggningar. Kommunen övertar drift och ägandet av vägen efter laga kraftvunnen förrättning samt efter Kommunen godkänd slutbesiktning.

Exploatören ska utan ersättning överlämna allmänna anläggningar till Kommunen efter det att de godkänts genom slutbesiktning.

§ 12 Kvartersanläggningar

Exploatören förbinder sig att utföra kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att antalet parkeringsplatser är tillräckliga på kvartersmark och att grönytor och entrévägar i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning, varvid hänsyn dock ska tas till årstid.

Dessa kvartersanläggningar skall sedan förvaltas som gemensamhetsanläggningar

Exploatören skall, i samråd med Kommunen, projektera och utföra följande anläggningar inom Områdets kvartersmark.

- Vägar och parkering inom Området
- Gång- och cykelanläggningar
- Pumpstation, VA- och spillvattensledningar

Exploatören skall, i samråd med Kommunen, tillse att följande anläggningar finns inom planområdet. Dessa kommer att vara gemensamhetsanläggningar ägda, förvaltade och driftade av medlemmarna i gemensamhetsanläggningen.

- Gemensamhetslokal
- Gemensamhetsanläggning för närmatur, utevistelse och lek
- Gemensamhetsanläggning lekplats

Exploatören är driftansvarig för kvartersanläggningarna fram till dess respektive anläggning godkänts vid slutbesiktning. Driftansvar för kvartersanläggningarna övergår till gemensamhetsanläggningarna. Efter anläggningarnas färdigställande och fullföljda anläggningsförrättningar till för ändamålet bildade gemensamhetsanläggningar.

§ 13 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom Området, till exempel för kvartersanläggningarna, dagvattenlösning, naturområden m.m. Samtliga kostnader i samband med förrättningskostnader betalas av exploatören.

Det åligger Exploatören att i samråd med lantmäterimyndigheten överenskomma om inrättande av gemensamhetsanläggningar

§ 14 Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

El, tele och datakommunikation

Exploatören svarar gemensamt med respektive leverantörer för samordning av planering och framdragande av el-, tele-, TV- och datakommunikation för Områdets försörjning inklusive omläggning av befintliga anläggningar.

Exploatören träffar särskild överenskommelse med Telge Nät AB angående Områdets försörjning av elkraft och belysning avseende byggström och ström för permanent bruk, transformatorstation och ska därvid erlägga vid tiden gällande anslutningsavgifter.

Det åligger exploatören att träffa separata avtal med berörda ledningsägare inom Området.

§ 15 Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska exploatören upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som kan godkännas av Kommunens samhällsbyggnadskontor. Plats för bodar och upplagsplats under byggtiden ska redovisas.

Kommunal mark får ej till någon del tas i anspråk för etablering utan särskilt skriftligt avtal om detta. Vid eventuellt nyttjande ska avtal först tecknas med Kommunen och ersättning erläggas enligt särskild överenskommelse eller taxa.

Om Kommunen eller annan intilliggande fastighetsägare så begär ska Exploatören på egen bekostnad inhägna hela eller delar av Området som skydd mot intilliggande mark och byggnader samt för undvikande av framförallt barnolycksfall.

§ 16 Omgivande anläggningar

Om befintliga anläggningar tillhörande Kommunen skadas inom eller i omedelbar anslutning till Exploateringsområdet, p.g.a. Exploatörens åtaganden enligt detta avtal, skall detta åtgärdas på Exploatörens bekostnad.

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikföringen i anslutning till Exploateringsområdet inte i onödan försvåras

§ 17 Samordning

Exploatören är ansvarig för samordning av projektering, upphandling och utbyggnad av byggnader och byggnad av markanläggningar, jämte övriga arbeten, som regleras i detta avtal eller blir en följd av exploateringsens genomförande. Exploatörens ansvar omfattar även samordning med ägare till alla tekniska anläggningar inom och i direkt anslutning till exploateringsområdet, såsom ledningar för vatten och avlopp, tele, bredband m.m.

Exploatören kallar berörda parter till startmöte för genomgång av exploateringsföresättningar i god tid, minst en månad, innan exploateringen påbörjas.

§ 18 Tillstånd

Exploatören ska inhämta samtliga för byggproduktionen erforderliga tillstånd och svarar gentemot Kommunen för samtliga kostnader härför.

§ 19 Renhållning

Exploatören ska under utbyggnaden kontinuerligt hålla Området i ett rent och städat skick. Källsortering av byggavfall ska ske.

Brister exploatören i vad som avtalats enligt första stycket ska Kommunen överlämna en skriftlig varning varpå Exploatören omgående ska åtgärda bristerna. Om Exploatören inte åtgärdar bristerna omgående ska Exploatören erlägga ett vite till Kommunen om tvåhundrafemtiotusen (250 000) kronor.

I det fall kommunal mark tas i anspråk eller om träd och övrig vegetation inom Kommunens mark skadas ska Exploatören erlägga ett vite till Kommunen om tvåhundrafemtiotusen (250 000) kronor och återställa/städa den kommunala marken omgående.

§ 20 Avfallshantering

Exploatören ska samråda med Telge Återvinning angående avfallshanteringen och anpassa denna till förhållandena som gäller för området. Detta gäller även dagvatten och dagsvattenmagasin.

§ 21 Fornlämningar

Exploatören förbinder sig att bevara och inte skada fornlämningar inom området och ska förhålla sig till de skyddsregler som anges i utredningen om fornlämningar.

ERSÄTTNINGAR/KOSTNADER

§ 22 Markersättning

För marköverlåtelse enligt § 4 ska ingen ersättning utgå.

§ 23 Bygglovavgift

Exploatören erlägger bygglovavgift till Kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

§ 24 Planavgift

Plankostnadsavtal tecknas separat mellan Exploatören och Planenheten.

§ 25 Lantmäterikostnader

Exploatören ansvarar för samt bekostar samtliga lantmäterikostnader som erfordras för genomförande av detaljplanen och de kostnader som uppkommer av dessa förrättningar. Exploatören bekostar också avstyckningen av fastigheten där Kommunen ska överta vägen.

§ 26 Kostnadsansvar

Exploatören svarar, om ej annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader för åtgärder inom blivande kvartersmark och allmän platsmark enligt §§ 10-11 ovan samt övriga kostnader som föranleds av detta.

§ 27 VA, el, värme, tele och data

Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Anslutningsavgifter för VA, el, värme, tele och dataledningar erläggs av exploatören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt särskild överenskommelse med berörd ledningsägare.

Förbindelsepunkter för anslutning till VA Perlberget, enligt överenskommelse med Telge Nät AB. Detta gäller även dagvattenledning och dagvattenmagasin.

Området ingår inte kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ett avtal upprättas mellan exploatören och ledningsägaren för kommunalt VA för anslutning till den befintliga anslutningspunkten.

För anslutning av el, tele och dataledningar upprättats separata avtal mellan ledningsägarna och exploatören. Lägen för ledningarna ska följa detaljplanen i form av utpekat u-område.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 28 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas till annan än av Exploatören bildad bostadsrättsförening, eller för genomförande av exploateringen särskilt bildat dotterbolag, utan skriftligt medgivande av Kommunen. Kommunen skall dock meddelas om överlåtelse av avtalet till särskilt bildat dotterbolag. Vid vidareförsäljning förbinder sig exploatören att föra vidare de punkter som tas upp i detta avtal till de nya köparna.

Vid överlåtelse av avtalet eller Området kvarstår exploatören med solidariskt ansvar tillsammans med övertagande part gentemot Kommunen för rätta fullföljandet av detta avtal. Det ska även gälla vid överlåtelse i flera led.

§ 29 Tvist

Tvist mellan Kommunen och exploatören i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol med Södertälje tingsrätt som första instans.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav Kommunen och Exploatören tagit var sitt.

Södertälje den
För Södertälje kommun

Södertälje den 2018.02.19
Lars Flyning

.....
Namnförtydligande:

.....
Namnförtydligande: