

2014-02-10

Tjänsteskrivelse

Dnr

Dnr TN-2014-00107-251

KS Dnr 14/62

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Martin Ivarsson

08-523 069 89

Email martin.ivarsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal om markförsäljning och exploatering av delar av fastigheten Ritorp 1:1 inom Björkmossens exploateringsområde

Dnr TN-2014-00107-251

KS Dnr 14/80

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och BoKlok Housing AB har i samråd träffat två förslag till avtal om exploatering av två tomter inom fastigheten Ritorp 1:1. Tomterna har markerats med rödmarkering på bilaga 1.

Detaljplan för Björkmossen, 0181K-P1592C, vann laga kraft 2010-10-14. Arbetena med att bygga ut vägar, ledningar och dagvattendamm med mera beräknas vara klara under sommaren 2014. Köpeskilling för båda områdena är 2500 kr/kvm BTA inkl gatukostnadsersättning.

Den ena tomten föreslås bebyggas med cirka 30 radhus och den andra tomten föreslås bebyggas med cirka 30 lägenheter i mindre flerbostadshus om 2 våningar. De nyproducerade bostäderna ska upplåtas med äganderätt och/eller bostadsrätt.

Kommunförvaltningen föreslår att tekniska nämnden och kommunstyrelsen tillstyrker förslaget och att kommunfullmäktige godkänner båda exploateringsavtalen och uppdrar till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna avtalen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2014-02-10

Översiktskartor (bilaga 1)

Förslag till exploateringsavtal (1) med bilagor (bilaga 2)

Förslag till exploateringsavtal (2) med bilagor (bilaga3)

Barnchecklistan (bilaga 4)

Ärendet

Detaljplan för Björkmossen, 0181K-P1592C, vann laga kraft 2010-10-14. Skanska räknar med att hinna färdigställa utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattendamm med mera till den sista juni 2014.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen säljer två tomter inom del av fastigheten Ritorp 1:1. Avtalet sammanfattas nedan i korthet.

Exploatören planerar att bygga cirka 30 radhus på den ena tomten och cirka 30 lägenheter i mindre flerbostadshus om 2 våningar på den andra tomten. De nyproducerade bostäderna ska upplåtas med äganderätt och/eller bostadsrätt.

Tomterna har delats upp på två separata exploateringsavtal. Tomten där radhus ska uppföras ska tillträdas senast 6 månader efter slutbesiktning av de kommunala gatorna och tomten där flerbostadshus ska uppföras ska tillträdas senast 12 månader efter samma datum. Exploatören ska ha slutfört arbetena senast 30 månader efter respektive byggstart.

Uppvärmning ska ske på ett miljömässigt sätt och får inte ske med olja eller direktverkande elradiatorer. Exploatören betalar anslutningsavgift för fjärrvärme och parternas intention är att områdena ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Tomterna säljs för 2500 kr/kvm BTA inkl ersättning för gatukostnad. Detaljplanen tillåter bebyggelse upp till 3 våningar på tomten för flerbostadshus. Väljer exploatören att bygga 3 våningar med bostäder på tomten för flerbostadshus ska exploatören erlægga en köpeskilling om 1500 kr/m² ljus BTA för våningsplan 3. Det lägre priset för våningsplan 3 beror på de merkostnader för att bygga hiss i byggnaderna, som tillkommer vid byggnationer om 3 våningar eller mer.

Försäljningen av tomterna kommer innebära en ungefärlig minsta intäkt för Södertälje kommun på 14 000 000 kronor. Vidare ska exploatören betala en administrationskostnad för exploateringsenhetens kostnader på 300 000 kr för båda tomterna.

Inför byggnation ska en markmiljöundersökning utföras av exploatören. I det fall exploateringsområdet innehåller föroreningar / förorenade massor ska dessa hanteras av exploatören i samband med bostadsexploateringen i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt vad detaljplanen medger. Södertälje Kommun svarar för alla kostnader för sanering upp till en maximal kostnad om 3 000 000 kr per tomt. Exploatören svarar för alla kostnader som överstiger 3 000 000 kr per tomt.

Barnchecklistan

Exploateringsavtalet kommer inte att påverka barnens villkor negativt.

Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen:

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige tillstyrks

Kommunförvaltningens förslag till Kommunfullmäktige:

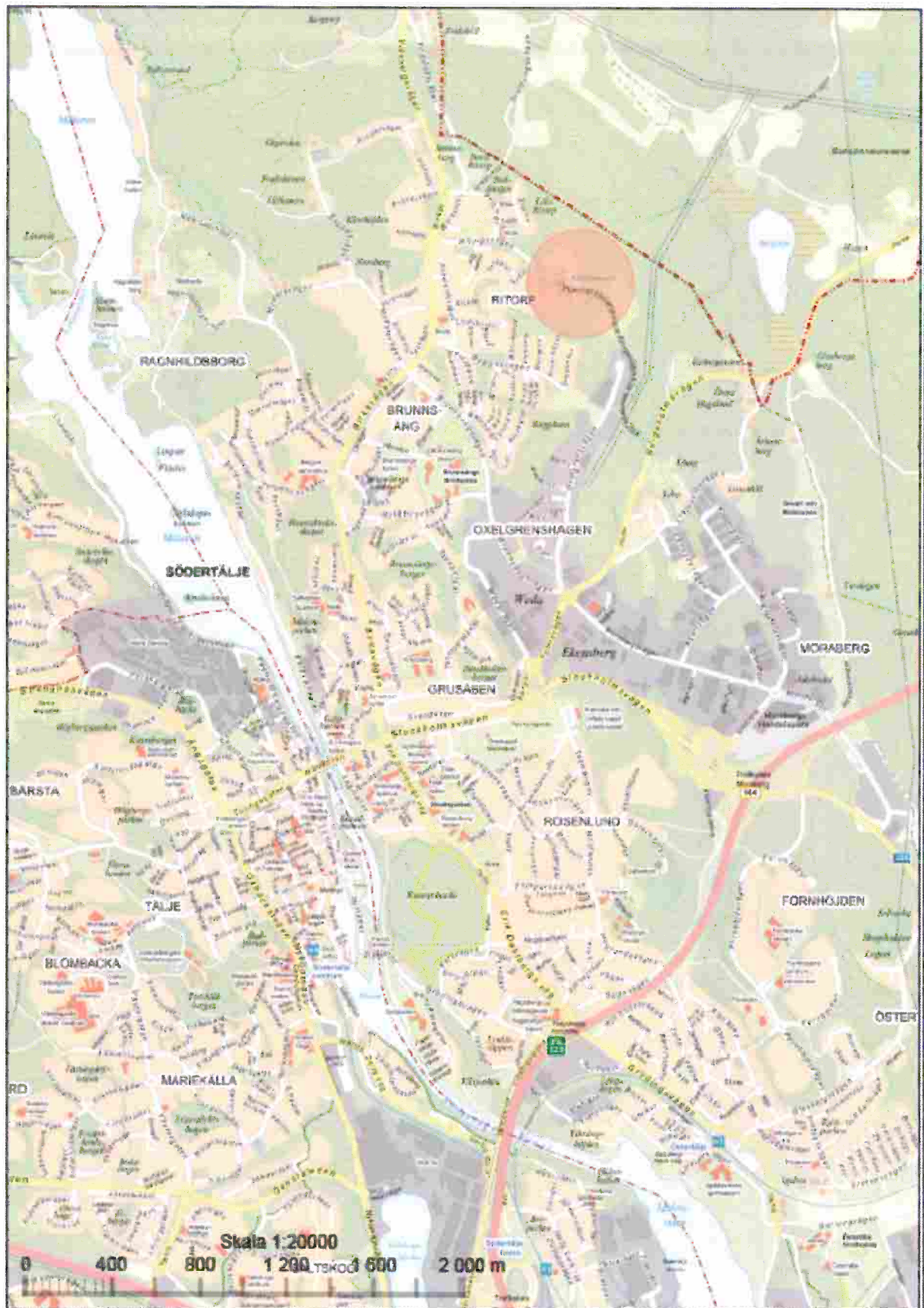
1. Förslag till exploateringsavtal med BoKlok Housing AB (556673-3829), avseende genomförande av radhus för del av fastigheten Ritorp 1:1 i Södertälje godkänns.
2. Förslag till exploateringsavtal med BoKlok Housing AB (556673-3829), avseende genomförande av flerbostadshus för del av fastigheten Ritorp 1:1 i Södertälje godkänns.
3. Det uppdras till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.


Martin Andrae
Stadsbyggnadsdirektör


Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till: Akten, SBK/PEX, Förvaltningsrätten

Bilaga 1



GENOMFÖRANDEAVTAL

Mellan **Södertälje kommun (212000-0159)**, nedan kallad kommunen, och **BoKlok Housing AB (556673-3829)**, nedan kallad exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av området som utmärkts med röd markering på bilagd karta - bilaga 1 - inom detaljplan för Björkmossen inom Ritorp i Södertälje, 0181K-P1592.

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 1. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast 2014-07-01
- dels att beslut om avstyckning i enlighet med detta avtal sker och att beslutet vinner laga kraft.
- dels att exploatören senast inom sex månader från kommunens beslut enligt första strecksatsen ovan i denna § 1 vunnit laga kraft har påbörjat försäljning av bostäder och uppnått ett försäljningskrav om 40 procent tecknade reservationsavtal inom tre månader från försäljningsstart.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet och ska återgå utan rätt till ersättning för någondera parten annat än att eventuellt utbetald del av köpeskillingen ska återbetalas omgående. Är avtalet på detta sätt förfallet ska vardera parten stå sina kostnader.

§ 2. Tidplan

Exploatören ska före påbörjande av markarbetena tillhandahålla kommunens samhällsbyggnadskontor en tidplan för hela utbyggnadstiden.

Kommunen avser ha färdigställt kommunala anläggningar inom exploateringsområdet Björkmossen och genomfört godkänd slutbesiktning senast den 1 augusti 2014. I det fall godkänd slutbesiktning av kommunala anläggningar försenas ska exploatören erhålla motsvarande tidsförskjutning för sina åtaganden enligt detta avtal.

Parallellt med exploatörens arbeten kan andra tomter inom Björkmossen komma att byggas ut av andra exploatörer. Exploatören ansvarar tillsammans med eventuellt andra exploatörer för att samordning sker mellan dem.

Exploatören svarar för att de arbeten, som enligt detta avtal ska ombesörjas av exploatören, påbörjas (byggstart) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning av de kommunala gatorna och är slutförda senast 30 månader efter exploatörens byggstart.

(Signatur/datum)

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 3. Mark

Kommunen överläter till exploatören med äganderätt den kvartersmark inom exploateringsområdet som markerats med röd markering på bilaga 1.

Markersättningen regleras enligt § 20.

Marken överläts i befintligt skick. Exploatören avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel eller brist i det överlåtna området. Kommunen garanterar att det överlåtna området är fri från penninginteckningar.

Parterna är beredda att tåla de mindre jämkningar av areal och områdets utbredning som eventuellt kan bli aktuell vid genomförandet av fastighetsbildningsförrättningen.

Kommunen garanterar att det överlåtna området inte besväras av nyttjanderätter eller andra belastningar utöver vad som följer av detta avtal.

§ 4. Tillträde

Området enligt § 3 tillträdes av exploatören vid byggstart. Senaste tidpunkt för byggstart regleras i § 2. Tillträde till det överlåtna området kan tidigast ske när fastighetsbildningsförrättningen vinner laga kraft.

Tillträde får inte ske förrän köpeskillingen till fullo är betald.

Exploatören äger rätt att dessförinnan disponera området för att utföra undersökningar av mark etc då båda parter undertecknat detta avtal.

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om avstyckning av området som ska överlätas. Kommunen betalar samtliga förrättningskostnader för avstyckningen.

ANLÄGGNINGAR MM

§ 6. Bostäder

Exploatören ska bebygga exploateringsområdet med ca 31 radhus och i huvudsaklig överensstämmelse med den illustration som framgår av bilaga 2 Bostäderna ska upplåtas med äganderätt och / eller bostadsrätt.

Exploatören är medveten om de bestämmelser som finns i detaljplanen och tillhörande gestaltungsprogram för utformningen av området.

(Signatur/datum)

§ 7. Parkering

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

§ 8. Dagvatten

Dagvatten från området ska i möjligaste mån omhändertas inom området genom olika lokala fördröjningslösningar. För det dagvatten som eventuellt avleds från området ska detta avledas i samråd med Telge Nät AB vad avser mängd / flöde. Inget dag-, drän- eller grundvatten får avledas till spillvattennätet.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande park-/naturmark ska omhändertas av exploatören och på exploatörens bekostnad.

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa Södertälje kommuns dagvattenpolicy. Det är inte tillåtet att uppföra mur eller kant i fastighetsgräns för att en tillfredsställande dagvattenhantering ska uppnås.

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa den dagvattenutredning som gjorts för området. Detta medför att anläggande av hårdgjord yta kräver fördröjande åtgärder. Som hårdgjord yta avses till exempel hustak och vägytor.

Björkmossen ligger inom Bornsjöns vattentäkts avrinningsområde. Exploatören ska iakta försiktighet under byggtiden så att länsvatten renas och att inte olja, nitrater eller andra föroreningar släpps ut i dagvattensystemet.

Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med ansökan om bygglov och godkännas av Telge Nät AB.

§ 9. 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.

Exploatören utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till den nya lokalgatan. Det åligger exploatören att anpassa projekteringen av kvarteret till kommunens projektering av den nya lokalgatan. Exploatören är också medveten om att då området är färdigbyggt kommer kommunen att utföra s k toppbeläggning av asfalt på gatorna. Detta innebär att gatorna kommer att höjas cirka 5 centimeter vilket bör beaktas vid planeringen av infarterna till tomterna.

(Signatur/datum)

§ 10. Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar inom kvarteret, till exempel för parkeringsytor, angöringsvägar, VA-ledningar, gångstråk, dagvattenlösningar mm. Samtliga kostnader betalas av exploatören.

I det fall exploatören ej ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning äger kommunen rätt att ansöka om förrättning och exploatören står för kostnaden.

§ 11. Värme

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för fjärrvärme till Telge Nät AB. Exploatören träffar särskild överenskommelse med Telge Nät AB om villkoren för fjärrvärmeanslutningen. Kommunen förordar att bebyggelsen inom exploateringsområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

§ 12. El, tele och datakommunikation

Exploatören träffar särskild överenskommelse med Telge Nät AB angående områdets försörjning av elkraft och belysning avseende byggström och ström för permanent bruk och ska därvid erlägga anslutningsavgifter. Exploatören ska stå för alla kostnader för byggström. Exploatören äger fritt upphandla eller leverantör.

Om inom exploateringsfastigheterna eller i anslutning till dessa ledningar för el, tele eller data behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploatören att bekosta detta till den del exploateringen förorsakar flyttningen och med hänsyn tagen till det mervärde flyttning och förnyelse kan tillföra ledningshavaren. Detsamma gäller allmän belysning.

§ 13. Etablering

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

Innan bygglov beviljas ska kvalitetsansvarig redovisa plats för bodar och upplagsplats under byggtiden. Kommunal mark får ej till någon del tas i anspråk för etablering utan att särskilt skriftligt avtal om detta nyttjande först tecknats med kommunen. Vid eventuellt nyttjande ska ersättning erläggas enligt särskild överenskommelse.

§ 14. Befintliga förhållanden, geoteknik mm

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, eventuell undersökning av förorenad mark och ledningsundersökningar utföres och bekostas av exploatören. Exploatören

(Signatur/datum)

är medveten om Områdets exploateringsförutsättningar, geotekniska och miljömässiga beskaffenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden. Exploatören övertar allt ansvar för förutsättningsmaterial (eventuell grundkarta, grundundersökningar mm), som överlämnats av kommunen, med innebörden att eventuella fel och brister i detta jämfört med verkliga förhållanden inte ska medföra rätt till ersättning för exploatören från kommunen.

Inför byggnation ska en markmiljöundersökning utföras av exploatören. I det fall exploateringsområdet innehåller föroreningar / förorenade massor ska dessa hanteras av exploatören i samband med bostadsexploateringen i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt vad detaljplanen medger. Exploatören är skyldig att följa de krav och anvisningar som kan komma att ställas av myndigheter avseende saneringsarbetenas utförande. Kommunen svarar för samtliga kostnader för sanering upp till maximalt 3 000 000 kr för hantering av förorenade massor. Exploatören svarar för alla kostnader för sanering som överstiger 3 000 000 kr. Om exploatören före tillträdet bedömer att saneringskostnaderna kommer att överstiga det av kommunen garanterade beloppet om 3 000 000 kr har exploatören rätt att frånträda köpet och återfå erlagd handpenning. Återgången ska inte medföra någon annan ersättning mellan parterna.

§ 15. Buller

I exploatörens åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderliga bullerskydd för exploateringsområdet. Exploatören beslutar om utformningen av dessa i samråd med samhällsbyggnadskontoret och i enlighet med gestaltungsprogrammet.

§ 16. Samordning

Exploatören är ansvarig för samordning av projektering, upphandling och utbyggnad av hus och markanläggningar, jämte övriga arbeten, som regleras i detta avtal eller blir en följd av exploateringens genomförande.

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

§ 17. Tillstånd

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

§ 18. Skydd

Exploatören håller ansvarig arbetsledare och svarar för samordning av arbetarskydd för de egna arbetarna. Exploatören ska stängsla in arbetsområdet för att förhindra olycksfall.

Exploatören ska svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning mm.

(Signatur/datum)

§ 19. Avfallshantering

Avfallshanteringen ska i samråd med Telge Återvinning anpassas till de förhållanden som gäller för området.

ERSÄTTNINGAR

§ 20. Markersättning

För marköverlåtelse enligt § 3 ska exploitören till kommunen erlægga en köpeskillning om 2500 kr/m² ljus BTA enligt beviljat bygglov. I priset ingår en gatukostnad för de nya kommunala vägarna och parkmarken med mera i området.

Ytan sätts till den bruttoarea som framgår av bygglovshandlingarna. Köpeskillningen kan dock aldrig sättas lägre än 8 500 000 kronor.

Handpenning, för hela området, uppgående till 10% av lägsta köpeskillning, 850 000 kronor, erlägges två veckor efter kommunens beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft och resterande köpeskillning erlägges på tillträdesdagen.

Har tillträde ej skett området i enlighet med §§ 2 och 4 i detta avtal, och denna försening beror på exploitören, ska markersättningens storlek därefter höjas med förändringen av konsumentprisindex fr o m tillträdesdatum med basmånad oktober samma år till senast kända index vid förfallodagen. Markersättningens storlek ska aldrig sänkas på grund av indexförändringen.

Kvitterat köpebrev och värdeintyg utfärdas på tillträdesdagen då betalning har skett.

I det fall exploitören önskar disponera det överlåtna markområdet till annat än förundersökningar innan tillträdet ska särskild överenskommelse om detta träffas mellan kommunens samhällsbyggnadskontor och exploitören. Kommunen kan vid sådan dispositionsrätt kräva att skälig andel av köpeskillningen erläggs vid detta tillfälle.

§ 21. VA, el, värme, tele och data

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Anslutningsavgifter för va, el och eventuell fjärrvärme samt tele och data erläggs av exploitören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt särskild överenskommelse.

Allmänna VA, el, fjärrvärme, samt tele och dataledningar har byggts ut i lokalgator. Förbindelsepunkter för anslutning till VA, el, fjärrvärme, samt tele och dataledningar har upprättats i anslutning till lokalgator.

(Signatur/datum)

§ 22. Säkerhet

För rätta fullgörandet av exploatörens åtagande i §§ 7 och 8 och 9, avseende arbeten i en randzon på 5 meter inne på tomtmark samt återställande av kommunal mark efter exploatörens arbeten, ska exploatören överlämna en moderbolagsborgen som ska godkännas av kommunen uppgående till 300 000 kr. Överlämnandet ska ske i samband med tillträdet som regleras i § 4. När arbetet är utfört gör kommunen och exploatören gemensamt en besiktning av området. Kommunen återlämnar hela säkerheten så snart samtliga anmärkningar som uppkommit vid besiktningen är åtgärdade.

När husen är färdigbyggda och slutbevis getts ska tomten städas från byggmaterial omgående.

I det fall kommunal mark tas i anspråk utan kommunens godkännande och/eller tomten inte städas från byggmaterial efter det att huset är färdigbyggt och slutbevis givits ska tomtköparen erlägga ett vite till kommunen om hundratusen (100 000 kr) kronor samt städa tomten och återställa de allmänna platserna omgående.

§ 23. Administrationskostnad mm

I ersättning för kommunens kostnader för administration av genomförandeavtal och kontroll mm debiterar samhällsbyggnadskontoret exploatören 150 000 kr. Beloppet debiteras vid tillträdet.

§ 24. Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

Förfallotid ska sättas till minst 30 dagar

§ 25. Framtida avgifter

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska ägare till fastigheten inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad och annan allmän plats med därtill hörande anläggningar.

Vad sålunda föreskrivits gäller dock ej ersättning för förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som kan komma att utföras i framtiden.

(Signatur/datum)

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 26. Överlåtelse av avtal

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

Fösta stycket gäller inte överlåtelse av avstyckade och bebyggda fastigheter med äganderätt till privatpersoner.

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

§ 27. Rangordning

Vid eventuella avvikelser mellan handlingar gäller detta exploateringsavtal i första hand såvida det inte av omständigheterna framgår att parternas avsikt uppenbart varit en annan.

§ 28. Tvist

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

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

Södertälje den

För BoKlok Housing AB (556673-3829))

Bengt Fardelius
Affärschef

Bevittnas:

Södertälje den

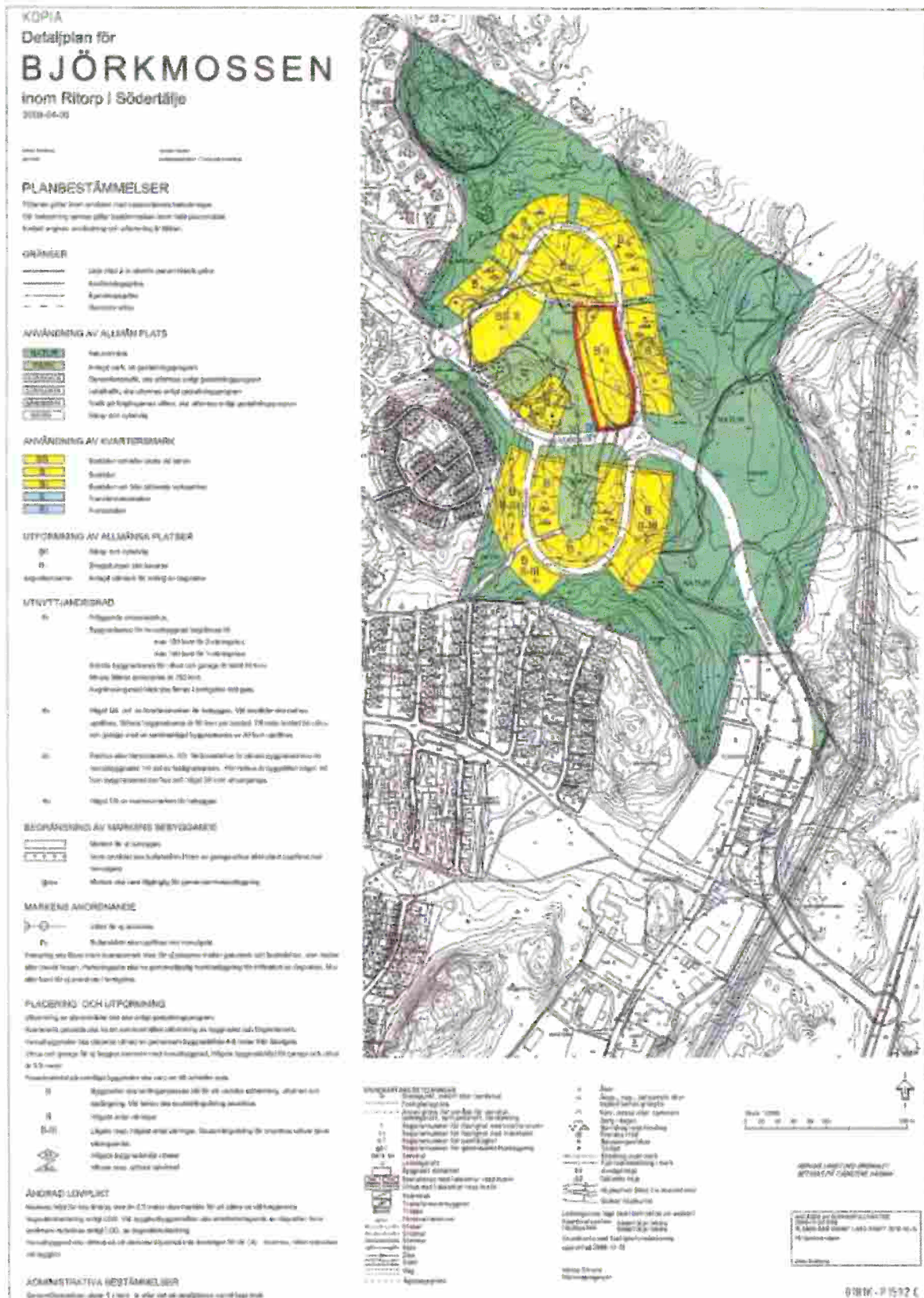
För Södertälje kommun
(org nr 212000-0159)

Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:

(Signatur/datum)

Bilaga 1



(Signatur/datum)

Bilaga 2



| |
|----------------------------|
| EXPLOATERINGSFAKTA: |
| - 31 lgh i radhus |
| - 3720 kvm BTA |
| - 3348 kvm BOA |
| - ca 270 kvm BTA-G |

UNDERLAG BYGGLOV FOR TOMTER INOM DP BJORKMOSEN - NORRA DELEN RADHUS; SKALA 1:800 - VERSION rev. 140308



(Signatur/datum)

GENOMFÖRANDEAVTAL

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad kommunen, och BoKlok Housing AB (556673-3829), nedan kallad exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av området som utmärkts med röd markering på bilagd karta - bilaga 1 - inom detaljplan för Björkmossen inom Ritorp i Södertälje, 0181K-P1592.

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 1. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast 2014-07-01
- dels att beslut om avstyckning i enlighet med detta avtal sker och att beslutet vinner laga kraft.
- dels att exploatören senast inom tolv månader från kommunens beslut enligt första strecksatsen ovan i denna § 1 vunnit laga kraft har påbörjat försäljning av bostäder och uppnått ett försäljningskrav om 40 procent tecknade reservationsavtal inom tre månader från försäljningsstart.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet och ska återgå utan rätt till ersättning för någondera parten annat än att eventuellt utbetald del av köpeskillingen ska återbetalas omgående. Är avtalet på detta sätt förfallet ska vardera parten stå sina kostnader.

§ 2. Tidplan

Exploatören ska före påbörjande av markarbetena tillhandahålla kommunens samhällsbyggnadskontor en tidplan för hela utbyggnadstiden.

Kommunen avser ha färdigställt kommunala anläggningar inom exploateringsområdet Björkmossen och genomfört godkänd slutbesiktning senast den 1 augusti 2014. I det fall godkänd slutbesiktning av kommunala anläggningar försenas ska exploatören erhålla motsvarande tidsförskjutning för sina åtaganden enligt detta avtal.

Parallellt med exploatörens arbeten kan andra tomter inom Björkmossen komma att byggas ut av andra exploatörer. Exploatören ansvarar tillsammans med eventuellt andra exploatörer för att samordning sker mellan dem.

Exploatören svarar för att de arbeten, som enligt detta avtal ska ombesörjas av exploatören, påbörjas (byggstart) senast 12 månader efter godkänd slutbesiktning av de kommunala gatorna och är slutförda senast 24 månader efter exploatörens byggstart.

(Signatur/datum)

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 3. Mark

Kommunen överlåter till exploatören med äganderätt den kvartersmark inom exploateringsområdet som markerats med röd markering på bilaga 1.

Markersättningen regleras enligt § 20.

Marken överläts i befintligt skick. Exploatören avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel eller brist i det överlåtna området. Kommunen garanterar att det överlåtna området är fri från penninginteckningar.

Parterna är beredda att tåla de mindre jämkningar av areal och områdets utbredning som eventuellt kan bli aktuell vid genomförandet av fastighetsbildningsförrättningen.

Kommunen garanterar att det överlåtna området inte besväras av nyttjanderätter eller andra belastningar utöver vad som följer av detta avtal.

§ 4. Tillträde

Området enligt § 3 tillträdes av exploatören vid byggstart. Senaste tidpunkt för byggstart regleras i § 2. Tillträde till det överlåtna området kan tidigast ske när fastighetsbildningsförrättningen vinner laga kraft.

Tillträde får inte ske förrän köpeskillingen till fullo är betald.

Exploatören äger rätt att dessförinnan disponera området för att utföra undersökningar av mark etc då båda parter undertecknat detta avtal.

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om avstyckning av området som ska överlåtas. Kommunen betalar samtliga förrättningskostnader för avstyckningen.

ANLÄGGNINGAR MM

§ 6. Bostäder

Exploatören ska bebygga exploateringsområdet med ca 28 lägenheter om 2 våningar i flerbostadshus och i huvudsaklig överensstämmelse med den illustration som framgår av bilaga 2 Bostäderna ska upplåtas med äganderätt och / eller bostadsrätt. Exploatören ges även möjlighet att bebygga området med 3 våningar.

Exploatören är medveten om de bestämmelser som finns i detaljplanen och tillhörande gestaltungsprogram för utformningen av området.

(Signatur/datum)

§ 7. Parkering

Exploatören ska anlägga tillräckligt antal parkeringar inom kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar. Parkeringsnorm för området är 1,0 parkeringar per lägenhet. Parkeringsplatsernas utformning ska i övrigt följa de bestämmelser som finns i plankartan och i gestaltningsprogrammet.

§ 8. Dagvatten

Dagvatten från området ska i möjligaste mån omhändertas inom området genom olika lokala fördröjningslösningar. För det dagvatten som eventuellt avleds från området ska detta avledas i samråd med Telge Nät AB vad avser mängd / flöde. Inget dag-, drän- eller grundvatten får avledas till spillvattennätet.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande park-/naturmark ska omhändertas av exploatören och på exploatörens bekostnad.

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa Södertälje kommuns dagvattenpolicy. Det är inte tillåtet att uppföra mur eller kant i fastighetsgräns för att en tillfredsställande dagvattenhantering ska uppnås.

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa den dagvattenutredning som gjorts för området. Detta medför att anläggande av hårdgjord yta kräver fördröjande åtgärder. Som hårdgjord yta avses till exempel hustak och vägytor.

Björkmossen ligger inom Bornsjöns vattentäkts avrinningsområde. Exploatören ska iakta försiktighet under byggtiden så att länsvatten renas och att inte olja, nitrater eller andra föroreningar släpps ut i dagvattensystemet.

Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med ansökan om bygglov och godkännas av Telge Nät AB.

§ 9. 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.

Exploatören utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till den nya lokalgatan. Det åligger exploatören att anpassa projekteringen av kvarteren till kommunens projektering av den nya lokalgatan. Exploatören är också medveten om att då området är färdigbyggt kommer kommunen att utföra s k toppbeläggning av asfalt på gatorna. Detta innebär att gatorna kommer att höjas cirka 5 centimeter vilket bör beaktas vid planeringen av infarterna till tomterna.

(Signatur/datum)

§ 10. Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar inom kvarteret, till exempel för parkeringsytor, angoringsvägar, VA-ledningar, gångstråk, dagvattenlösningar mm. Samtliga kostnader betalas av exploatören.

I det fall exploatören ej ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning äger kommunen rätt att ansöka om förrättning och exploatören står för kostnaden.

§ 11. Värme

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för fjärrvärme till Telge Nät AB. Exploatören träffar särskild överenskommelse med Telge Nät AB om villkoren för fjärrvärmeanslutningen. Kommunen förordar att bebyggelsen inom exploateringsområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

§ 12. El, tele och datakommunikation

Exploatören träffar särskild överenskommelse med Telge Nät AB angående områdets försörjning av elkraft och belysning avseende byggström och ström för permanent bruk och ska därvid erlägga anslutningsavgifter. Exploatören ska stå för alla kostnader för byggström. Exploatören äger fritt upphandla elleverantör.

Om inom exploateringsfastigheterna eller i anslutning till dessa ledningar för el, tele eller data behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploatören att bekosta detta till den del exploateringen förorsakar flyttningen och med hänsyn tagen till det mervärde flyttning och förnyelse kan tillföra ledningshavaren. Detsamma gäller allmän belysning.

§ 13. Etablering

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

Innan bygglov beviljas ska kvalitetsansvarig redovisa plats för bodar och upplagsplats under byggtiden. Kommunal mark får ej till någon del tas i anspråk för etablering utan att särskilt skriftligt avtal om detta nyttjande först tecknats med kommunen. Vid eventuellt nyttjande ska ersättning erläggas enligt särskild överenskommelse.

§ 14. Befintliga förhållanden, geoteknik mm

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, eventuell undersökning av förorenad mark och ledningsundersökningar utföres och bekostas av exploatören. Exploatören

(Signatur/datum)

är medveten om Områdets exploateringsförutsättningar, geotekniska och miljömässiga beskaffenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden. Exploatören övertar allt ansvar för förutsättningsmaterial (eventuell grundkarta, grundundersökningar mm), som överlämnats av kommunen, med innebörden att eventuella fel och brister i detta jämfört med verkliga förhållanden inte ska medföra rätt till ersättning för exploatören från kommunen.

Inför byggnation ska en markmiljöundersökning utföras av exploatören. I det fall exploateringsområdet innehåller föroreningar / förorenade massor ska dessa hanteras av exploatören i samband med bostadsexploateringen i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt vad detaljplanen medger. Exploatören är skyldig att följa de krav och anvisningar som kan komma att ställas av myndigheter avseende saneringsarbetenas utförande. Kommunen svarar för samtliga kostnader för sanering upp till maximalt 3 000 000 kr för hantering av förorenade massor. Exploatören svarar för alla kostnader för sanering som överstiger 3 000 000 kr. Om exploatören före tillträdet bedömer att saneringskostnaderna kommer att överstiga det av kommunen garanterade beloppet om 3 000 000 kr har exploatören rätt att frånträda köpet och återfå erlagd handpenning. Återgången ska inte medföra någon annan ersättning mellan parterna.

§ 15. Buller

I exploatörens åtaganden ingår utförande och bekostande av eventuellt erforderliga bullerskydd för exploateringsområdet. Exploatören beslutar om utformningen av dessa i samråd med samhällsbyggnadskontoret och i enlighet med gestaltungsprogrammet.

§ 16. Samordning

Exploatören är ansvarig för samordning av projektering, upphandling och utbyggnad av hus och markanläggningar, jämte övriga arbeten, som regleras i detta avtal eller blir en följd av exploateringens genomförande.

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

§ 17. Tillstånd

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

§ 18. Skydd

Exploatören håller ansvarig arbetsledare och svarar för samordning av arbetarskydd för de egna arbetarna. Exploatören ska stängsla in arbetsområdet för att förhindra olycksfall.

Exploatören ska svara för erforderlig syn av grannfastigheter vid grävning, sprängning, pålning mm.

(Signatur/datum)

§ 19. Avfallshantering

Avfallshanteringen ska i samråd med Telge Återvinning anpassas till de förhållanden som gäller för området.

ERSÄTTNINGAR

§ 20. Markersättning

För marköverlåtelse enligt § 3 ska exploatören till kommunen erlægga en köpeskillning om 2500 kr/m² ljus BTA enligt beviljat bygglov. I priset ingår en gatukostnad för de nya kommunala vägarna och parkmarken med mera i området. Väljer exploatören att bygga 3 våningar med bostäder ska exploatören erlægga en köpeskillning om 1500 kr/m² ljus BTA för våningsplan 3. Det lägre priset för våningsplan 3 beror på de merkostnader för att bygga hiss i byggnaderna, som tillkommer vid byggnationer om 3 våningar eller mer.

Ytan sätts till den bruttoarea som framgår av bygglovshandlingarna. Köpeskillningen kan dock aldrig sättas lägre än 6 500 000 kronor.

Handpenning, för hela området, uppgående till 10% av lägsta köpeskillning, 650 000 kronor, erlägges två veckor efter kommunens beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft och resterande köpeskillning erlägges på tillträdesdagen.

Har tillträde ej skett området i enlighet med §§ 2 och 4 i detta avtal, och denna försening beror på exploatören, ska markersättningens storlek därefter höjas med förändringen av konsumentprisindex fr o m tillträdesdatum med basmånad oktober samma år till senast kända index vid förfallodagen. Markersättningens storlek ska aldrig sänkas på grund av indexförändringen.

Kvitterat köpebrev och värdeintyg utfärdas på tillträdesdagen då betalning har skett.

I det fall exploatören önskar disponera det överlåtna markområdet till annat än förundersökningar innan tillträdet ska särskild överenskommelse om detta träffas mellan kommunens samhällsbyggnadskontor och exploatören. Kommunen kan vid sådan dispositionsrätt kräva att skälig andel av köpeskillningen erläggs vid detta tillfälle.

§ 21. VA, el, värme, tele och data

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Anslutningsavgifter för va, el och eventuell fjärrvärme samt tele och data erläggs av exploatören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt särskild överenskommelse.

(Signatur/datum)

Allmänna VA, el, fjärrvärme, samt tele och dataledningar har byggts ut i lokalgator. Förbindelsepunkter för anslutning till VA, el, fjärrvärme, samt tele och dataledningar har upprättats i anslutning till lokalgator.

§ 22. Säkerhet

För rätta fullgörandet av exploatörens åtagande i §§ 7 och 8 och 9, avseende arbeten i en randzon på 5 meter inne på tomtmark samt återställande av kommunal mark efter exploatörens arbeten, ska exploatören överlämna en moderbolagsborgen som ska godkännas av kommunen uppgående till 300 000 kr. Överlämnandet ska ske i samband med tillträdet som regleras i § 4. När arbetet är utfört gör kommunen och exploatören gemensamt en besiktning av området. Kommunen återlämnar hela säkerheten så snart samtliga anmärkningar som uppkommit vid besiktningen är åtgärdade.

När husen är färdigbyggda och slutbevis getts ska tomten städas från byggmaterial omgående.

I det fall kommunal mark tas i anspråk utan kommunens godkännande och/eller tomten inte städas från byggmaterial efter det att huset är färdigbyggt och slutbevis givits ska tomtköparen erlägga ett vite till kommunen om hundratusen (100 000 kr) kronor samt städa tomten och återställa de allmänna platserna omgående.

§ 23. Administrationskostnad mm

I ersättning för kommunens kostnader för administration av genomförandeavtal och kontroll mm debiterar samhällsbyggnadskontoret exploatören 150 000 kr. Beloppet debiteras evid tillträdet.

§ 24. Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

Förfallotid ska sättas till minst 30 dagar

§ 25. Framtida avgifter

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska ägare till fastigheten inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad och annan allmän plats med därtill hörande anläggningar.

Vad sålunda föreskrivits gäller dock ej ersättning för förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som kan komma att utföras i framtiden.

(Signatur/datum)

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 26. Överlåtelse av avtal

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

Fösta stycket gäller inte överlåtelse av avstyckade och bebyggda fastigheter med äganderätt till privatpersoner.

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

§ 27. Rangordning

Vid eventuella avvikelser mellan handlingar gäller detta exploateringsavtal i första hand såvida det inte av omständigheterna framgår att parternas avsikt uppenbart varit en annan.

§ 28. Tvist

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

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

Södertälje den

För BoKlok Housing AB (556673-3829))

Bengt Fardelius
Affärschef

Bevittnas:

Södertälje den

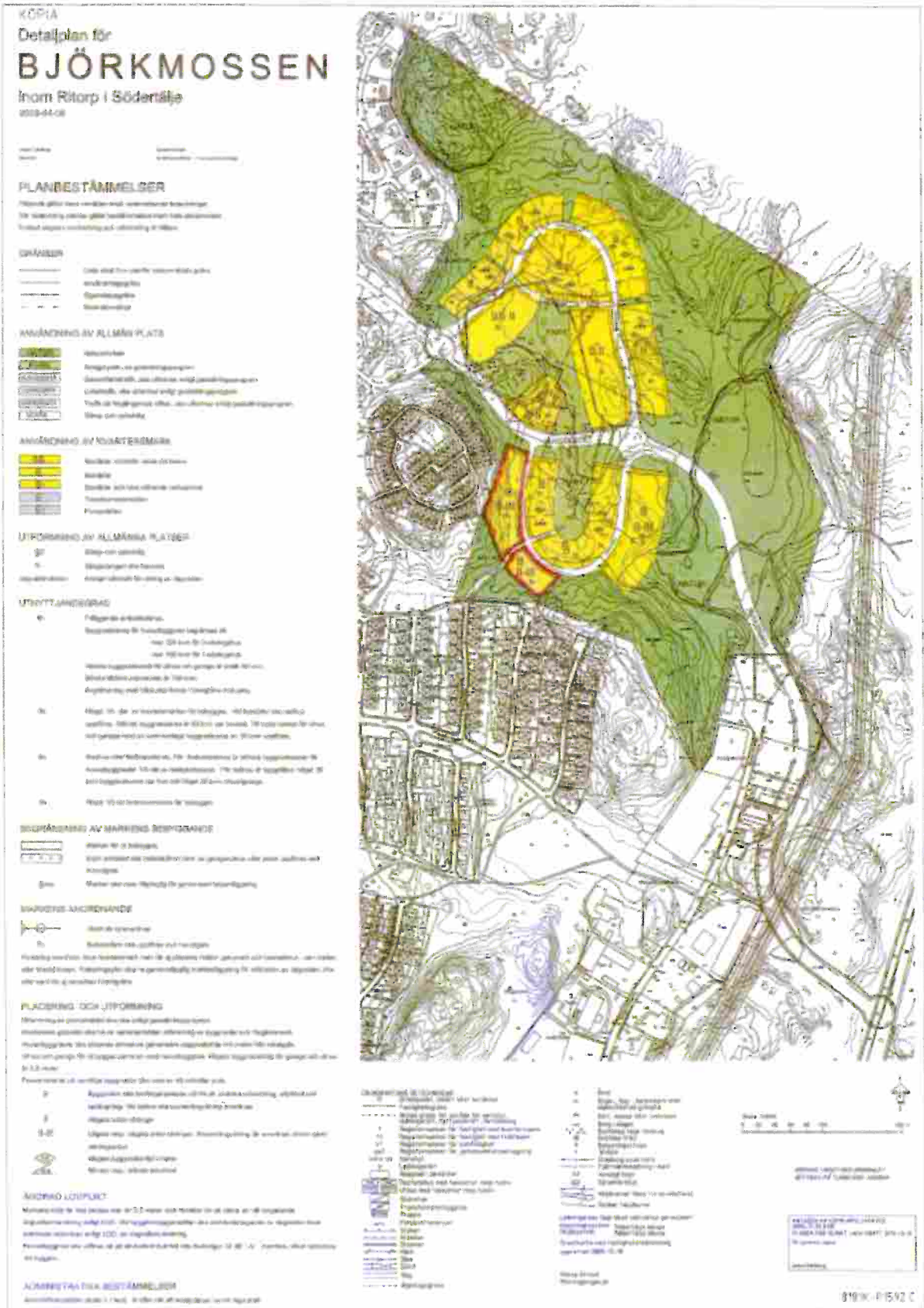
För Södertälje kommun
(org nr 212000-0159)

Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:

(Signatur/datum)

Bilaga 1



(Signatur/datum)

Bilaga 2



(Signatur/datum)

BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

| | |
|---|------------------------------|
| Ärende: Exploateringsavtal Boklok | Dnr. TN-2014-00095-251 |
| Handläggare Martin Ivarsson | |

BARNCHECKLISTA som ska användas under beredningen av ärenden och därmed klargöra vilka beslut som kan beröra barn och ungdomar och därför behöver få en särskild barnkonsekvensanalys Den är avsedd att användas som ett redskap i Södertälje kommuns strävan att tillämpa principerna i FN:s barnkonvention.

Kommer beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Beslutet kommer inte att påverka barn negativt

Vid –JA- ska denna barnkonsekvensanalys fyllas i:

1. Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

2. Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

3. Innebär beslutet att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas med tanke på bl a kön, etniskt ursprung, hälsa, funktionshinder, tro eller social ställning?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Övrigt som bör tas hänsyn till