

19
1 (3)
KS2014/0425

2014-04-03
Tjänsteskrivelse

Dnr
TN-2011-00054-251
KS 14/122

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Martin Ivarsson

martin.ivarsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden

Exploateringsavtal om markförsäljning och exploatering av del av fastigheten Tälje 1:1, inom kvarteret Venus

TN-2011-00054-251
KS 14/122

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och NCC Boende AB har i samråd träffat ett förslag till avtal om exploatering av del av fastigheten Tälje 1:1

Detaljplanen för området tillstyrktes av Stadsbyggnadsnämnden 2012-09-25 för antagande i Kommunfullmäktige.

Det aktuella området föreslås bebyggas med 42 lägenheter. De nyproducerade lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Kommunförvaltningen föreslår att Tekniska Nämnden och Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget och att Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet och uppdrar till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna avtalet.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2014-04-03
Översiktskarta (bilaga 1)
Förslag till exploateringsavtal med bilagor (bilaga 2)
Barnchecklista (bilaga 3)

Ärendet

Detaljplanen var utställd under perioden 2012-07-09 2012-08-06 och tillstyrktes av Stadsbyggnadsnämnden 2012-09-25 för antagande i Kommunfullmäktige.

Ett intentionsavtal om markförsäljning och exploatering tecknades med NCC Boende AB för exploateringsområdet Tälje 1:1 under 2011. Tekniska Nämnden beslutade att godkänna intentionsavtalet den 2011-03-31 i § 43. Till följd av detta har ett exploateringsavtal tecknats.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen säljer del av fastigheten Tälje 1:1. Avtalet sammanfattas nedan i korthet.

Exploatören planerar att uppföra ca 42 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätter. Försäljningspriset för bostäder är 3200 kr/kvm BTA inkl ersättning för gatukostnad och för lokaler 2800 kr/kvm BTA inkl ersättning för gatukostnad.

Södertälje kommunen svarar för alla kostnader för sanering upp till en maximal kostnad om 500 000 kr, för arkeologisk utgrävning upp till en maximal kostnad om 800 000 kr och för merkostnader som uppstår vid markarbeten pga att de arkeologiska utgrävningarna sker samtidigt upp till en maximal kostnad av 200 000 kr. Exploatören betalar alla kostnader som överstiger beloppen ovan.

Vidare kommer en kostnad för administration av avtal, byggledning/kontroll mm om 300 000 kr att tas ut från exploatören av kommunen.

Exploatören svarar för alla kostnader för att flytta ledningar inom exploateringsområdet.

Utbyggnaden kommer att innebära att kommunen inte längre får några intäkter från nuvarande parkeringsplatser inom området.

Tillträde till fastigheten ska ske vid byggstart. Om exploatören inte uppnår tillräcklig försäljning av lägenheter för byggstart är avtalet förfallet och kommunen ska ersätta NCC Boende AB för relevanta kostnader de haft för markarbeten och arkeologiska utgrävningar. Exploatören ska sälja lägenheterna inklusive ett två årigt medlemskap i en bilpool för minst en person i hushållet.

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 NCC Boende AB (556726-4121) avseende genomförande av bostadsbebyggelse inom kvarteret Venus, del av fastigheten Tälje 1:1 i Södertälje godkänns.
2. Det uppdras till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.

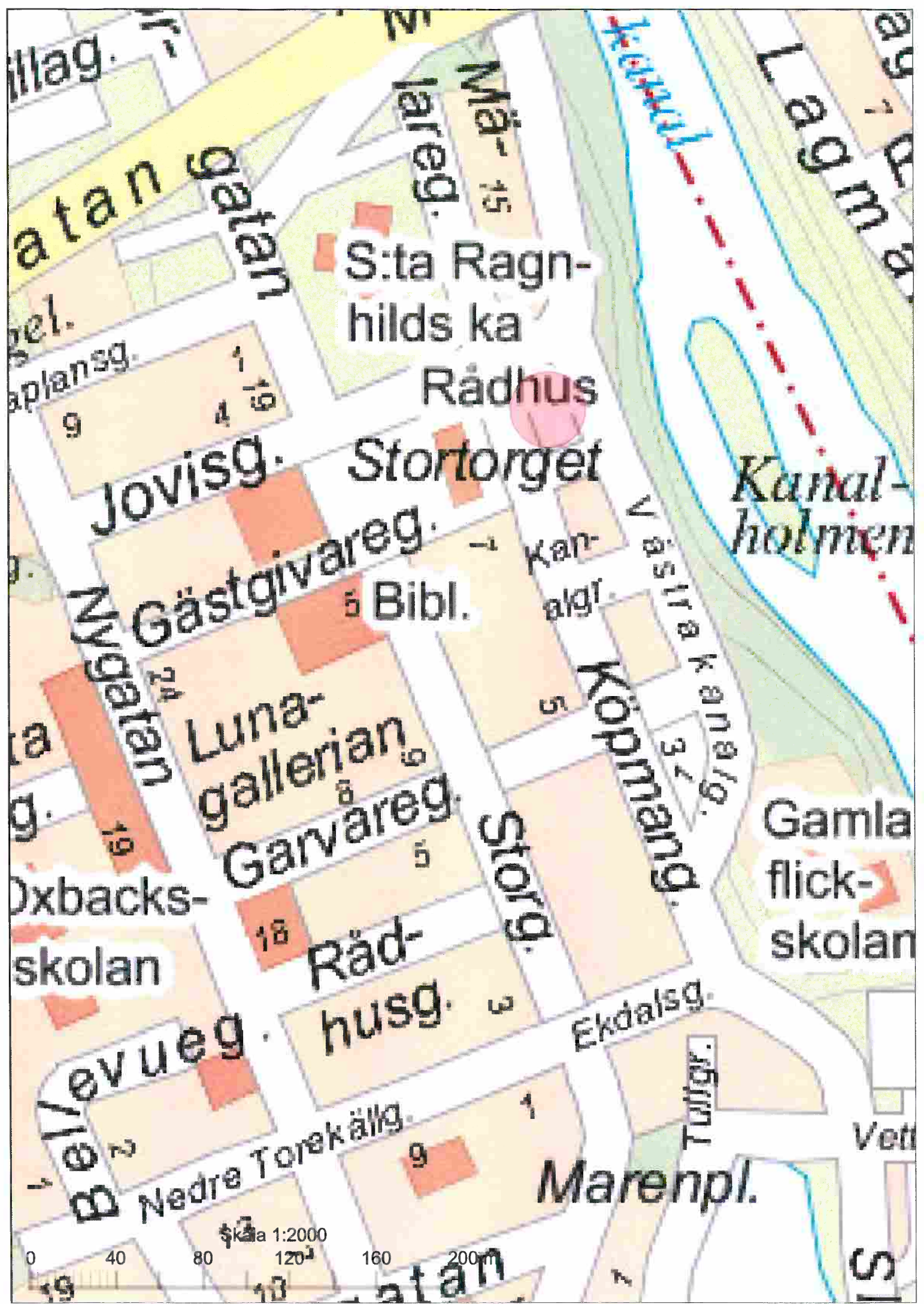


Martin Andrae
Stadsbyggnadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till: Akten, SBK/PEX, Förvaltningsrätten



S:ta Ragnhilds ka

Rådhus

Stortorget

Gästgivareg.
Bibl.

Lunagallerian

Garvareg.

Rådhusg.

Nedre Torekällg.

Marenpl.

Kanalholmen

Gamla flickskolan

Skala 1:2000

0 40 80 120 160 200 m

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014-04-11	
Dnr	Rnr

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad **kommunen**, och NCC Boende AB (556726-4121), nedan kallad **exploatören**, har följande avtal träffats om exploatering av det område som utmärkts med gul och blå markering på bilagd karta nedan kallad exploateringsområdet, se bilaga A, inom detaljplan för Venus (del av Tälje 1:1) och Gamla Rådhuset (Tälje 1:33), upprättad av samhällsbyggnadskontoret 2012-06-20.

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 1. Giltighet

Parterna förutsätter

dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast 2014-05-30;

dels att detaljplanen för Venus (del av Tälje 1:1) och Gamla Rådhuset (Tälje 1:33) antas senast 2014-05-30 och därefter vinner laga kraft;

dels att erforderliga beslut inom NCC AB för att godkänna detta avtal tas senast 2014-05-30; och

dels att beslut om fastighetsbildning sker i huvudsak i enlighet med detta avtal och att beslutet vinner laga kraft

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. Detta avtal gäller framför intentionsavtalet vid eventuella motstridiga villkor.

§ 2. Tidsplan

Exploatören ska före påbörjande av markarbetena tillhandahålla kommunens samhällsbyggnadskontor en preliminär tidsplan, som kommunen kan godkänna, för hela utbyggnadstiden.

Innan exploatören påbörjar de arbeten som enligt detta avtal ska ombesörjas av exploatören ska kommunen projektera och påbörja en provisorisk ombyggnation av Köpmangatan. Kommunen planerar att påbörja en provisorisk ombyggnad av Köpmangatan direkt efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen kommer endast göra en mindre förflyttning och ombyggnad av Köpmangatan innan exploateringsområdet byggs ut.

Om exploatören genomför arbeten parallellt med kommunen ska parterna under genomförandet samarbeta och samråda så att arbetena genomförs i god anda och för projektens bästa syfte.

Exploatören ansvarar för att genomförandet av de arkeologiska utgrävningarna på platsen påbörjas senast 2 månader efter det att kommunen meddelar exploatören att förflyttningen av Köpmangatan är färdig. Om påbörjandet av de arkeologiska utgrävningarna försenas och förseningen beror på Länsstyrelsen ska senaste datum för påbörjandet av utgrävningarna skjutas fram till den dag då Länsstyrelsen har möjlighet att påbörja utgrävningarna.

(Signatur/datum)

Exploatören ska tillträda området i enlighet med § 5 (tillträde). Avsikten är att exploatören påbörjar arbeten direkt efter tillträdet. Utbyggnaden ska vara slutförd senast 24 månader efter det att exploatören har tillträtt området.

Har exploatören ej tillträtt området eller påbörjat arbetena inom föreskriven tid är detta avtal till alla delar förfallet. Parternas rätt till ersättning regleras i § 39 (frånträde av avtal).

§ 3. Bostäder och bostadsförmedling

Exploatören ska bebygga exploateringsområdet med ett flerbostadshus för totalt cirka 42 lägenheter och med lokaler delvis i bottenvåningen.

Exploatören ska följa de gestaltningsprogram som framtagits för kvarteret Venus i detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 4. Mark

Kommunen överlåter till exploatören med äganderätt den kvartersmark inom exploateringsområdet som markerats med gul och blå färg (3D-fastighetsbildning) på bilaga A och i enlighet med detaljplanen, se bilaga B, som efter fastighetsbildning ska utgöra en egen registerfastighet.

Överlåtelsen gäller med de ändringar av gränser för det överlåtna området som kan komma att vara motiverade ur ett fastighetsbildningsperspektiv vid kommande förrättning.

Den fasta egendomen överläts i befintligt skick och fri från penninginteckningar.

Markersättningen regleras enligt § 7 (markersättning)

§ 5. Tillträde

Fastigheten enligt § 4 (mark) tillträds av exploatören senast 2015-02-02, varvid exploatören ska ha ställt säkerhet enligt § 30 (säkerhet) och erlagt köpeskilling enligt § 7 (markersättning) så att full lagfart kan erhållas.

Tidsplanen innehåller moment för exploatören såsom bygglov och försäljning vilka är beroende av att detaljplanen har vunnit laga kraft. I det fall detaljplanen blir överklagad och inte vinner laga kraft innan 2014-09-30 ska därför exploatörens tidsplan § 2 (tidsplan) och senaste datum för tillträde flyttas fram 5 månader från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Om de arkeologiska utgrävningarna har påbörjats enligt 10 § 1 stycket och inte hunnit slutföras innan den senaste dagen för tillträde av området så ska senaste tidpunkt för tillträde flyttas fram till 30 vardagar efter den dag de arkeologiska utgrävningarna är klara.

Exploatören söker och bekostar ansökan om lagfart för området. Om detta inte skett senast 6 månader efter tillträdet har kommunen rätt att upprätta lagfartsansökan på exploatörens bekostnad.

(Signatur/datum)

§ 6. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker omgående om den fastighetsbildning som erfordras enligt § 4 (mark).

Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader. Exploatören ombesörjer och bekostar en extra avskrift av förrättningshandlingar och kartor som överlämnas till kommunen.

ERSÄTTNINGAR

§ 7. Markersättning

För marköverlåtelse enligt § 4 (mark) ska exploatören till kommunen erlægga en köpeskillning om 3 200 kr/m² ljust BTA för bostäder och 2 800 kr/m² BTA för lokaler.

I priset ingår gatukostnaderna för de ombyggda kommunala gatorna i området.

Parterna är överens om att beräkning av bruttoarea enligt ovan skall ske utifrån bygglovhandlingar som vunnit laga kraft. Köpeskillningen kan dock aldrig sättas lägre än 14 000 000 kr. Köpeskillning erläggs på tillträdesdagen.

Har tillträde ej skett i enlighet med § 5 (tillträde) i detta avtal ska markersättningens storlek därefter höjas med förändringen av konsumentprisindex fr.o.m. 2015-02-03 till senast kända index vid förfallodagen. Markersättningens storlek ska aldrig sänkas på grund av indexförändringen. Indexuppräknings ska inte ske om det försenade tillträdet beror att de arkeologiska utgrävningarna inte kunnat slutföras innan sista dag för tillträde.

Kvitterat köpebrev och värdeintyg utfärdas på tillträdesdagen då betalning har skett och exploatören ställt säkerhet enligt § 30 (säkerhet).

Exploatören äger rätt att disponera det överlåtna markområdet till förundersökning och arkeologisk utgrävning innan tillträdet. Efter genomförd arkeologisk utgrävning är exploatören skyldig att fylla igen utgrävningarna till grundläggningsnivå om inte utbyggnaden påbörjas snarast.

Fastighetsskatt betalas av exploatören från och med det tillfälle fastigheten/ fastigheterna är bildad.

§ 8. Administrations- och kontrollkostnad mm

I ersättning för kommunens kostnader för administration av avtal, byggledning/kontroll mm ska exploatören erlægga en ersättning om 300 000 kronor. Ersättningen regleras med förändringen av konsumentprisindex enligt samma principer som markersättningen enligt § 7 (markersättning). Beloppet ska erläggas i samband med tillträdet av området.

Exploatören ska erlægga en ersättning om 250 000 kronor för programmet för Södertälje stadskärna. Ersättningen är en del av den totala kostnaden för programmet och ersättningens storlek har bestämts utifrån antalet nya bostäder jämfört med det totala antalet nya bostäder i programmet. Beloppet ska erläggas mot faktura i samband med tillträdet av området.

(Signatur/datum)

§ 9. Kostnader för sanering

Parterna är medvetna om att delar av exploateringsområdet innehåller förorenade massor vilka ska hanteras av exploatören i samband med bostadsexploateringen i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med förslag till detaljplan för exploateringsområdet. Hantering av föroreningarna ska ske i samband med nödvändig schakt för bebyggelsen och arkeologiska utgrävningar. Exploatören är skyldig att följa de krav och anvisningar som kan ställas av myndighet avseende saneringsarbetenas utförande.

Merkostnaderna för hantering av de förorenade massorna ska dokumenteras särskilt av exploatören och redovisas. Exploatören ska dokumentera och redovisa kostnader för kommunen avseende bortschaktade mängder samt deponi och övriga uppgifter som kommunen efterfrågar. Kommunen ska svara för de merkostnader som är hänförliga till hanteringen av de förorenade massorna upp till ett belopp om maximalt 500 000 kronor. Exploatören svarar för alla kostnader för sanering som överstiger 500 000 kr. Exploatören bekostar avsedda schaktkostnader för bostadsexploateringen och kommunen svarar för merkostnaderna avseende saneringarna. Ersättningen erläggs efter det att dessa arbeten har avslutats samt redovisats.

Kommunen ska ha full insyn på det sätt kommunen finner lämpligt i de arbeten som utförs med föroreningarna. Exploatören ska t ex samråda med Kommunen om provtagning och överlämna en schaktplan till kommunen. Exploatören kallar kommunen till byggmöten etc vilka behandlar dessa arbeten.

§ 10. Kostnader för arkeologi

Parterna är medvetna om det krävs en arkeologisk utgrävning innan exploatören kan påbörja byggnationen inom området. Exploatören ska beställa utgrävningen hos Länsstyrelsen och svarar tillsammans med Länsstyrelsen för genomförande av nödvändiga åtgärder.

Kommunen står för kostnaden för arkeologisk utgrävning upp till ett maximalt belopp om 800 000 kr. Exploatören betalar alla kostnader som överstiger 800 000 kr. Ersättningen erläggs efter det att arbetena med arkeologiska utgrävningarna har avslutats samt redovisats.

Exploatören ska innan och efter de arkeologiska utgrävningarna genomföra nödvändiga markarbeten, såsom till exempel schaktning, fyllning, bortkörning av massor, spontning borttagning av markvegetation, träd och hårdgjorda ytor mm, för att marken ska kunna bebyggas. Kommunen ersätter exploatören om dessa arbeten fördyras på grund av den arkeologiska utgrävningen upp till en kostnad om 200 000 kr. Exploatören betalar alla fördyringar av markarbetena på grund av de arkeologiska utgrävningarna, som överstiger 200 000 kr. Exploatören ska redovisa merkostnaderna separat för kommunen.

§ 11. Faktura, dröjsmålsränta

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

Förfallotid ska sättas till 30 dagar.

(Signatur/datum)

§ 12. 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 framledes kan komma att utföras.

§ 13. VA, el, värme

Anslutningsavgifter för va, el och värme erläggs av exploatören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt särskild överenskommelse med ledningsägaren.

ANLÄGGNINGAR MM

§ 14. Kvartersanläggningar

Exploatören utför erforderliga anslutande arbeten i kvarterets ytterkanter till för stadskärnan normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från kvarteret till lokalgata. Det åligger exploatören att anpassa projekteringen av kvarteret efter kommunens projektering av omkringliggande gator och gångbanor.

I exploatörens åtaganden ingår att bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av exploatören eller någon för vilken exploatören ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande fastigheter, gator och ledningssystem inklusive gatubelysning. Under byggtiden ska exploatören anlägga provisorisk gatubelysning utmed Västra Kanalgatan och Köpmangatan. Om exploatören inte fullgör sina åtaganden äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören ska bestrida kostnaderna.

Vid rivning av befintlig parkeringsanläggning mm, äger kommunen om den önskar rätt att ta tillvara på befintliga träd, gatsten och kantsten etc för att återanvända på annan plats. Materialet transporteras av exploatören till av kommunen anvisad plats inom Södertälje tätort utan ersättning.

§ 15. Allmänna anläggningar, byggherreansvar mm

Exploatören iordningställer och bekostar nya gångbanor inklusive kantsten och belysning, efter kommunens projekteringshandlingar. Gångbanorna ska iordningställas inom området markerat med röd färg på bilaga C.

Anläggningsarbetena ska utföras av entreprenör som godkänns av Kommunen.

Exploatören påtar sig byggherreansvar under byggnadstiden till dess anläggningen övertagits av Kommunen. Exploatören har samordningsansvar för eventuella arbeten som Telge Nät AB eller annan ledningsägare samtidigt ska utföra inom marken för gångbanor och angränsande mark i gator.

§ 16. Parkering och bilpool

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av exploatören tillskapas inom kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar. Exploatören ska bygga, minst, ett plan för parkering om minst 26 platser.

Vid försäljning av lägenheterna ska det ingå ett minst 2 årigt medlemskap fr.o.m. tidpunkten för färdigställandet av bostadslägenheterna för en person i varje hushåll till en bilpool. Systemet och anslutningen av personer till bilpool ska regleras enligt "Riktlinjer för hållbart byggande", bilaga D. Exploatören ska redovisa hur arbetet med att ansluta köpare till en bilpool har skett i samband med redovisningen av de övriga kraven i miljöprogrammet, senast i samband med bygglov.

§ 17. Riktlinjer för hållbart byggande

Södertälje kommun har tagit fram ett underlag med riktlinjer för hållbart byggande vid tillkommande exploatering i stadskärnan enligt programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029. Riktlinjerna bifogas avtalet, bilaga D.

Exploatörens intentioner med riktlinjerna är redovisade för kommunen i exploatörens kvalitets- och miljöplan. I planen framgår det hur exploatören tänker sig att projektets miljöfokus kommer att hanteras samt hur riktlinjerna ska genomföras och realiseras. Exploatören ska tillämpa certifieringssystemet Miljöbyggnad med klass Silver.

Det åligger exploatören att efter avslutat projekt redovisa hur väl exploateringsprojektet uppfyllt riktlinjerna.

§ 18. Befintliga förhållanden, geoteknik mm

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, eventuell undersökning av förorenad mark och ledningsundersökningar utföres och bekostas av exploatören. Exploatören är medveten om områdets exploateringsförutsättningar, geotekniska, arkeologiska och miljömässiga beskaffenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden.

§ 19. Befintlig fjärrkylaledning

Exploatören är medveten om att kommande exploatering angränsar till en befintlig fjärrkylaledning. Utgångspunkten är att fjärrkylan ska ligga kvar. Om fjärrkylaledningen ändå behöver flyttas tar exploatören alla kostnader föranledda av detta.

Inga markarbeten, dvs spontning, schaktning, grundläggning eller dylikt, får ske närmare fjärrkylaledningen än 50 cm. Uppkommer det skador på fjärrkylaledningen i samband med exploatörens arbeten åligger det exploatören att svara för kostnader föranledda av detta. Exploatören ansvarar för och bekostar de eventuella åtgärder som krävs för att skydda ledningen.

§ 20. VA-ledning och Dagvatten m m

Allmänna VA-ledningar finns i lokalgator. Förbindelsepunkter för anslutning till allmänna VA-ledningar upprättas i anslutning till lokalgator.

Förbindelsepunkters exakta läge vad avser VA-ledningar fastställs i samråd mellan Telge Nät och exploatören.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark och i enlighet med riktlinjer för hållbart byggande.

Inget dag-, drän-, eller grundvatten får avledas till spillvattennätet.

§ 21. Värme

Uppvärmning ska ske i enlighet med bilaga D, riktlinjer för hållbart byggande.

§ 22. El, tele och datakommunikation

Exploatören träffar särskild överenskommelse med Telge Nät (nätbolaget) angående områdets försörjning av elkraft och belysning avseende byggström och ström för permanent bruk och ska därvid erlägga anslutningsavgifter.

Exploatören ska svara för samordning med ledningsägare så att föreskrivna el- och telearbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder och vara färdigställda vid inflyttning. Exploatören ska tillsammans med ledningsägarna utarbeta tidsplan för el- och telenätets utbyggnad.

Utmed Köpmangatan vid exploateringsområdet finns en signalkabel med osäkert läge. Om det under genomförandet framkommer att signalkabeln behöver flyttas ansvarar exploatören för kostnaden.

Om det inom eller i anslutning till exploateringsfastigheten finns ledningar för el eller tele, som på grund av exploateringen behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploatören att bekosta detta med hänsyn tagen till det mervärde flyttning och förnyelse kan tillföra ledningshavaren. Detsamma gäller allmän belysning.

Exploatören bör ta kontakter med Telge Nät minst 6 månader innan förväntad leverans samt lämna över underlag för projektering mm innan Telge Nät kan påbörja sin projektering.

§ 23. Avfallshantering

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

§ 24. Buller

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

(Signatur/datum)

§ 25. Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska exploatören upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska 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. Ett särskilt avtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen angående vederlag och yta för etableringsplats.

Exploatören får under byggtiden använda kommunal mark mot vederlag och efter skriftligt avtal i enlighet med tidsangivelse och utbredning med bilaga E. Mark får i övrigt 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, för all ianspråktagen kommunal mark, i enlighet med av Kommunfullmäktige antagen prislista.

Exploatören ska på egen bekostnad ordna områdets VA och elförsörjning under byggtiden och betala kostnaderna för förbrukning.

Exploatören ska hålla etableringsområdet i städat och vårdar skick.

§ 26. Tillstånd

Exploatören ska inhämta samtliga erforderliga tillstånd föra att genomföra exploateringsprojektet och svarar gentemot kommunen för samtliga kostnader härför.

§ 27. Information

Före byggstart ska Exploatören på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på exploateringsområdet, vilken kontinuerligt beskriver och informerar om det aktuella bostadsprojektet.

Kommunen önskar att det ska framgå att projektet är en del av "Stadskärneprojektet" och arbetar med att ta fram en text och logga som ska vara med på informationstavlan. Exploatören ska samråda med kommunen när informationstavlan tas fram. Erforderligt bygglov för skyltar söks och bekostas av exploatören.

Exploatören ska vidare informera fastighetsägare, näringsidkare, boende mfl i närliggande fastigheter om störande arbeten t ex buller , damm och vibrationer. Exploatören ombesörjer all erforderlig information till berörda i intilliggande fastigheter vid arbetets genomförande minst 3 dagar i förväg genom anslag i portar eller dyl.

§ 28. Skydd

Exploatören är ansvarig för samtliga arbeten i enlighet med gällande lagstiftning och svarar för erforderlig samordning.

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

(Signatur/datum)

Arbetsplatsen ska vara inhägnad.

§ 29. Renhållning

Det åligger exploatören att under byggtiden hålla omgivande kommunal mark i städat skick och ska vita åtgärder för att undvika att allmän väg nedsmutsas av arbetsfordon. Spill från lastfordon såsom lera, sten, betong och dyl på allmänna vägar får inte förekomma.

Det åligger även exploatören att städa och återställa kommunal mark under och efter byggtiden, till exempel sopa gatorna från byggdamm.

§ 30. Säkerhet

För rätta fullgörandet av exploatörens samtliga åtagande enligt detta avtal samt återställande av kommunal mark efter exploatörens arbeten, ska exploatören överlämna en, i tid minst på fem år, moderbolagsborgen i NCC AB, eller likvärdig säkerhet som kan godkännas av kommunen, uppgående till 500 000 kr. Om säkerheten går ut i tid innan exploatörens åtaganden är genomförda eller garantitiden har löpt ut ska exploatören överlämna en ny säkerhet för återstående del av tiden. Överlämnandet ska ske i samband med tillträdet enligt § 5 (tillträde). När arbetet är utfört gör kommunen och exploatören gemensamt en besiktning av exploateringsområdet och intilliggande mark. Kommunen återlämnar halva säkerheten så snart samtliga anmärkningar som uppkommit vid besiktningen är åtgärdade. Resterande del av säkerheten återlämnar kommunen efter garantitidens slut enligt § 36 (garanti).

§ 31. Samordning

Exploatören är ansvarig för att projektering, upphandling och utbyggnad av byggnader och markanläggningar, jämte övriga arbeten, som regleras i detta avtal eller blir en följd av exploaterings genomförande samordnas.

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

Exploatören är även ansvarig för eventuell samordning mellan exploatörens entreprenör och kommunens entreprenör för allmänna gator och anläggningar.

Om exploatörens arbete sker parallellt med arbeten inom kv Orion, Tellus, Lyran samt Saturnus är Exploatören skyldig att tillsammans med övriga byggherrar se till att samordning sker mellan de olika byggarbetsplatserna. Om samordningen ej sker på tillfredställande sätt har kommunen rätt att på bekostnad av exploatörerna anlita en samordningsansvarig för pågående projekt i stadskärnan.

§ 32. Bygghandlingar

Kommunen tillhandahåller projekthandlingar för utförandet av arbetena enligt § 15 (allmänna anläggningar, byggherreansvar mm)

AB 04 ska gälla i tillämpliga delar för dessa arbeten. Anläggningarna ska överlämnas till kommunen utan att någon ersättning utgår mellan parterna.

(Signatur/datum)

Exploatören är skyldig att iakttä de anvisningar i fråga om material och arbetets utförande som ställs av Kommunen. Normgivande ska vara tillämpad standard inom Södertälje stadskärna.

Exploatören är skyldig att innan arbetet slutbesiktigas upprätta och inlämna relationshandlingar.

§ 33. Kontroll mm

Kommunen äger rätt att utöva den kontroll över anläggningsarbetena i § 14 (kvartersanläggningar) som Kommunen finner lämplig. Kommunen ska äga rätt att delta vid byggmöten avseende anläggningsarbetena.

§ 34. Slutbesiktning och överlämnande av anläggningar

När anläggningarna enligt § 14 (kvartersanläggningar) färdigställts ska de av exploatören anmälas till Kommunen för slutbesiktning. Slutbesiktning ska utföras av kommunen utsedd besiktningsman. Exploatören svarar för kostnaderna för besiktningsmannen. Kommunen tillträder anläggningarna enligt § 14 (kvartersanläggningar) med full äganderätt, dock ej vad avser garantiåtaganden, från den tidpunkt anläggningarna godkänts vid slutbesiktning.

§ 35. Påföljd vid bristande utförande

Om Exploatören inte fullgör sina åtaganden enligt § 14 (kvartersanläggningar) äger Kommunen utföra vad som brister, varvid Exploatören ska bestrida kostnaderna.

§ 36. Garanti

Exploatören ikläder sig, beträffande arbetena angivna i § 14(kvartersanläggningar), garanti för de avtalade arbetenas kontraktensliga beskaffenhet, under en tid av minst 2 år räknat från den dag som angivits i utlåtande för slutbesiktning. Garantitiden ska dock inte upphöra förrän Exploatören har slutfört samtliga mark- och byggnadsarbeten inom området. Under garantitiden framträdande fel och uppkomna skador, som faller under Exploatörens ansvar ska Exploatören utan dröjsmål avhjälpa (enligt AB 04). Åsidosätter Exploatören vad sålunda åligger denne, äger kommunen utföra arbetena på exploatörens bekostnad.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs därom i AB 04.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 37. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas utan medgivande från Södertälje kommun till andra än av Exploatören bildad bostadsrättsförening, eller särskilt bildat dotterbolag för genomförandet av exploateringen, utan skriftligt medgivande från kommunens samhällsbyggnadskontor. Eventuellt dotterbolag får inte säljas till ny part utan kommunens skriftliga medgivande. Exploatören är solidariskt ansvarig med eventuellt dotterbolag och bostadsrättsförening för projektets genomförande i enlighet med detta avtal.

(Signatur/datum)

Vid vidareförsäljning förbinder sig exploatören att föra vidare de punkter som tas upp i detta avtal till de nya köparna.

§ 38. Frånträde av avtal

Har exploatören ej tillträtt området eller påbörjat arbetena inom föreskriven tid enligt § 2 (tidsplan) äger kommunen rätt att bryta avtalet varpå detta avtal till alla delar förfallet.

Exploatören äger rätt att bryta detta avtal fram till och med senaste dag för tillträde enligt § 2(tidsplan) om exploatören inte

uppnår tillräcklig försäljning/bokning av lägenheter före byggstart,
om kostnaderna för de arkeologiska utgrävningarna överstiger 800 000 kr, eller
om kostnaderna för sanering överstiger 500 000 kr.

Bryter någon av parterna avtalet enligt vad som skrivits i första stycket ska kommunen ersätta exploatören för de kostnader denna har haft för arkeologi, sanering och övriga markarbeten. I övrigt ska avtalet återgå utan rätt till ersättning för någondera parten. Bryts avtalet har kommunen rätt att utan ersättning använda genomförda utredningar och undersökningar genomförda av kommunen eller exploatören.

§ 39. 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.

(Signatur/datum)

§ 40. 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 tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt, medan det tredje exemplaret ska tillhandahållas förrättningslantmätaren.

Södertälje den

För exploatören, NCC Boende AB
(org nr 556726-4121)

Bevittnas:

Södertälje den

För Södertälje kommun
(org nr 212000-0159)

Bevittnas:

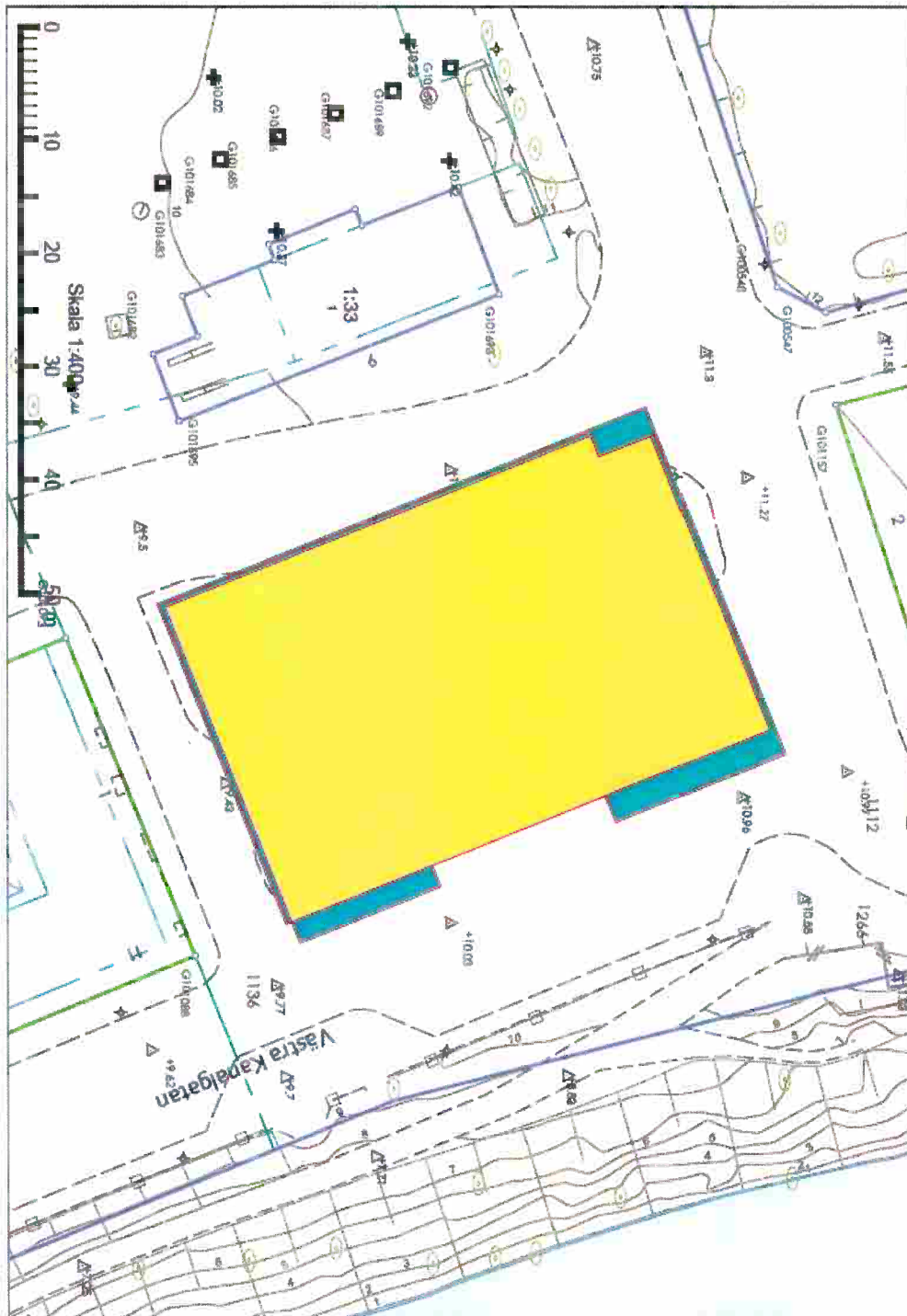
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga A	Exploateringsområdet
Bilaga B	Detaljplan
Bilaga C	Sträckning gångbana
Bilaga D	Miljöprogram
Bilaga E	Schakter

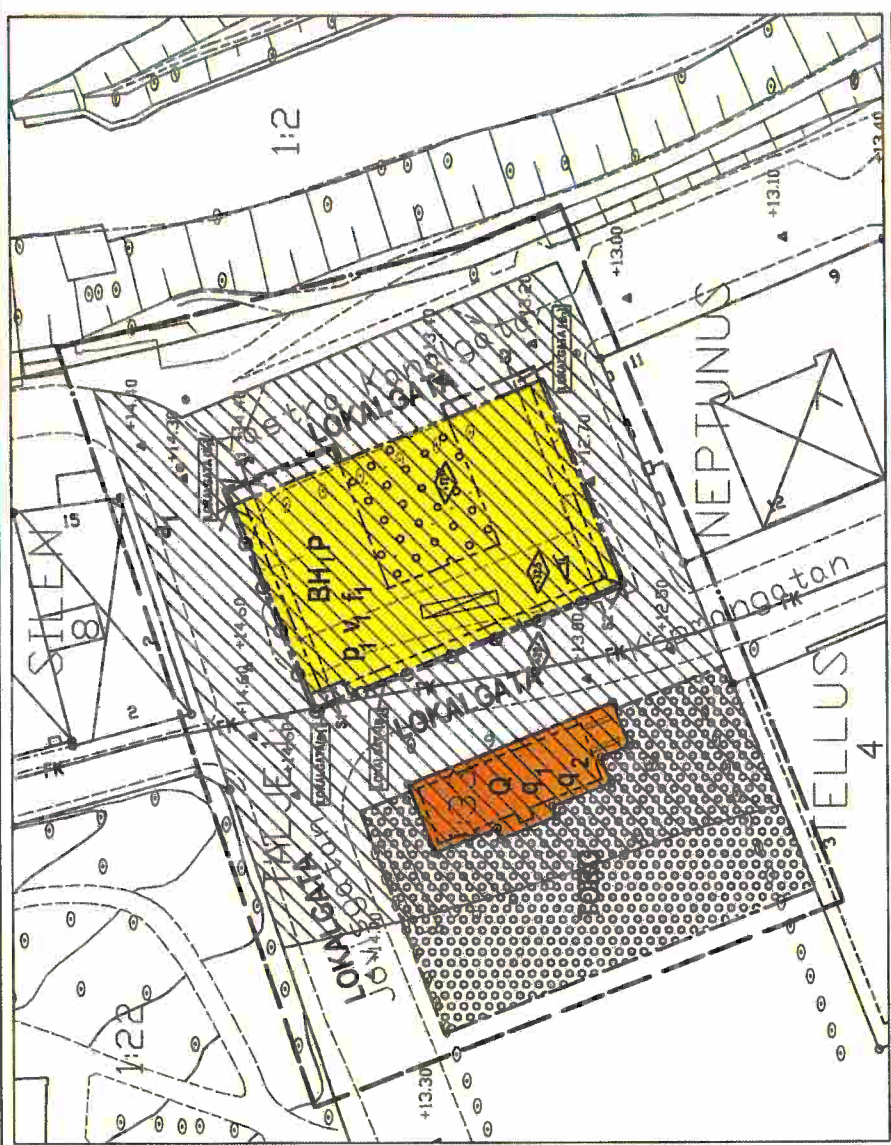
(Signatur/datum)

Bilaga A



Gul och blå markering visar exploateringsområdet

(Signatur/datum)



UPPLYSNINGAR
 Planområdet ligger inom förtämlingsområdet som utgår åt frist förtämling som motsvarar Söderlångs utövning från medeltiden och 1500 - 1600-talet.
 Vid ingrepp i mark skall särskilt beaktas hos lämningsplan enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljöbalken.

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
ANTAGANDEHANDLING

Delplan för **Kvarteret Venus (fd Gästgivaren) och Gama Rådhuset (Tälje 1:33)** i Söderlångs stadsdel

Upprättad av Samrådsbyggnadskontoret i Söderlångs 2012-06-20

Utem Delberg planerief
 Christina Raak planerief

PL (1907-10) har tillämpats vid upprättande av delplanen

P. 2010-01052-214

GRÄNSAR

Illustrationer till markgränser
 BH1
 BH2

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÅN PLATS
 EDVALGATA
 TORG

KVARTERSMARK

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

MARKENS ANORDNANDE

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

RISK- OCH STÖRNINGSKYDD

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER



PLANBESTÄMMELSER
 Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet.
 Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

Linje 3 meter utanför planområdet

Användningsgränser
 Egenskapsgränser
 Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÅN PLATS

EDVALGATA

TORG

KVARTERSMARK

BH1

G

P

B1

B2

B3

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får byggas över med planerat bjälling

Marken får byggas under med körbart bjälling

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Byggnaden ska placeras i trottoars mot gatan

Grundläggningssvält ska vara min 0,5 meter från fjärrledningsledning i Köpmargatan/Lovisgatan.

Utformning ska enligt gestaltungsprogram sid 6-8 i planbestämmelserna.

Högsta byggnadshöjd räknat från grundkarnens nivå. I anslutning till trapphus får taknivåer överstiga fönsternivå byggnadshöjd. Detta ska vara indraget från gatusidans.

Största taklutning i grader.

Skyddsbestämmelser

Byggnaden får ej fhas.

Byggnaden omfattas av 8 kap 13-14 §§ PBL och får därmed inte förvänsas. Se skyddsbestämmelser planbeskrivning sid 10.

RISK- OCH STÖRNINGSKYDD

Vid ny- eller tillbyggnad av bostadsutbyggnad ska fasader mot gata utformas så att ljudnivå B enligt Svensk standard med avseende på trafikljud inte uppfylls hörbar (ekvivalentnivå 26 dB(A) och maxnivå 41 dB(A) i bostadsrum).

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot fasad med högst 35 dB(A) ekvivalent nivå utvändigt.

Tillgång till uterter ska högst 70 dB(A) maximalnivå ska finnas i anslutning till bostäderna.

Tillåtna ska vara planerade i riktning från kanalen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandefrist är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

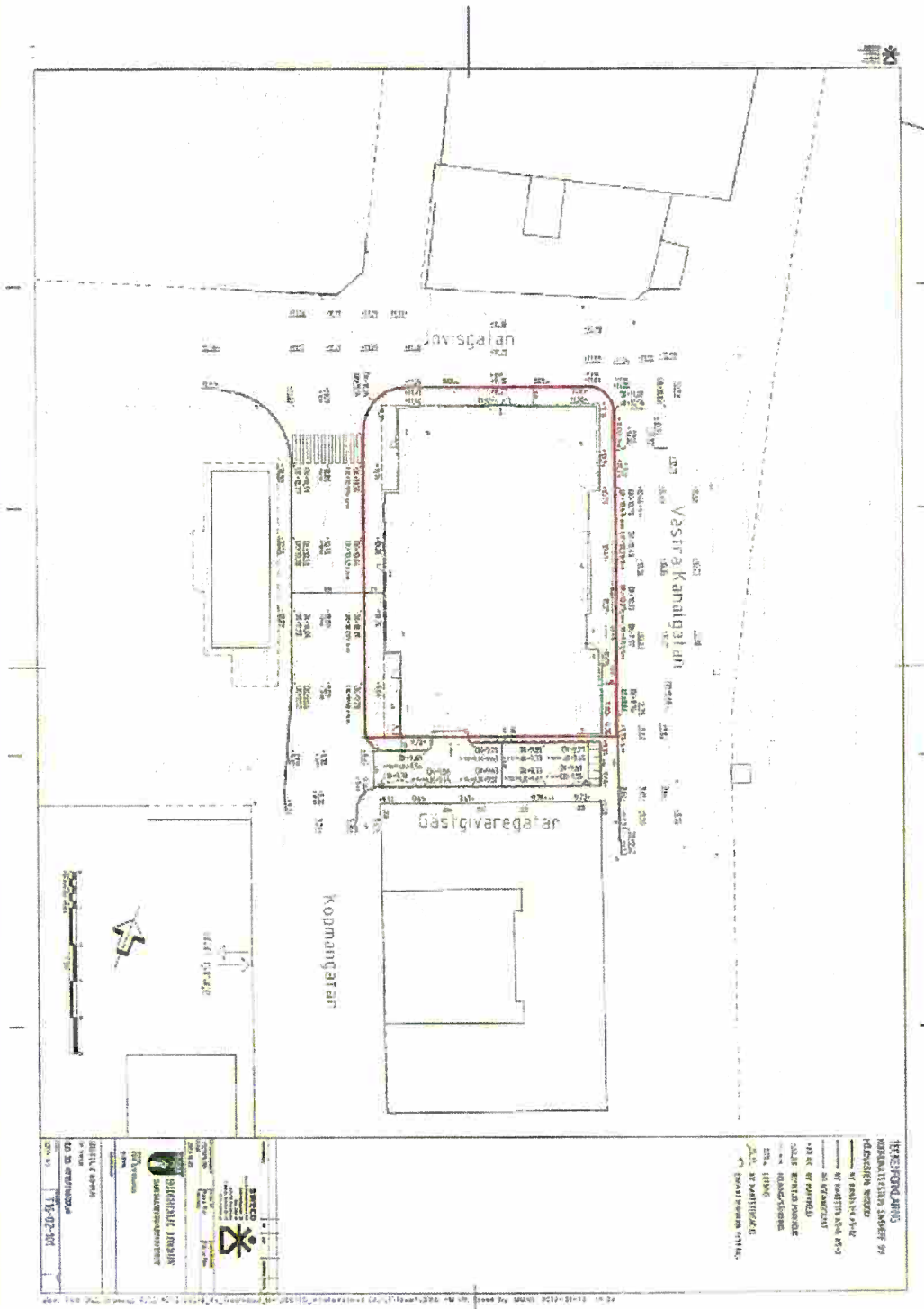
Upphävande av strandskydd

i och med antagande av delplanen upphävs strandskyddet.



Utem Delberg

Bilaga C



(Signatur/datum)

2013-02-04

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Linda Lövkvist
08-523 036 35
linda.lovkvist@sodertalje.se

Riktlinjer för hållbart byggande vid tillkommande exploatering i stadskärnan enligt programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att de ska användas för att uppnå ett energieffektivt byggande och att så god miljöhänsyn som möjligt tas vid nytillkommande bebyggelseprojekt från programmet för Södertälje stadskärna. Riktlinjerna ska ingå i markanvisningsavtal samt i exploateringsavtal som tecknas mellan kommun och byggherre. Riktlinjerna visar på kommunens mål och ambitioner och byggherrarnas åtaganden att uppnå ett långsiktigt hållbart samhälle och en hållbar stadsutveckling.

Kvalitets- och miljöcertifieringssystem

Om byggherren i sin verksamhet arbetar med något vedertaget kvalitets- och miljöcertifieringssystem eller motsvarande ska detta tillämpas på projektet i stadskärnan. Villkor avseende system m.m. ska ingå i det exploateringsavtal som kommunen och byggherren tecknar. Certifieringssystemen leder till att frågor om kvalitet och miljö internt hanteras effektivt och leder till styrning och uppföljning.

Uppföljning

En avslutande redovisning och återkoppling ska ske till kommunen senast 24 månader efter det att byggnaden tagits i bruk. Kommunen har för avsikt att publicera resultatet på kommunens hemsida under projektet för Stadskärnan.

Det åligger byggherren att överlämna information om byggnadens drift och skötsel och åtaganden enligt dessa riktlinjer till den framtida förvaltaren och brukarna. Byggherren åtar sig även att uppmuntra och informera den enskilda lägenhets- och lokalinnehavaren om energibesparing, avfallshantering, fördelar med bilpool och andra åtgärder som kan leda till ett ökat miljömedvetande och en minskad miljöpåverkan för den enskilde.

Fokusområden

Riktlinjer energi och klimatpåverkan

Syftet med riktlinjerna är att minska uttaget av icke förnyelsebara energiresurser och minska energianvändningen totalt sett.

- Energikälla till uppvärmning och tappvarmvatten ska i första hand vara fjärrvärme om inte ett mer energisnålt och miljövänligt alternativ kan presenteras. För att kraven på byggnaden ska vara neutrala till val av energisystem för uppvärmning, ställs utöver krav på maximal årsenergi även krav på byggnadens klimatskal i form av maximalt värmeeffektbehov (värmeförlust). Den specifika energianvändningen ska vara högst 70 kwh/m² och värmeförlusteffekten¹ högst 20 W/m²A_{temp}.
- Om kyla/luftkonditionering ska installeras ska i första hand fjärrkyla användas om inte ett mer energisnålt och miljövänligt alternativ kan presenteras.
- Individuell mätning av tappvarmvatten- och elförbrukning ska finnas för varje bostadslägenhet och lokal. Varje lägenhet och lokal ska kunna debiteras för sin förbrukning.
- Varm- och kallvattenbesparande armaturer och vattensnåla WC-stolar ska väljas.
- Vitvaror ska uppfylla energiklass A++ och tvätt- och diskmaskiner ska kunna varmvattenanslutas.
- Säkra och väderskyddade cykelförråd ska anordnas med minimum 2 cykelplatser per lägenhet.
- Om exploatören förbinder sig att ansluta minst en person per hushåll till en befintlig bilpool i staden under minst tre år reduceras kravet på bilplatser med 5 % av det

¹ enligt definition i FEBY12, se www.nollhus.se

totala antalet bilplatser för hushåll. Anslutningen ska gälla medlemsavgift och den fasta månadsavgiften från och med inflyttningsdatum. Exploatören förbinder sig även att profilera fördelarna med bilpool och lämna information om tillvägagångssätten för hur bilpoolen används.

- Minst 10 % av totala antalet parkeringsplatser inom fastigheten ska förses med laddningsplats för elbil.

Riktlinjer inomhusmiljö

Syftet med riktlinjerna är att byggnader ska ha en sund inomhusmiljö som är fri från miljö- och hälsoskadliga emissioner och ämnen.

- Material, produkter och kemikalier som används i byggprocessen ska vara bästa miljö- och hälsoval. Dokumentation om val ska finnas och material ska så långt som möjligt uppfylla uppställda krav i Byggvarubedömningen² (högsta nivå rekommenderas), BASTA-registret³, Sunda hus⁴ eller likvärdigt system. Vid val av material, produkt eller kemikalie som ej ingår i valt system ska detta dokumenteras och motiveras.
- Ljudklass B ska uppnås för de uppställda ljudparametrarna enligt SS 22567 (bostäder) och SS 25268 (lokaler). Särskilda ljudisolerande åtgärder krävs där verksamheter planeras inom byggnaden och gränsar till bostäder.
- Ventilationssystem ska utformas så att god luftväxling erhålls och god avskiljning avseende partiklar och andra föroreningar i tilluft uppnås. Placering av luftintag avseende tex avgaser och avluft ska beaktas. Fastigheten ska ha en sund inomhusmiljö fri från miljö- och hälsoskadliga ämnen.
- Byggnader ska utformas så att fukt inte orsakar skador, elak lukt eller hygieniska olägenheter och mikrobiell tillväxt som kan påverka människors hälsa.
- Elektriska och magnetiska fält från fasta elinstallationer ska vara så låga som möjligt. Utrymmen med lång uppehållstid (t.ex. sovrum) prioriteras. Magnetfält där

² www.byggvarubedomningen.se

³ www.basataonline.se

⁴ www.sundahus.se

människor stadigvarande vistas bör inte överstiga 0,4 mikro tesla.
Försiktighetsprincip ska gälla.

Riktlinjer avfall - byggavfall och källsortering

Syftet med riktlinjerna är att minimera farliga komponenter i byggnader samt att förebygga och minimera mängden avfall i samhället.

- Material, produkter och kemikalier som används i byggprocessen ska vara bästa miljö- och hälsoval. Dokumentation om val ska finnas och material ska så långt möjligt uppfylla uppställda krav i byggvarubedömningen⁵ (högsta nivå rekommenderas), BASTA-registret⁶, Sunda hus⁷ eller likvärdigt system. Vid val av material, produkt eller kemikalie som ej ingår i valt system ska detta dokumenteras och motiveras.
- Avfallshanteringen under byggprojektet ska efter avslutat projekt redovisas i särskilt dokument. Avfall från byggproduktionen ska vara källsorterad för återvinning och farligt avfall ska minimeras samt förvaras separat från annat avfall.
- Avfallsutrymmen som vara utformade så att de uppmuntrar till god resurshushållning samt är tillräckligt stora och lättillgängliga. Fastighetsnära källsortering, med utsortering av olika typer av avfall, ska förberedas och genomföras inom bostadsprojektet. Flexibilitet för förändring är viktigt då avfallssystemet förändras över tiden.

Riktlinjer grönytor och dagvatten

Syftet med riktlinjerna är att åstadkomma en långsiktig planering av både den gröna och den blå miljön som ska resultera i en sammantagen god bebyggd miljö för ett uthålligt samhälle.

- Hårdgöring av ytor på innergård ska så långt som möjligt minimeras och andelen grönyta⁸ ska aldrig understiga 30 % av den totala gårdsytan.
- Innergården ska vara ordnad för socialt samspel och möjlighet till egen stadsodling.

⁵ www.byggvarubedomningen.se

⁶ www.basataonline.se

⁷ www.sundahus.se

⁸ definieras som planterad yta

- Val av växtlighet ska spegla variation i både art och storlek och bidra positivt till den urbana gröna livsmiljön för växter och djur i staden. Innergården ska möjliggöra plantering av större träd och buskar. Placering och omfattning av större träd ska kopplas till det specifika projektet och byggherrens plan för innergården ska ske i samverkan med kommunens bygglovshandläggare och landskapsarkitekt.
- Gröna tak och fasader ska alltid övervägas för att öka grönmassan i bebyggelsen och bidra till att dels rena regnvatten och dels ett mindre och jämnare dagvattenflöde.
- Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas på fastigheten genom bevattning och infiltration. Fördröjning av regnvattenavrinning kan ske genom lämplig utformning av tak (tex. gröna tak), fasader och markytor. Dagvattensystemet ska bidra till utformning av estetiskt tilltalande gårdsmiljöer och biologisk mångfald samt bidra till att minska dagvattnets föroreningsgrad. Där ett lokalt omhändertagande av regnvatten inte är en genomförbar åtgärd ska samråd ske med det kommunala VA-bolaget för överenskommelse om rening och avledning till dagvattensystem.
- Buller på gårdsytan ska minskas med lämpliga bulleravskärmningar och materialval.
- Material i belysning, lyktstolpar, stuprännor ska väljas så att de inte förorenar dagvattnet.

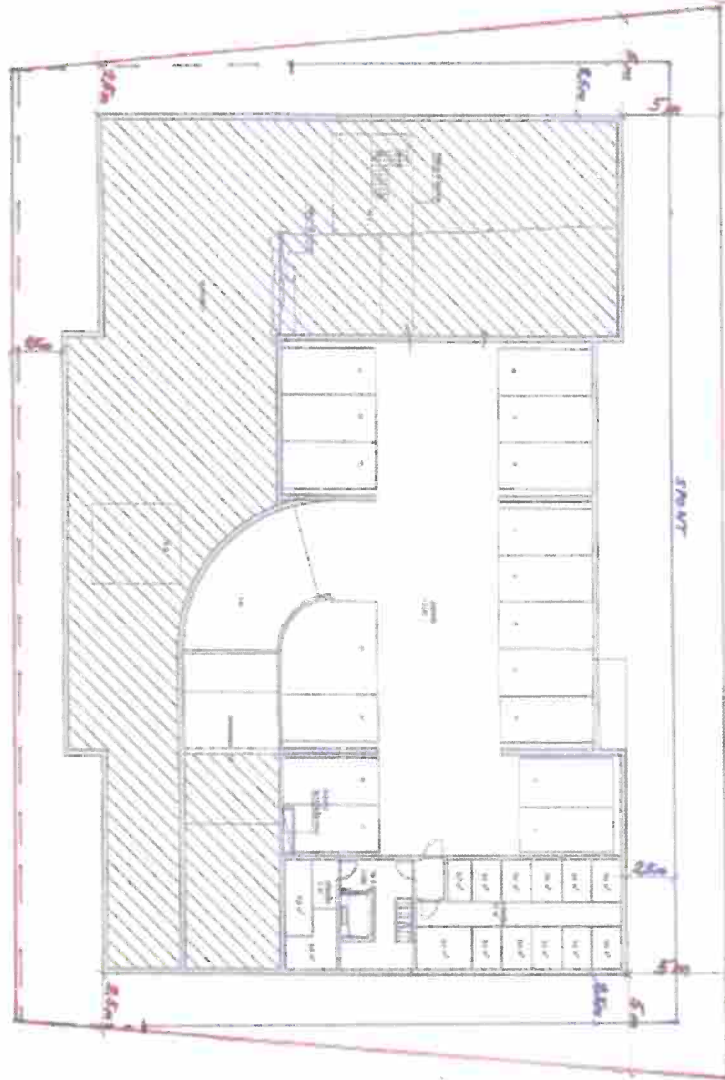
Bilaga E

Kv Venus
ERSEUS ARKITEKTER AB
Högskolegatan 10, SE-171 23 Solna

FK 2013-01-11
1:500
7/2011 (41)

Plan 1

Högskolegatan 10, SE-171 23



Plannummer: 2013-01-11
 1:500
 7/2011 (41)

STÄMPLAD PLAN 1
 2013-01-11
 1:500
 7/2011 (41)

INSTRUKTIONER
 VÄRKA OCH JÄMNA
 ALLA HÖJDER
 OCH FÖRSTÄLL
 DIG ÖVERSTÄMMA
 MED PLANEN
 I ÖFRÅGAT
 FÖRÅG

(Signatur/datum)

BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

Ärende: Exploatering av kvarteret Venus, del av fast. Tälje 1:1 Dnr. KS 14/122Handläggare Martin Ivarsson, 6989

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?

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