



2014-05-08

Tjänsteskrivelse

Dnr
TN 2010/052
KS

Kontor
Projekt och exploatering

Handläggare
Malin Hultman
08-523 016 79
malin.hultman@sodertalje.se

Teknisk nämnd
Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal Båtvarvet

Dnr TN: TN-2010-00052
Dnr KS:

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och Varvsvägen 1 Fastighetsbolag AB, nedan kallad exploatören, har träffat två avtal för exploatering av Båtvarvet i Pershagen, berörande del av fastigheten Pershagen 1:3 samt fastigheterna Båtvarvet 3, 4 och 5.

Exploateringsavtalen reglerar genomförande av ny detaljplan för Båtvarvet 4 och 5 m.fl. Den nuvarande varvsverksamheten, som drivs av exploatören, kommer att flyttas och området ska istället bebyggas med ca 20 radhus, två flerbostadshus med ca 15 lägenheter samt uppemot 10 flytande bostäder ("sjövillor") på vattnet. Varvsvägen förlängs och en park och promenadstig anläggs längs med vattnet.

Exploateringsavtalet för etapp 1 omfattar bostäderna och anläggningarna på land. Den del av kommunens mark som ska bebyggas överläts till Båtvarvet 1 AB för 3000 kr/kvm BTA genom fastighetsreglering.

Exploateringsavtalet för etapp 2 omfattar bostäderna på vattnet. Vattenområdet ska avstyckas och tomterna upplåtas med tomträtt till Båtvarvet 1 AB eller framtida köpare av sjövillorna eller bostadsrättsförening och avgälden sätts till 4 % av marknadsvärdet under den första 10 årsperioden.

Kommunförvaltningen föreslår att tekniska nämnden och kommunstyrelsen tillstyrker beslut att godkänna förslagen till exploateringsavtal samt att kommunfullmäktige godkänner de två förslagen till exploateringsavtal för etapp 1 respektive etapp 2.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2014-05-08.

Kartbilaga (bilaga1)

Exploateringsavtal etapp 1, (bilaga 2)

Exploateringsavtal etapp 2 (bilaga 3)

Barnchecklista (bilaga 4)

Ärendet

Exploatören för projektet äger fastigheterna Båtvarvet 3, 4 och 5 och driver båtvarvet i Pershagen. Kommunen äger fastigheten Pershagen 1:3 och delar av denna har arrenderats ut till båtvarvet för upplag av båtar mm.

Då båtvarvs-verksamheten ska flytta har exploatören tagit fram ett förslag om att istället bygga bostäder på marken samt flytande bostäder, så kallade sjövillor, i vattnet. Ett intentionsavtal tecknades 2011-12-20 mellan kommunen och exploatören, då Båtvarvet Fastighets KB och numera Varvsvägen 1 Fastighets AB. En detaljplan (Detaljplan för Båtvarvet 4 och 5 m.fl.) har sedan dess arbetats fram som möjliggör för ca 20 radhus, två flerbostadshus med ca 15 lägenheter samt uppemot 10 "sjövillor" på vattnet. Detaljplanen möjliggör också för en förlängning av Varvsvägen och en park och promenadstig längs med vattnet. Tidplanen för utbyggnaden är beroende av flytt av befintlig verksamhet och området måste saneras innan bostäder kan byggas på området. Avtalen för genomförande av detaljplanen är uppdelade i två etapper, det första reglerar utbyggnaden på land och det andra reglerar byggande och upplåtelse för sjövillorna.

Exploateringsavtal etapp 1, avseende radhus och flerbostadshus
Exploateringsavtal för etapp 1 (bilaga2) reglerar utbyggnad och marköverlåtelse för bebyggelsen på land. Den del av kommunens fastighet Pershagen 1:3 som är detaljplaneläggd som kvartersmark (där flerbostadshusen och några av radhusen ska byggas) kommer att överföras via fastighetsreglering till exploatörens fastighet. I ersättning för marken betalar exploatören 3000 kr/kvm BTA till kommunen.

Föroreningar har uppkommit under tiden som marken använts för varvsverksamheten och exploatören ska sanera hela exploateringsområdet så att användning enligt den nya detaljplanen blir möjlig. Exploatören ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark och kommunen genomför utbyggnad av allmänna anläggningar det vill säga lokalgatan samt parkmarken längs vattnet.

Exploateringsavtal etapp 2, avseende bostäder på vattnet/sjövillor

Exploateringsavtal för etapp 2 reglerar utbyggnad/anläggning av sjövillor och markupplåtelse för dessa.

Med sjövilla menas en flytande permanent bostad byggd på betongskrov eller flytpontoner som aldrig eller undantagsvis kan förflyttas. Exploatören utför angöringen till sjövillorna i vattnet i form av en ploton. Sjövillorna ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Etappen 2 förutsätter att etapp 1, avseende radhus och flerbostadshus, helt eller delvis är genomförd, eftersom genomförandet av sjövillorna kräver att finns kommunaltekniska anläggningar utbyggda.

Vattenområdet som enligt detaljplanen tillåter flytande bostäder ska avstyckas och upplåtas med tomträtt. Antingen kan en fastighet bildas som upplåts till exploatören eller framtida bostadsrättsförening eller så bildas en fastighet för varje sjövilla och upplåts med tomträtt till exploatören eller till respektive köpare av en sjövilla. Tomträttsavtal ska upprättas till varje fastighet med möjlighet för sjövilla. Principer för avgälden är 4% av marknadsvärdet för fastighetens värde. En värdering görs för att bedöma marknadsvärdet vid upplåtelse tillfället.

Kommunförvaltningen föreslår att tekniska nämnden och kommunstyrelsen tillstyrker beslut att godkänna förslagen till exploateringsavtal samt att kommunfullmäktige godkänner de två förslagen till exploateringsavtal för etapp 1 respektive etapp 2.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunen får intäkter via ersättning för marköverlåtelser och markupplåtelser och exploateringsintäkterna täcker investeringar i allmän plats inom exploateringsområdet.

Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen:


1. Föreliggande förslag till exploateringsavtal mellan Varvsvägen 1 Fastighets AB och Södertälje kommun, avseende exploatering och marköverlåtelse respektive markupplåtelse av Pershagen 1:3, tillstyrks.

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige:

1. Föreliggande förslag till exploateringsavtal mellan Varvsvägen 1 Fastighets AB och Södertälje kommun, avseende exploatering och marköverlåtelse respektive markupplåtelse av Pershagen 1:3, godkänns.
2. Det uppdras till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.



Martin Andreæ
Stadsdirektör



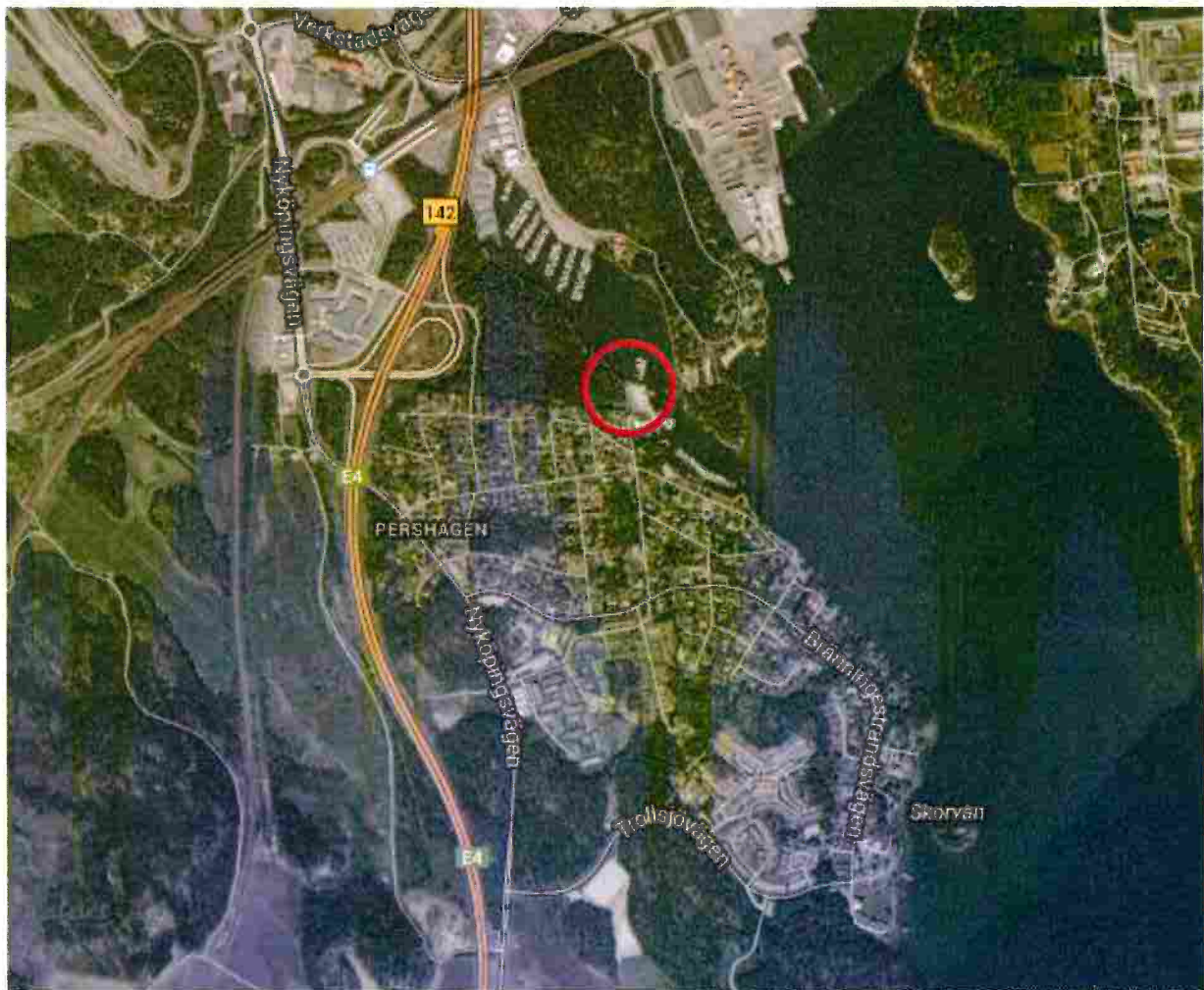
Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:

Akten

Handläggaren

Kartbilaga



EXPLOATERINGSAVTAL BÅTVARVET, etapp 1

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad Kommunen, och Varvsvägen 1 Fastighetsbolag AB (556968-4458), nedan kallad Exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av det område, nedan kallat Exploateringsområdet, som utmärkts med röd begränsningslinje och skraffering på bilagd karta, - bilaga A - inom detaljplan för Båtvarvet 4 och 5 m.fl.

§ 1. BAKGRUND

Detta avtal avser en etapp (etapp 1) av genomförandet av detaljplanen för Båtvarvet 4 och 5 m.fl.

Exploateringsområdet används idag för varvsverksamhet och exploatören äger delar av området, fastigheterna Båtvarvet 3, 4 och 5. Den del av Kommunens fastighet Pershagen 1:3, som ingår i Exploateringsområdet, är utarrenderad till Exploatören och används för vinterförvaring av båtar. På grund av varvsverksamheten är marken förorenad och ska saneras innan bebyggelse kan påbörjas. Föroreningarna har uppkommit under tiden som marken har använts för varvsverksamhet.

Exploateringsområdet ska bebyggas med radhus och flerbostadshus i etapp 1. Detaljplanen tillåter även byggnader på vattnet, "sjövillor" i etapp 2, vars utbyggnad regleras i ett separat avtal.

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 2. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun godkänner detta avtal senast 2015-06-30 genom beslut som där efter vinner laga kraft

- dels att detaljplanen för Båtvarvet 4 och 5 m.fl. antas senast 2015-06-30 och därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. Omförhandling ska ske i god anda mellan parterna.

§ 3. Tidplan

Påbörjandet av exploateringen är beroende av tidplanen för flytt av nuvarande verksamhet.

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

Innan exploatören kan påbörja byggnation av bostäderna så ska kommunen projektera och påbörja anläggning av de kommunala anläggningarna inom exploateringsområdet. Exploatören ska därför ta kontakt med kommunen i god tid innan exploatörens byggstart. Om exploatören väljer att utföra sina arbeten parallellt med kommunens arbeten är kommunens arbeten alltid prioriterade före exploatörens arbeten. I det fall det därutav uppstår konflikt mellan kommunens entreprenör och exploatören ska exploatören rätta sig efter kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten.

Exploatören äger rätt att indela exploateringsområdet i flera fastigheter med äganderätt eller flera bostadsrättsföreningar och genomföra bebyggelsen i etapper.

§ 4. Sanering

Exploatören skall ombesörja och bekosta erforderlig sanering av de enligt § 5 överförda markområdena av Pershagen 1:1 och Pershagen 1:3. Exploatören ska samtidigt sanera sina egna fastigheter Båtvarvet 4 och 5.

Exploatören har genomfört omfattande utredningar av detaljplaneområdets saneringsbehov, geotekniska förutsättningar mm och är väl förtrogen med förutsättningarna för sanering och exploatering av området. Exploatören påtar sig fulla ansvaret för sanering av området, inklusive borttransport och deponering av olämpliga massor. Detsamma gäller återfyllnad av området med lämpligt material för efterföljande bebyggelse och markanläggningar.

Förorenade massor 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 kvartersmark och allmänplats mark samt intilliggande mark- och vattenområden. Exploatören är skyldig att följa de krav och anvisningar som ställs av myndighet (Miljökontor, Länsstyrelse etc.) avseende saneringsarbetenas utförande. Saneringen av hela Exploateringsområdet ska vara slutförd senast 2 år efter det att Exploatören har tillträtt området.

Kommunen och berörda myndigheter ska ha insyn i de arbeten som utförs med föroreningarna och på det sätt Kommun/myndighet finner lämpligt. 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.

Marken, d.v.s. hela Exploateringsområdet, ska saneras i ett sammanhang och inflyttning får inte ske förrän markföroreningarna avhjälpes.

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 5. Marköverföringar

Kommunen och Exploatören överenskommer härmed om följande överföring av mark att genomföras genom fastighetsreglering.

Den del av Kommunens fastighet Pershagen 1:3 som markerats med röd begränsningslinje och skraffering samt bokstaven A i **Bilaga B**, skall överföras till Exploatörens fastighet Båtvarvet 5.

Den del av Kommunens fastighet Pershagen 1:3 som markerats med grön begränsningslinje och skraffering samt bokstaven B i **Bilaga B**, skall upplåtas med arrende enligt särskilt avtal mellan Kommunen och Exploatören eller framtida bostadsrättsförening.

De delar av Exploatörens fastigheter Båtvarvet 3, 4 och 5 som enligt Detaljplanen är planerade för allmän platsmark markerade med blå begränsningslinje och skraffering samt bokstaven C i **Bilaga B**, skall överföras till Kommunens fastighet Pershagen 1:1.

Överlåtelseerna gäller med de ändringar av gränser för de överförda områdena som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

Den fasta egendomen överlåtes i befintligt skick och fri från penninginteckningar. Exploatören är medveten om områdets miljömässiga, geotekniska och arkeologiska beskaffenhet, befintliga ledningar, externa miljöbelastningar som buller etc. och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden. Exploatören har att från ledningsägande verk eller bolag inhämta ledningskartverk över ledningars förläggning samt om så bedöms erforderligt begära utsättning av desamma. Ett servitut avseende VA-ledning belastar fastigheten, se paragraf § 8 (*Servitut och ledningsrätt*).

Markersättningen regleras enligt § 10 (*Markersättning*).

§ 6. Tillträde

Tillträde till marken sker när fastighetsbildningsförrättningen avslutas. Fastighetsbildningen ska avslutas först när giltighetsvillkoren i § 2 (*giltighet*) är uppfyllda, och Exploatören erlagt köpeskilling enligt § 10 (*Markersättning*).

Arrendeavtalet tecknat den 3/3 1984 mellan Kommunen och Exploatören upphör att gälla vid tillträdet.

§ 7. Fastighetsbildning mm

Exploatören och kommunen är överens om att detta avtals §§ 5, 6 och 10 ska ligga till grund för fastighetsbildning, såsom överenskommelse om fastighetsreglering och medgivande enligt 5 kap 18§ fastighetsbildningslagen (1970:988) ("FBL")

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt § 5 (*Marköverföringar*).

Tillträdet ska senast ske 3 år efter detaljplanen vunnit laga kraft, annars upphör detta avtal att gälla. Om tidsplanen för flytten av varvet har ändrats på grund av omständigheter som exploatören inte råar över eller att exploatören efter dokumenterad marknadsföring och marknadsbearbetning att efterfrågan ej finns till bostäder, äger exploatören rätt att begära förlängning av tiden. Den förlängning som i sådana fall kan komma i fråga ska baseras på efterfrågehindrets varaktighet och dess följdkonsekvenser, enligt samhällsbyggnadskontorets bedömning men efter samråd med exploatören.

Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader.

Exploatören ombesörjer och bekostar en extra avskrift av förrättningshandlingar och kartor som tillställs kommunen.

§ 8. Servitut och ledningsrätt

I det fall ledningsrätt behöver tillskapas på kvartersmark för befintliga eller tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet ska detta ske i samband med fastighetsbildningen.

Fastigheten Pershagen 1:3 belastas med ett servitut till förmån till fastigheten Södra 1:44 avseende en VA-ledning. Ledningen kommer troligtvis att behöva flyttas. Exploatören ansvarar för och bekostar flytten av befintlig ledning och upprättande av nytt servitut. Exploatören ansvarar även för att informera berörd fastighetsägare i god tid.

§ 9. Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar mm

Erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmarken ombesörjes och bekostas av Exploatören. Då exploateringen kommer att genomföras på flera fastigheter åligger det Exploatören att i samråd med lantmäterimyndigheten överenskomma om eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut etc. så att fastigheterna erhåller de rättigheter och skyldigheter (garage, parkeringsytor, bryggor, angöringsvägar, kommunikationsytor, ledningar, lekyta m m) som bedöms erforderliga för fastigheternas framtida nyttjande. Samtliga kostnader betalas av Exploatören.

En gemensamhetsanläggning avseende garage och parkeringsytor, samt sophantering ska bildas. Deltagande fastigheter, ska vara fastigheten eller fastigheterna för flerbostadshus och fastigheterna för sjövillor.

ERSÄTTNINGAR

§ 10. Markersättning

För marköverlåtelse enligt § 5 (*Mark*) ska exploatören till kommunen erlægga en köpeskilling om 3 000 kr/m² ljus BTA.

I det fall delar av området nyttjas till annan bostadsbebyggelse än radhus och flerbostads ska detta godkännas av Kommunen och ersättning omförhandlas för aktuellt område.

Detaljplanen beräknas medge en byggrätt om totalt 3190 m² BTA fördelat på 1540 m² BTA för radhus och 1650 m² BTA för flerbostadshus. Den lägsta köpeskillingen beräknas baserat på att byggrätten utnyttjas till ca 70 % och regleras sedan uppåt när slutgiltig BTA-yta är känd. Ytan sätts till den bruttoarea som framgår av bygglovshandlingarna. Handpenning, för hela området, uppgående till ca 10% av lägsta köpeskilling, 700 000 kronor, erlägges åtta veckor efter kommunens beslut att godkänna detta avtal och detaljplanen vunnit laga kraft. Resterande köpeskilling erläggs på tillträdesdagen och beräknas enligt ovanstående princip men kan inte sättas lägre än 6 000 000 kronor.

Vattenområdet som är markerat med grön markering i **bilaga B** ska upplåtas med arrende till exploatören eller framtida bostadsrättsförening och ersättningen regleras i ett särskilt arrendeavtal.

Ovanstående ersättnings prisnivå gäller fram till 2017-06-30 Ersättningen regleras därefter med konsumentprisindex (1980=100) från 2017-06-30 till senast kända index vid förfallodagen. Ersättningen ska inte sänkas på grund av indexförändringen.

Den nya ersättningen blir alltså den ursprunglig ersättning gånger en förändringsfaktor motsvarande kvoten av KPI vid förfallodagen och KPI 2017-06-30.

§ 11. VA, el, värme

Anslutningsavgifter för va, el och värme erläggs av Exploatören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt särskild överenskommelse med Telge Nät AB.

§ 12. Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter ränta enligt räntelagen.

Förfallotid ska sättas till minst 30 dagar.

§ 13. 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.

ANLÄGGNINGAR MM

§ 14. Bostäder

Exploatören planerar bebygga exploateringsområdet med ca 24 radhus och 2 flerbostadshus med totalt ca 16 lägenheter och i överensstämmelse med den illustration som framgår av bilaga C.

§ 15. Parkering

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av exploatören tillskapas på kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar. Parkeringsnormen för detaljplanen är 1,5 platser per radhus och 1,0 för lägenheterna.

Parkeringsplatserna på tomtmarken ska ha en genomsläpplig yta av grus/armerat gräs/markvegetation.

§ 16. VA-ledning och Dagvatten m m

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

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar inom kvartersmark.

Dagvatten från området ska om så är möjligt 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 naturmark ska omhändertas av exploatören och på exploatörens bekostnad.

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

§ 17. 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 lokalgator. 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 lokalgatorna.

Exploatörens arbeten ska bedrivas enligt en av kommunen delgiven tidplan och arbetshandlingar samt utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredställande sätt kan betjäna bebyggelsen inom området och allmänheten.

I Exploatörens åtaganden ingår jämväl bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Exploatören eller någon för vilken Exploatören ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande fastigheter, gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Exploatören inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen utföra vad som brister, inom rimlig tid efter anmodan, varvid Exploatören ska bestrida kostnaderna.

§ 18. Gemensamhetsanläggningar mm inom kvartersmark

Exploatören ansöker om och bekostar bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar inom kvarteret (såsom parkeringsytor, angöringsvägar, VA-ledningar, gångstråk, bryggor, lektya) Samtliga kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar betalas av exploatören.

Vid kommande försäljning av bostäder inom området ska exploatören i köpehandlingen upplysa blivande köpare om vilka gemensamhetsanläggningar den sålda fastigheten ingår i samt konsekvenserna av detta.

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

§ 19. Värme

Uppvärmning ska ske på ett miljömässigt sätt.

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

§ 20. El, tele och datakommunikation

Exploatören ska träffa särskild överenskommelse med Telge Nät AB angående utbyggnad av elnät och ledningsnät för gatubelysning inom området.

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 erlagga anslutningsavgifter. Exploatören ska stå för alla kostnader för byggström. Exploatören äger fritt upphandla elleverantör.

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 tidplan för el- och telenätets utbyggnad.

Om inom exploateringsfastigheterna eller i anslutning till dessa ledningar för el eller tele behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploitören 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.

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

§ 21. Etablering

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

Innan bygglov beviljas ska kontrollansvarig 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.

Exploatören ska på egen bekostnad ordna områdets VA och elförsörjning under byggtiden.

§ 22. Befintliga förhållanden, geoteknik mm

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, undersökning av förorenad mark och ledningsundersökningar utföres och bekostas av exploitören. Exploatören övertar allt ansvar för av kommunen tillhandahållet förutsättningsmaterial (eventuell grundkarta, grundundersökningar mm) med innebörden att eventuella fel och brister i detta jämfört med verkliga förhållanden inte ska medföra rätt till ersättning för exploitören från kommunen.

§ 23. Buller

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

§ 24. Sunda material m m

Exploatören förbinder sig att använda sunda material, vilket redovisas i bygglovet.

§ 25. 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.

§ 26. Tillstånd

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

§ 27. Skydd

Exploatören håller ansvarig arbetsledare och svarar för samordning av arbetarskydd för de egna arbetarna.

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

§ 28. Avfallshantering

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

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 29. Information, marknadsföring

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

Exploatören ska vidare informera närboende / närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

§ 30. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte helt eller delvis överlåtas till annan part utan skriftligt medgivande från Södertälje kommun. Kommunen ska ha rimliga skäl att för att inte ge sitt medgivande till en överlåtelse av avtalet.

Vid försäljning, överlåtelse av hela eller delar av exploateringsområdet förbinder sig Exploatören att föra vidare de punkter som tas upp i detta avtal och ännu ej avklarade till de nya köparna.

Vid överlåtelser enligt ovan är Exploatören dock fortfarande gentemot Kommunen solidariskt ansvarig med övertagande part för projektets genomförande i enlighet med detta avtal. Detta gäller även överlåtelser i flera led.

§ 31. 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.

§ 32. 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, Varvsvägen 1 Fastighetsbolag AB
(org. nr 556968-4458),


Hans Marklund

Bevittnas:

Södertälje den

För Södertälje kommun
(org. nr 212000-0159)

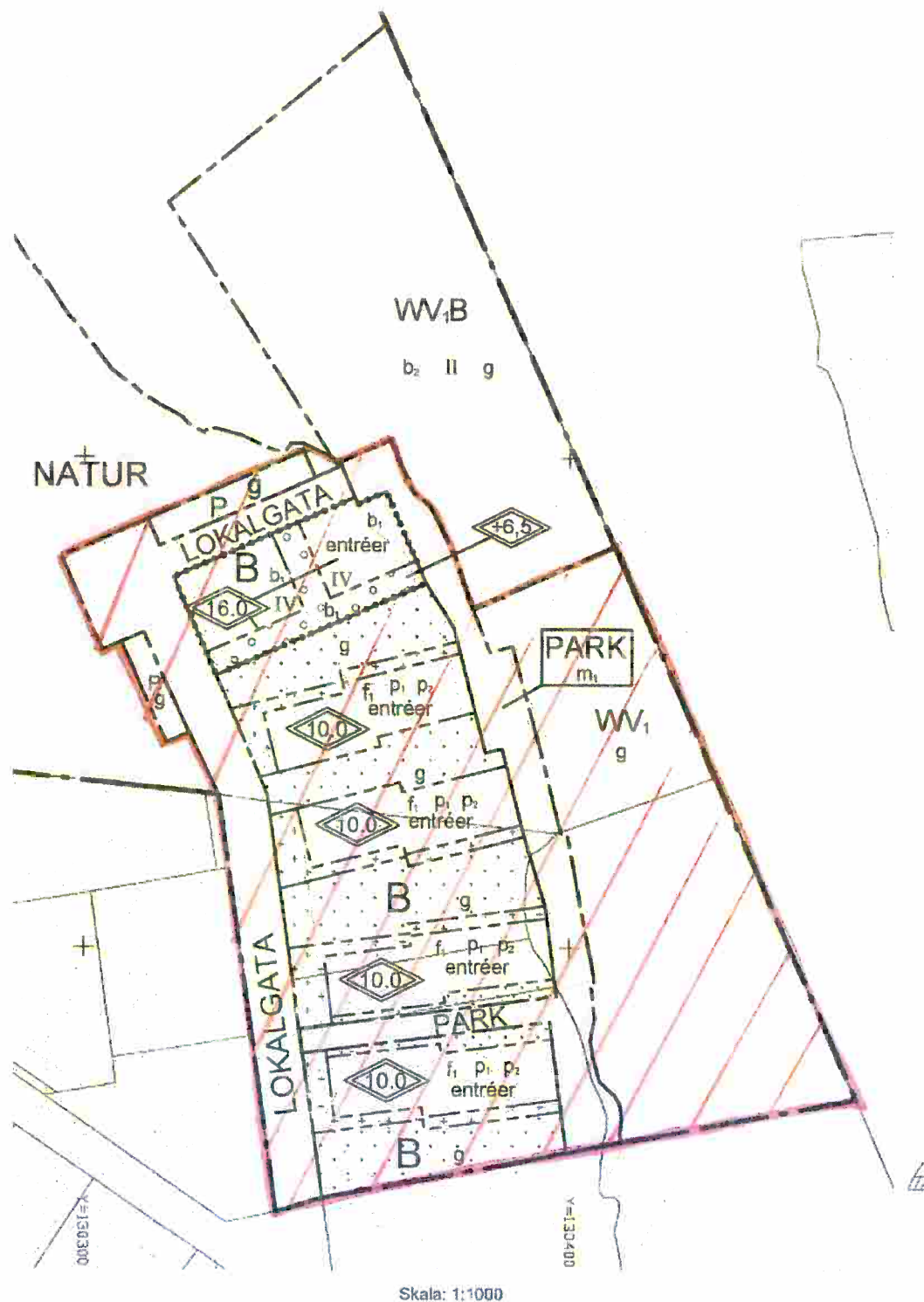
Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:

Bilageförteckning

Bilaga A Exploateringsområdet
Bilaga B Marköverföringar och markupplåtelse
Bilaga C Illustration över bostäder

Exploateringsområde



Marköverföringar och markupplåtelse

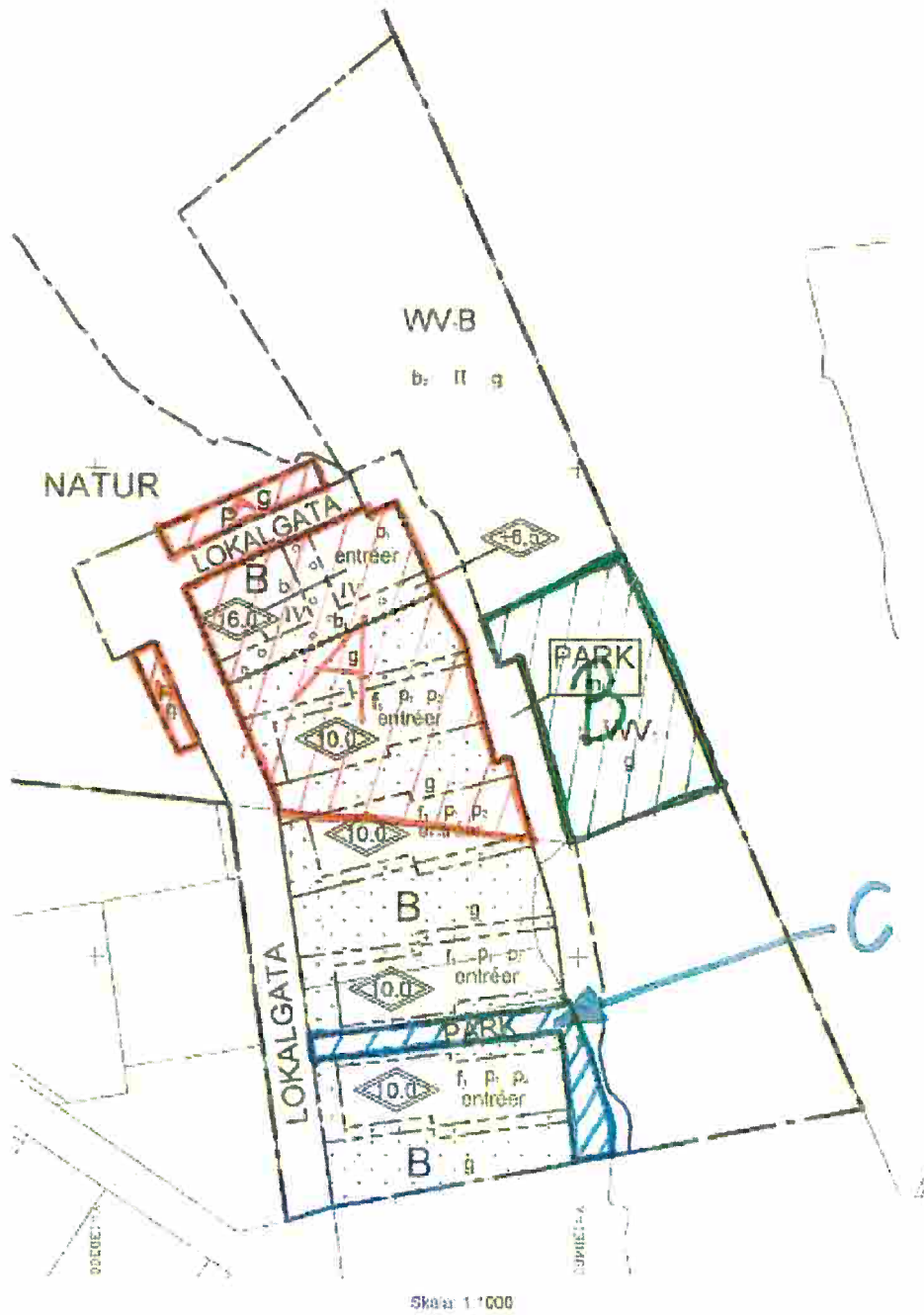


Illustration över bostäder



EXPLOATERINGSAVTAL Båtvarvet, etapp 2

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad Kommunen, och Sjövillan i Pershagen AB (556972-5301), nedan kallad Exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av det område, nedan kallat Exploateringsområdet, som utmärkts med röd begränsningslinje på bilagd karta, - bilaga A - inom detaljplan för Båtvarvet 4 och 5 m.fl.

§ 1. BAKGRUND

Detta avtal avser en etapp (etapp 2) av genomförandet av detaljplanen för Båtvarvet 4 och 5 mfl.

Etappen omfattar genomförandet av så kallade "sjövillor", som är flytande bostäder på vatten. Med sjövilla menas en flytande permanent bostad byggd på betongskrov eller flytpontoner som aldrig eller undantagsvis kan förflyttas. Sjövillorna ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Etappen förutsätter att etapp 1, avseende radhus och flerbostadshus, helt eller delvis är genomförd, eftersom genomförandet av sjövillorna kräver att det finns kommunaltekniska anläggningar utbyggda.

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 2. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun godkänner detta avtal senast 2015-06-30 genom beslut som där efter vinner laga kraft.

- dels att detaljplanen för Båtvarvet 4 och 5 mfl antas senast 2015-06-30 och därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. Omförhandling ska ske i god anda mellan parterna.

§ 3. Tidplan

Påbörjandet av exploateringen är beroende av tidplanen för flytt av nuvarande varvsverksamhet, samt utbyggnaden av Båtvarvet, etapp 1.

Exploatören ska före påbörjande av arbetena tillhandahålla kommunens samhällsbyggnadskontor en tidplan, som kommunen kan godkänna, för hela utbyggnadstiden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 4. Mark- och vattenupplåtelse

Exploateringsområdet har markerats med röd begränsningslinje, se bilaga A.

Kommunen ska på området bilda cirka åtta stycken fastigheter, där varje fastighet ska upplåtas med tomträtt och bebyggas med en sjövilla. Alternativt kan en fastighet bildas som upplåts till en bostadsrättsförening med sjövillor.

Upplåtelsen ska med de ändringar av gränser för det överlåtna området som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

Exploatören är medveten om områdets miljömässiga, geotekniska och beskaffenhet, befintliga ledningar, externa miljöbelastningar som buller etc. och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden. Exploatören har att från ledningsägande verk eller bolag inhämta ledningskartverk över ledningars förläggning samt om så bedöms erforderligt begära utsättning av desamma.

Villkor i upplåtelsen regleras enligt § 9 (Ersättning markupplåtelser).

§ 5. Tidpunkt för upplåtelse

Innan tillträde till området enligt § 4 kan ske, måste saneringen av fastigheterna Båtvarvet 4 och 5 vara godkänd av tillsynsmyndigheterna. Giltighetsvillkoren enligt § 2 måste vara uppfyllda och tomrättsavtalen ska vara undertecknade av båda parter. Tidigast kan tillträde ske när etapp 1 är utbyggt till minst 50 procent samt att lokalgatan och andra kommunal tekniska anläggningar ska vara utbyggda för att området ska kunna försörjas avseende gator, media och parkeringsplatser.

Upplåtelse till området ska senast ske 36 månader efter det att etapp 1 är färdigställt annars äger kommunen rätt att häva avtalet. Ingen ersättning ska utgå till exploatören.

Kan exploatören efter dokumenterad marknadsföring och marknadsbearbetning visa att efterfrågan ej finns till sjövillorna innan byggstart äger exploatören rätt att begära förlängning av tiden. Den förlängning som i sådana fall kan komma i fråga ska baseras på efterfrågehindrets varaktighet och dess följdkonsekvenser, enligt samhällsbyggnadskontorets bedömning men efter samråd med exploatören.

§ 6. Fastighetsbildning mm

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt § 4.

Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader.

§ 7. Servitut och Ledningsrätt

I det fall ledningsrätt behöver tillskapas på kvartersmark för befintliga eller tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet ska detta ske i samband med fastighetsbildningen.

Fastigheten Pershagen 1:3 belastas med ett servitut till förmån till fastigheten Södra 1:44 avseende en VA-ledning. Ledningen kommer troligtvis att behöva flyttas. Exploatören ansvarar för och bekostar flytten av befintlig ledning och upprättande av nytt servitut. Exploatören ansvarar även för att informera berörd fastighetsägare i god tid.

§ 8. Gemensamhetsanläggningar mm

En eller flera gemensamhets anläggningar ska bildas för ledningar avseende VA, el och ev. värme.

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för pontonen. Deltagande fastigheter ska vara fastigheterna bildade för sjövillor

En gemensamhetsanläggning avseende garageplatser och markparkering, samt sophämtning kan bildas i den blivande fastigheten för flerbostadshus. Deltagande fastigheter är blivande fastigheter för sjövillor och blivande fastighet/fastigheter för flerbostadshus.

ERSÄTTNINGAR

§ 9. Ersättning markupplåtelser

Tomträttsavtal ska upprättas till varje fastighet med möjlighet för sjövilla. Principer för avgälden är 4 % av marknadsvärdet för fastighetens värde. Ett indikativt värde för fastigheterna uppskattas idag till 500 000 – 1 000 000 kr per tomt. En värdering, av oberoende värderingsman, ska göras för att bedöma marknadsvärdet vid upplåtelse tillfället.

Möjlighet till friköp av tomträtter för bostadsändamål finns i enlighet med kommunala beslut.

§ 10. VA, el, värme

Anslutningsavgifter för va, el och värme erläggs av Exploatören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt särskild överenskommelse med Telge Nät AB.

§ 11. Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodag utgår därefter ränta enligt räntelagen.

Förfallotid ska sättas till minst 30 dagar

§ 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.

ANLÄGGNINGAR MM

§ 13. Bostäder

Exploatören ska bebygga exploateringsområdet med ca 8 sjövillor i överensstämmelse med den illustration som framgår av **bilaga B**.

§ 14. Parkering

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av exploatören tillskapas på kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar. Parkeringsnormen för detaljplanen är 1,5 platser per sjövilla. Även pontonerna kan användas för parkering om det är tekniskt genomförbart och godkänns ur tillgänglighetssynpunkt i bygglov. Parkeringsplatserna på tomtmarken ska ha en genomsläpplig yta av grus/arterat gräs/markvegetation.

§ 15. VA-ledning och Dagvatten m m

Sjövillorna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkter för anslutning till allmänna VA-ledningar finns till fastigheterna finns idag i Varvsvägen. Ny anslutningspunkt kan upprättas i den nybyggda lokalgatan. Utbyggnaden behöver ske i samband med att lokalgatan byggs.

Fastighetsägaren ansvarar för sin andel av utbyggnad av VA-ledningar inom kvartersmark.

§ 16. Kvartersanläggningar

Exploatören förbinder sig att utföra angöring till sjövillorna i form av en ponton, enligt teknisk beskrivning, se **bilaga C**. Innan inflyttning ska parkeringsplatser på kvartersmark och att grönytor och entrévägar i möjligaste mån vara färdigställda, varvid hänsyn dock ska tas till årstid.

Exploatörens arbeten ska bedrivas enligt en av kommunen delgiven tidplan och arbetshandlingar samt utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredställande sätt kan betjäna bebyggelsen inom området.

I Exploatörens åtaganden ingår jämväl bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Exploatören eller någon för vilken Exploatören ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande fastigheter, gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Exploatören inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen utföra vad som brister inom rimlig tid efter anmodan, varvid Exploatören ska bestrida kostnaderna.

§ 17. Gemensamhetsanläggningar mm inom kvartersmark

Exploatören ansöker om och bekostar bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar inom kvarteret (såsom parkeringsytor, angöringsvägar, VA-ledningar, gångstråk.) Samtliga kostnader betalas av exploatören.

Vid kommande försäljning av bostäder inom området ska exploatören i köpehandlingen upplysa blivande köpare om vilka gemensamhetsanläggningar den sålda fastigheten ingår i samt konsekvenserna av detta.

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

§ 18. Värme

Uppvärmning ska ske på ett miljömässigt sätt.

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

§ 19. El, tele och datakommunikation

Exploatören ska träffa särskild överenskommelse med Telge Nät (nätbolaget) angående utbyggnad av elnät och ledningsnät för gatubelysning inom området.

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 stå för alla kostnader för byggström. Exploatören äger fritt upphandla elleverantör.

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 tidplan för el- och telenätets utbyggnad.

Om inom exploateringsfastigheterna eller i anslutning till dessa ledningar för el eller tele 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.

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.

§ 20. 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. 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.

Exploatören ska på egen bekostnad ordna områdets VA och elförsörjning under byggtiden.

§ 21. Befintliga förhållanden, geoteknik mm

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, undersökning av förorenad mark och ledningsundersökningar utföres och bekostas av exploatören. Exploatören övertar allt ansvar för av kommunen tillhandahållet förutsättningsmaterial (eventuell grundkarta, grundundersökningar mm) med innebörden att eventuella fel och brister i detta jämfört med verkliga förhållanden inte ska medföra rätt till ersättning för exploatören från kommunen.

§ 22. Buller

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

§ 23. Sunda material m m

Exploatören förbinder sig att använda sunda material, vilket redovisas i bygglovet.

§ 24. 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 exploateringsgenomförande samordnas.

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

§ 25. Tillstånd

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

§ 26. Skydd

Exploatören håller ansvarig arbetsledare och svarar för samordning av arbetarskydd för de egna arbetarna.

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

§ 27. Avfallshantering

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

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 28. Information, marknadsföring

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

Exploatören ska vidare informera närboende / närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

§ 29. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte helt eller delvis överlåtas utan skriftligt medgivande från Södertälje kommun. Kommunen ska ha rimliga skäl att för att inte ge sitt medgivande till en överlåtelse av avtalet.

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

Vid överlåtelser enligt ovan är Exploatören dock fortfarande gentemot Kommunen solidariskt ansvarig med övertagande part för projektets genomförande i enlighet med detta avtal. Detta gäller även överlåtelser i flera led.

§ 30. 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.

§ 31. 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, Sjövillan i Pershagen AB
(org. nr 556972-5301)



Hans Marklund

Bevittnas:

Södertälje den

För Södertälje kommun
(org. nr 212000-0159)

Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

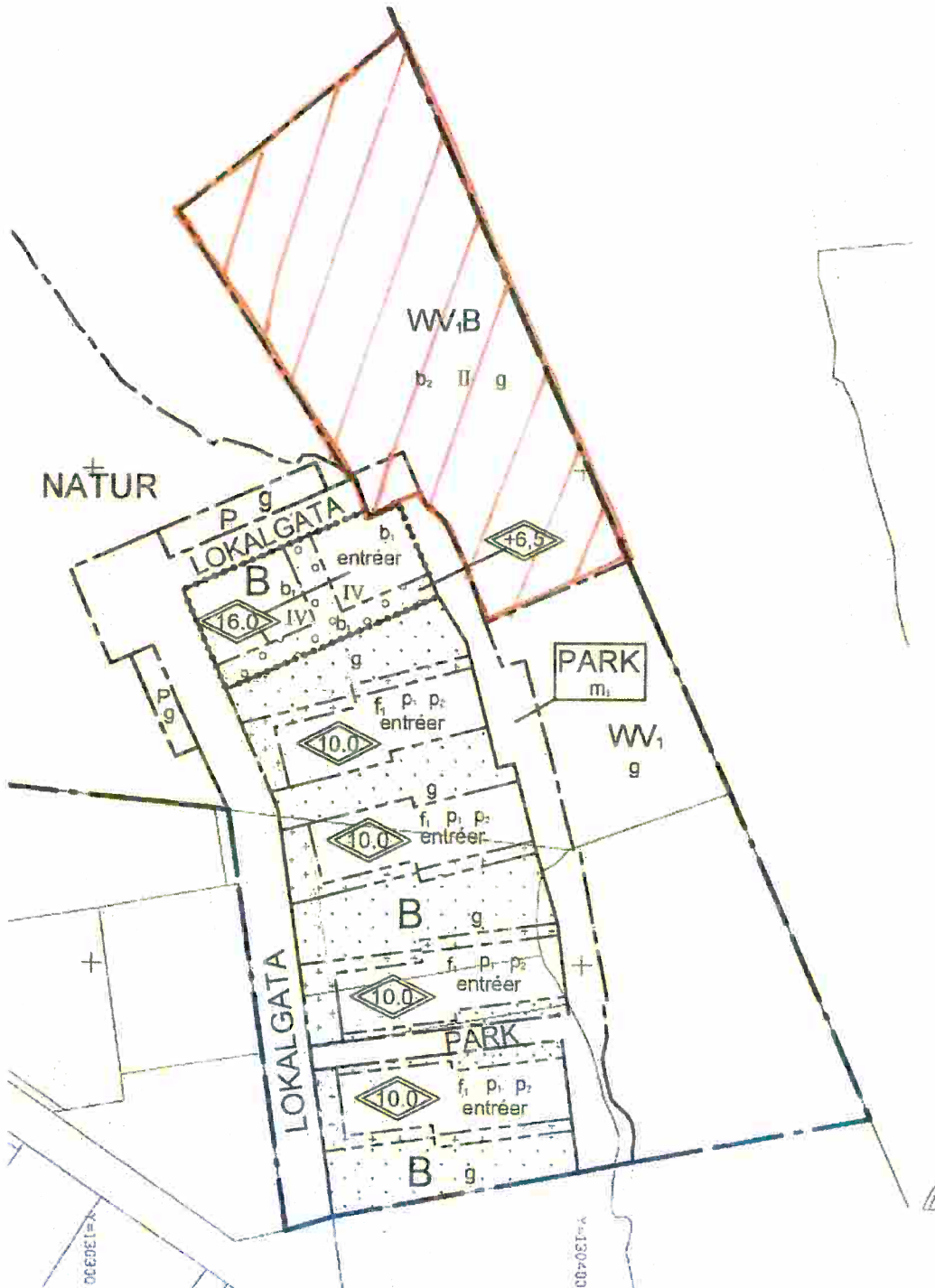
Bevittnas:

Bilageförteckning

Bilaga A *Exploateringsområdet*
Bilaga B *Illustration sjövilla*
Bilaga C *Teknisk beskrivning ponton*



Exploateringsområde

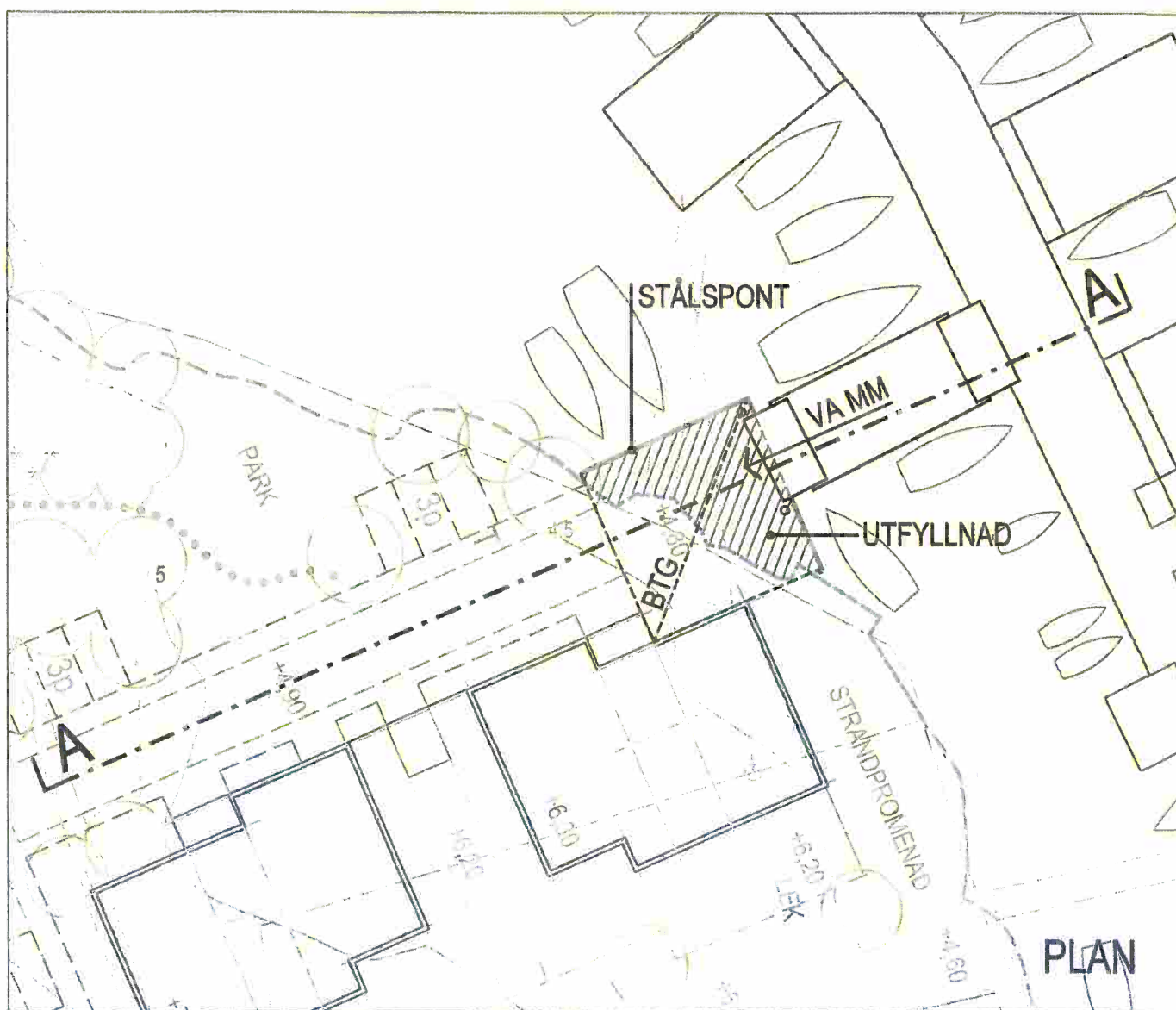
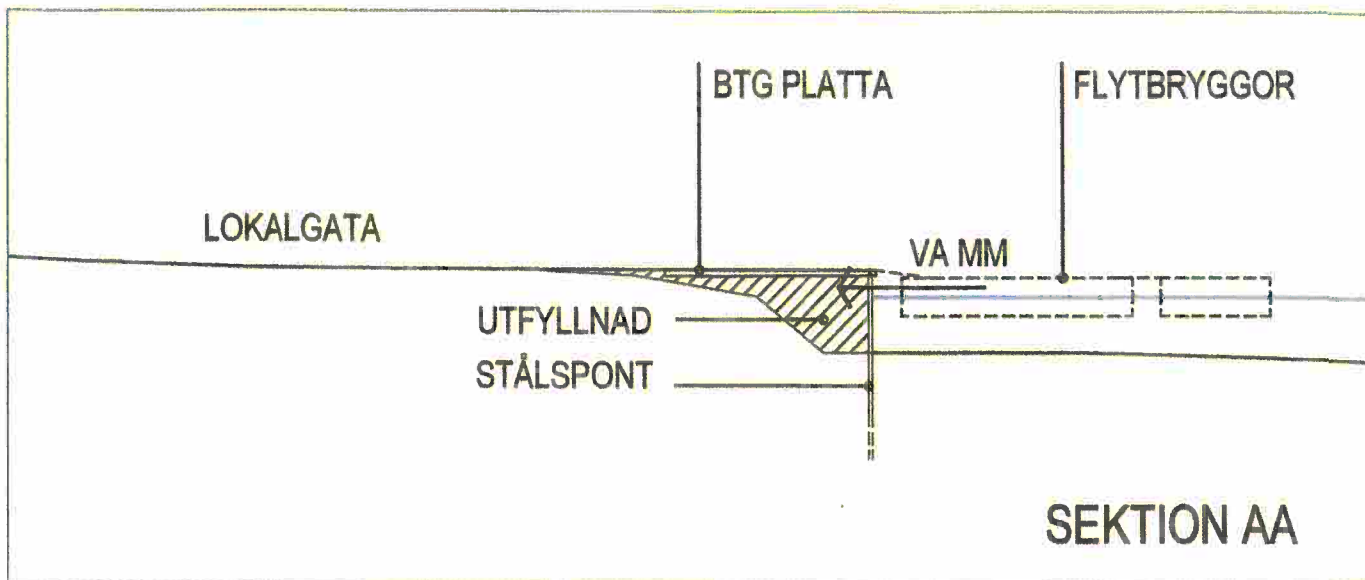


Skala: 1:1000

Illustration sjövilla (Husbåtar)



Bilaga C



KV BÅTVARVET • PRINCIPSKISS NORRA KAJPLAN
SKALA 1-400 (A4) • 14 05 22 • TT/GA

BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

Ärende: Exploateringsavtal Båtvarvet Pershagen	Dnr. KS 2014/165
Handläggare Malin Hultman, SBK - PEX	

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?

Bostadsexploatering om ca 40 lägenheter på tidigare industritomt för båtvarv.

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?

Ändrad användning av området, från varv till bostäder, innebär att området saneras och görs mer tillgängligt för boende/allmänheten. +

2. Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Genom detaljplanprocessen, som detta avtal avser genomföra, har bl a barnens perspektiv belysts.

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?

Området har planerats för att öka tillgängligheten till grönområdet och området längs vattnet för allmänheten. +

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Berörda parter har haft tillfälle att yttra sig i detaljplanprocessen men ingen särskild åtgärd riktad till barn och ungdomar har gjorts. +

Övrigt som bör tas hänsyn till