

2014-02-10

Tjänsteskrivelse

Dnr

Dnr TN-2010-00015-253

KS Dnr 14/62

*KS20140425*  
*10*  
*KS20140905*

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Martin Ivarsson

08-523 069 89

Email martin.ivarsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal om markförsäljning och exploatering av exploateringsområdet Igelsta Gård, del av fastigheten

### Östertälje 1:15

Dnr TN-2010-00015-253

KS Dnr 14/62

#### Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och Småa AB har i samråd träffat ett förslag till avtal om exploatering av del av fastigheten Östertälje 1:15. Intensionsavtal angående exploatering av området har tidigare tecknats med Småa AB.

Arbetet med att ta fram detaljplan för området pågår och planen kommer att tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 25 mars. Köpeskilling är 1800 kr/kvm BTA inkl gatukostnadsersättning.

Det aktuella området föreslås bebyggas med 116 bostäder fördelat på ca 16 lägenheter och ca 100 rad-/parhus. De nyproducerade bostäderna ska upplåtas med äganderätt och/eller 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, 2014-02-10

Översiktskarta (bilaga 1)

Förslag till exploateringsavtal med bilagor (bilaga 2)

Barnchecklista (bilaga 3)

**Ärendet**

Detaljplanen var utställd fram till 2014-01-31. Planen kommer att tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden under våren 2014.

Ett intentionsavtal om markförsäljning och exploatering tecknades med Småa AB för exploateringsområdet Igelsta Gård 2007-12-31. Försäljningspriset bestämdes till 1800 kr/kvm BTA inkl gatukostnad.

TN beslutade att godkänna intentionsavtalet den 2007-09-06 i § 133. Till följd av detta har ett exploateringsavtal tecknats.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen säljer del av fastigheten Östertälje 1:15. Avtalet sammanfattas nedan i korthet.

Exploatören planerar att uppföra ca 116 bostäder fördelat på ca 16 lägenheter och ca 100 rad-/parhus. De nyproducerade bostäderna ska upplåtas med äganderätt och/eller bostadsrätt. Kommunen ska rusta upp parken runt Igelsta Gård i samband med exploateringen. Vidare ska kommunen bygga ut en ny gång och cykel väg från Igelsta gård till Nynäsvägen samt bygga ut en förlängning av Vretensvägen.

Exploatören får tillträda området i upp till tre etapper under en period av tre år från det datum slutbesiktning har skett av kommunala gator. Byggnationen ska vara färdigställd senast 60 månader efter slutbesiktning har skett av kommunala gator.

Uppvärmning ska ske på ett miljömässigt sätt och får inte ske med olja eller direktverkande elradiatorer. Exploatören förbinder sig att bygga energisnålt och att använda energieffektiva lösningar.

Fastigheten säljs för 1800 kr/kvm BTA inkl ersättning för gatukostnad. Försäljningen kommer att innebära en intäkt på ca 25 000 000 kr.

En administrationskostnad på 300 000 kr och en kostnad för upprustning av parkmarken runt Igelsta Gård på 200 000 kr tillkommer utöver försäljningspriset. Exploatören ska anlägga och bekosta två stycken dagvattendammar alternativt översvämningssytor, en trädallé utmed infartsvägen till Igelsta gård och en bullerskärm utmed järnvägsspåret för att klara bullernormer. Vidare ska exploatören bygga ut och bekosta alla övriga nödvändiga anläggningar inom kvartersmarken.

Inom exploateringsfastigheten finns idag vatten, spill- och dagvatten, teleledningar samt stadsnät och en avloppspumpstation. Exploatören och Södertälje kommun bekostar 50 % vardera av omläggning av spill, dagvattenledning samt stadsnät och pumpstation. Exploatörens kostnad för omläggningen/flytten kan maximalt uppgå till 2 000 000 kr.

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 5 000 000 kr. Exploatören svarar för alla kostnader som överstiger 5 000 000 kr.

#### **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 Småa AB (556497-1322) avseende genomförande av bostadsbebyggelse för del av fastigheten Östertälje 1:15 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*



E4  
E20

225

E4  
E20

144

Skala 1:10000

0 200 400 600 800 1000 m

Getuskogen

MORABERG

Morabergs Handelsplats

Stockholmsvägen

FORNHÖJDEN

ROSENLUND

ÖSTERTÄLJE

Östertälje

Igelsta

Gärtunavägen

Östertälje idrottsplats

Igelstavikens gymnasium

Altheigona kyrka

Förskolor

Nedre Egilsvägen

Solvägen

Alpvägen

Sturev.

Kinänderv.

Vasavägen

Danavägen

Leikvägen

Solvägen

Jarla-vägen

Ränningsvägen

Norrhemsvägen

Grödingevägen

Höglandsvägen

Sagovägen

Trollv.

Björkbyvägen

Höglandsvägen

Hamnöst.

Polkast.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.

Hamnöst.



## BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

Ärende: Exploateringsavtal med Småa AB vid Igelsta Gård ..... Dnr TN-2010-00015-253 .....

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?

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

# EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad kommunen, och Småa AB (556497-1322), nedan kallad exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av det område, nedan kallat Området, som utmärkts med röd begränsningslinje på bilagd karta - bilaga 1 - inom detaljplan för Igelsta Gård.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### § 1. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast 2015-01-01
- dels att detaljplanen för Igelsta Gård antas senast 2015-01-01 och därefter vinner laga kraft.
- dels att beslut om avstyckning i enlighet med detta avtal sker 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.

### § 2. Tidplan

Exploatören ska före påbörjande av markarbetena tillhandahålla kommunens samhällsbyggnadskontor detaljerad tidplan, 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 byggnationen av kommunala gator/VA.

Om exploatören väljer att utföra sina arbeten parallellt med kommunens arbeten är kommunens arbeten alltid prioriterade före exploatörens arbeten. I det fall det uppstår konflikt mellan kommunens entreprenör och exploatören ska exploatören rätta sig efter kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten.

Kommunen planerar att påbörja projektering senast 6 månader efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen planerar att påbörja utbyggnad av gatan senast 6 månader efter det att projekteringshandlingarna är godkända. I det fall kommunens byggstart försenas ska utifrån ovanstående ståndpunkt exploatören erhålla motsvarande tidsförskjutning för sina åtaganden enligt detta avtal.

Området kommer att etappindelas i tre etapper, i enlighet med bilaga 2. Exploatören räknar med att slutföra ca 30 enheter per år.

Exploatören ska påbörja arbetena i etapp 1 senast 12 månader efter slutbesiktningen av de kommunala gatorna. Etapp 2 ska påbörjas senast 24 månader och etapp 3 senast 36 månader efter slutbesiktningen av de kommunala gatorna. Alla etapper ska vara slutförda senast 60 månader efter slutbesiktningen av de kommunala gatorna.

Har exploatören ej påbörjat arbetena inom föreskriven tid äger kommunen rätt att häva köpet. Exploatören äger ingen rätt till ersättning. Parterna har ej rätt att framställa några övriga krav.

Kan exploatören efter dokumenterad marknadsundersökning och marknadsföring visa att det innan byggstart inte finns någon efterfrågan på lägenheterna äger exploatören rätt att begära förlängning av tiden. Bedömningen görs av samhällsbyggnadskontoret efter samråd med exploatören.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER**

### **§ 3. Mark**

Kommunen överlåter till exploatören med äganderätt den kvartersmark inom exploateringsområdet som markerats med röd begränsningslinje, Bilaga 2.

Överlåtelsen kommer att ske etappvis enligt följande:

Etapp 1: Området avstyckas från Östertälje 1:15, i enlighet med bilaga 2.

Etapp 2-3: Områdena fastighetsregleras över till fastigheten som bildas vid avstyckning i etapp 1, i enlighet med bilaga 2.

Båda parter accepterar eventuella mindre ändringar av gränser för det överlåtta Området som kan komma att ske i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

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

Markersättningen regleras enligt § 7.

### **§ 4. Tillträde**

Områdena enligt § 3 (Mark) tillträds av exploatören vid byggstart av respektive etapp, i upp till tre etapper, se bilaga 2. Giltighetsvillkoren i § 1 (Giltighet) ska vara uppfyllda vid tillträdet. Exploatören ska vid tillträdet ha ställt säkerhet enligt § 24 (Säkerhet och vite) och erlagt köpeskilling enligt § 7 (Markersättning). Exploatören har som avsikt är att påbörja arbeten direkt efter tillträdet / tillträdena.

Exploatören äger rätt att disponera Området innan tillträdet för att genomföra markundersökningar.

## § 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt § 3 (Mark) och bildande av gemensamhetsanläggningar enligt § 6 (Ledningsrätt / servitut / gemensamhetsanläggningar).

Kommunen betalar förrättningskostnaderna för att stycka av en fastighet till exploatören i etapp 1. Exploatören betalar alla kostnader för att genomföra nödvändiga fastighetsregleringar i etapp 2 och 3, samt eventuell övrig fastighetsbildning inom kvartersmark. Ledningsägaren står för kostnader för att skapa ledningsrätt. Alla övriga förrättningskostnader exempelvis som fastighetsreglering, bildande av servitut och gemensamhetsanläggningar med mera betalas av exploatören.

Exploatören ombesörjer och bekostar en extra version av förrättningshandlingar och kartor till kommunen.

## § 6. Ledningsrätt /servitut / gemensamhetsanläggningar

Ledningsrätt ska bildas för befintliga spill- och dagvattenledningar, teleledning (Skanova) samt eventuellt övriga ledningar som korsar exploateringsområdet inom områdena markerade med u inom detaljplanen. Ledningshavaren ska äga tillträde till det upplåtta området för tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningarna. Ledningsområdet får inte bebyggas, belastas med upplag eller planteras med träd vars rotsystem kan skada ledningarna och liknande anläggningar. Ledningsrätt ska upplåtas utan rätt till ersättning.

Kommunen ansvarar för att bilda gemensamhetsanläggningar och servitut enligt denna paragraf och övriga rättigheter som kan komma att behövas för fastighets-/fastigheternas framtida nyttjande.

Tre servitut ska bildas inom exploateringsområdet. Det första servitutet ska bildas inom fastigheten, som ska säljas till exploatören, till förmån för fastigheten Östertälje 1:15, härskande, avseende rätt att som gång- och cykelväg för allmänheten använda de cirka fyra meter breda och i huvudsaklig överensstämmelse med de i bilaga 3 rödmarkerade området. Det andra servitutet är till förmån för Östertälje 1:15, med syftet att ge kommunen rätt att använda allén som tillfartsväg för drift och underhåll av dagvattendammen och parken. Det tredje servitutet är till förmån för Östertälje 1:30, med syfte att ge gående från parkeringen till Östertälje 1:30 rätt att använda allén som gångstråk.

Tre gemensamhetsanläggningar (Ga) ska bildas i samband med avstyckningen av bostadskvarteret längs med allén som leder upp till Igelsta Gård.

Ga1 avser infarten från Vretensvägen till bostadskvarteret och parkeringen. Deltagande fastigheter i ga1 ska vara de fastigheter som har nytta av infarten. Infarten ska förvaltas och skötas av de deltagande fastigheterna gemensamt.

Ga2 avser vägen genom allén fram till Igelsta gård inklusive träd. Fastigheter som deltar i ga2 ska vara de som har nytta av allén. Allén, med väg och träd, ska förvaltas och skötas av de deltagande fastigheterna gemensamt.



Ga3 avser bullervallen med tillhörande dräneringsdike och bullerplank. Vidare ska exploatören bilda en samfällighetsförening, där de fastigheter i exploateringsområdet som har nytta av ga3 ska ingå. Samfällighetsföreningen ska ansvara för driften och underhållet av bullervallen och bullerplanket.

## **ERSÄTTNINGAR**

### **§ 7. Markersättning**

Exploatören ska betala en köpeskillning om 1800 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA till kommunen för överlåtelse av mark enligt § 3 (Mark). Köpeskillningen är inklusive gatukostnad.

Ytan sätts till den bruttoarea som framgår av bygglovshandlingarna. Köpeskillningen kan aldrig sättas lägre än 21 000 000 kronor (TJUGOENMILJONER KRONOR). Köpeskillning erläggs på tillträdesdagen för respektive etapp. Lägsta pris förutsätter att bygglov erhålls på handlingar, som i huvudsak överensstämmer med ritningar enligt illustration i bilaga 4. Bruttoarean är enligt ritningar 14 829 kvm.

Handpenning uppgående till 10 % av lägsta köpeskillning 2 100 000 kronor (TVÅMILJONERETTHUNDRATUSEN KRONOR) ska erläggas när alla tre villkor för detta avtals giltighet är uppfyllda enligt § 1 (Giltighet).

Har tillträde ej skett i enlighet med § 2 (Tidplan) och § 4 (Tillträde) i detta avtal, och om förseningen beror på exploatören, ska markersättningens storlek från och med tillträdesdagen räknas upp med konsumentprisindex, med senaste oktober som basmånad, 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 och Exploatören har ställt säkerhet enligt § 24 (Säkerhet och vite). Eventuella utgifter för Området betalas av exploatören i den mån de avser tiden efter tillträdesdagen.

I det fall exploatören önskar disponera Området innan tillträdet, till annat än förundersökningar, ska särskild överenskommelse träffas mellan kommunen och exploatören.

### **§ 8. 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.

## **ANLÄGGNINGAR MM**

### **§ 9. Bostäder och bostadsförmedling**

Exploatören ska bebygga exploateringsområdet med ca 100 småhus och ca 16 lägenheter och i överensstämmelse med den illustration som framgår av bilaga 4. Bestämmelser kring byggnaders utformning finns i plankartan.

De nyproducerade bostäderna ska upplåtas med äganderätt och / eller bostadsrätt.

### **§ 10. 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 vid behov under genomförandet.

### **§ 11. Parkering**

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska av exploatören tillskapas på kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar.

Parkeringsplatser och övriga lösgjorda ytor inom kvartersmarken ska utformas så att de uppfyller krav enligt geoteknisk utredning och dagvattenutredningen.

Parkeringsstalet för bostadsbebyggelsen ska uppfylla vad som framgår i detaljplanens planbeskrivning och i bilaga 2.

### **§ 12. VA-ledning och Dagvatten mm**

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

Förbindelsepunkters exakta läge vad avser VA-ledningar fastställs inför anläggandet av allmänt VA-ledningsnät.

Inom exploateringsfastigheten finns idag vatten, spill- och dagvatten, teleledningar samt stadsnät och en avloppspumpstation. Exploatören och Södertälje kommun bekostar 50 % vardera av omläggning av spill, dagvattenledning samt stadsnät och pumpstation. Ledningarna och pumpstationen som ska flyttas framgår av bilaga 5. Exploatören och kommunen träffar särskild överenskommelse med Telge Nät angående genomförandet. Exploatörens kostnad för omläggningen/flytten kan maximalt uppgå till 2 000 000 kr.

(Signatur/datum)

Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Kommunen bygger de dagvattendammar inom parkmark öster respektive väster om exploateringsområde b1 och b4 i enlighet med genomförd dagvattenutredning och i samråd med exploatören och Telge Nät. Exploatören betalar hela kostnaden för att anlägga dagvattendammarna med diken upp till en maximal kostnad av 3 000 000 kr. Överstiger kostnaden för utbyggnaden av de två dagvattendammarna 3000 000 kr ska exploatören och kommunen träffa avtal och reglera den ytterligare kostnaden.

I stadsdelen (Hästhagen samt omland) råder kapacitetsbrist i dagvattensystemet. Det är därför viktigt att allt dagvatten från Området omhändertas inom Området genom olika lokala fördröjningslösningar. Om dagvatten avleds från Området ska detta avledas i samråd med Telge Nät, marknad, vad avser mängd och flöde. Inget dag-, drän- eller grundvatten får avledas till spillvattennätet.

Yt- och markvatten till kvarteret från intilliggande naturmark ska omhändertas och bekostas av exploatören i enlighet med genomförd dagvattenutredning.

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa Södertälje kommuns dagvattenpolicy. Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa de dagvattenutredningar som Sweco Vatten och Miljö gjort för Området, 2010 och 2011.

Dagvatten från stuprör och hårdgjorda ytor ska avledas och infiltrera ovan mark enligt vad geotekniken tillåter och därefter genom bräddning till det allmänna nätet.

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

### **§ 13. 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.

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.

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

Samfällida vägar / gemensamhetsanläggningar ska anslutas till lokalgatan på ett sådant sätt att en personbil säkert ska kunna stå och vänta för att köra ut på lokalgatan. Vägen får ej luta mer än 4% på en sträcka av 10 meter från närmaste väggkant på lokalgatan.

(Signatur/datum)

I Exploatörens åtaganden ingår att bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av exploatören, eller någon för vilken exploatören ansvarar, under utbyggnaden på intilliggande fastigheters gator, parkanläggningar och gatubelysning med mera. Om exploatören inte fullgör sina åtaganden äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören ska betala kostnaderna.

## **§ 14. Vegetation**

Exploatören har rätt att påbörja röjningsarbeten inom Området innan tillträdet, när kommunens beslut att anta detta avtal har vunnit laga kraft, i enlighet med § 1 (Giltighet).

Inom områdena med beteckningarna park och Q i detaljplanen finns viss vegetation som är extra värdefull och som ska sparas under och efter exploaterings genomförande. Exploatören ska iaktta hög försiktighet och samråda med Södertälje Kommuns parkavdelning för att inte skada vegetation vid anläggandet av dagvattendamm. Inga träd får avverkas inom områdena betecknade med park och Q utan samråd med Södertälje Kommuns parkavdelning. Inget arbete får genomföras och inga maskiner får vara inom det Q-markerade området förutom vid anläggandet av dagvattendamm.

Exploatören ska plantera 20 st alléträd, i form av *Tilia x europaea* 'Palida' (Kejsarlind), utmed infartsvägen mot Igelsta Gård. Framtida allén har markerats med rödfärg på bilaga 6. Alléträden ska vara uppstammade till 2,5 meter.

Södertälje Kommun genomför en upprustning av Igelsta Gårds park / trädgård, vilken kommer höja markvärdet på marken runtomkring. Småa ska betala 200 000 kr av kostnaden för denna upprustning till kommunen.

## **§ 15. Värme**

Uppvärmning ska ske på ett miljömässigt sätt och får inte ske med olja eller direktverkande elradiatorer. Exploatören förbinder sig att bygga energisnålt och att använda energieffektiva lösningar. Exploatören har tagit del av kommunens energiplan från 2004.

Kommunen förordar att bebyggelsen inom exploateringsområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet. Exploatören träffar om det blir aktuellt en särskild överenskommelse med Telge Nät angående villkoren för fjärrvärmeanslutningen.

Det är inte tillåtet med bergvärme inom skyddszonen u2 + 50 meter på vardera sidan om u-områdets mittlinje, utan ledningshavarens tillstånd.

## **§ 16. El, tele och datakommunikation**

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

(Signatur/datum)



elkraft och belysning avseende byggström och ström för permanent bruk och ska därvid erlægga 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.

Befintliga ledningar för el och tele samt allmän belysning, inom exploateringsområden, kan komma att behöva flyttas eller ändras. Exploatören och Södertälje kommun bekostar 50% vardera för alla kostnader för omläggning av ledningar alternativt nödvändig nyanläggning av ledningar som exploateringen förorsakar. Eventuell hänsyn tas till det mervärde flyttning och förnyelse kan tillföra ledningshavaren. Ledningshavaren äger suveränitet i bedömning/beslut. Exploatören och kommunen träffar särskild överenskommelse med Telge Nät om detta.

Exploatören ska ta kontakt med Telge Nät, samt lämna över underlag för projektering, minst 6 månader innan Telge Nät ska påbörja sin projektering.

## **§ 17. Etablering**

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

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

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

Det åligger exploatören att städa och återställa kommunal mark efter byggtiden. När bebyggelsen är färdigbyggd, det vill säga när slutbesked getts, ska tomten städas från byggmaterial omgående.

I det fall kommunal mark tas i anspråk utan kommunens godkännande eller tomten inte städas från byggmaterial efter det att bebyggelsen är färdigbyggd, det vill säga när slutbesked getts, ska fastighetsägaren erlægga ett vite till kommunen om 600 000 kronor samt städa tomten och återställa de allmänna platserna omgående (inom två (2) veckor) efter påpekande från kommunen. Kommunen behöver vid utkrävandet av vitet inte visa vilken skada kommunen har lidit på grund av fastighetsägarens bristande avtalsuppfyllande.

## **§ 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 och miljömässiga

(Signatur/datum)



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 5 000 000 kr för hantering av förorenade massor. Exploatören svarar för alla kostnader för sanering som överstiger 5 000 000 kr. Om exploatören före tillträdet bedömer att saneringskostnaderna kommer att överstiga det av kommunen garanterade beloppet om 5 000 000 kr har exploatören rätt att frånträda köpet och återfå erlagd handpenning. Återgången ska inte medföra någon annan ersättning mellan parterna.

Kostnaderna för hanteringen av eventuella förorenade massor ska bokföras särskilt av exploatören och redovisas för kommunen. Hanteringen av eventuella förorenade massor ska ske i samband med schakt för bostadsbebyggelsen. Kommunen ska ha full insyn i de arbeten som utförs med föroreningarna och på det sätt kommunen finner lämpligt.

Utöver kostnader för eventuell sanering har exploatören det fulla ansvaret för genomförandet, och alla kostnader därav.

Exploatören ska samråda med berörda ledningshavare om eventuellt befintliga ledningar som kan komma att beröras av exploateringen.

## **§ 19. Buller**

I exploatörens åtaganden ingår utförande och bekostande av nödvändiga bullerskydd för exploateringsområdet. Bullerskyddets utformning bestäms av exploatören i samråd med samhällsbyggnadskontoret och i enlighet med gestaltungsprogrammet.

## **§ 20. Samordning**

Exploatören är ansvarig för all samordning under genomförandet. 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.

## **§ 21. Tillstånd**

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

## **§ 22. 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.

Arbetsplatsen ska vara inhägnad.

## **§ 23. Avfallshantering**

Avfallshanteringen ska i samråd med Telge Återvinning anpassas till de förhållanden som gäller för Området. Under byggtiden ska exploatören använda containrar för att ta hand om byggavfall.

## **§ 24. Säkerhet och vite**

För rätta fullgörandet av exploatörens samtliga åtagande enligt detta avtal avseende arbeten i en randzon på 5 meter inne på tomtmark samt återställande av kommunal mark efter exploatörens arbeten, ska exploatören överlämna en moderbolagsborgen eller likvärdig säkerhet som kan godkännas av kommunen uppgående till 500 000 kr. Säkerheten ska vara obegränsad i tid. Överlämnandet ska ske i samband med tillträdet av etapp 1, se § 4 (Tillträde). 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.

I det fall den vegetation som ska skyddas och sparas inom parkmark under och efter byggtiden i enlighet med § 14 (vegetation) skadas av exploatören under byggtiden ska exploatören erlægga ett vite till kommunen om 1 000 000 kr kronor per skadat träd eller annan skyddsvärd vegetation, samt återplantera skadad vegetation inom Området.

Ifall borring av bergvärme sker, inom skyddszonen u2 + 50 meter på vardera sidan om u-områdets mittlinje utan ledningshavarens tillstånd, utgår ett vite om 600 000 kr.

## **§ 25. Administrations- och kontrollkostnad mm**

Exploatören står för kostnaden för att upprätta detaljplan inklusive utredningar. Ingen planavgift ska därmed tas ut vid ansökan om bygglov.

I ersättning för kommunens kostnader för administration av avtal, ritningsgranskning, byggleddning/kontroll mm debiterar samhällsbyggnadskontoret exploatören 300 000 kr.

Ersättningen ska erläggas när alla tre villkor för detta avtals giltighet är uppfyllda enligt § 1 (Giltighet). Ersättningen regleras med förändringen av konsumentprisindex enligt samma principer som markersättningen, enligt § 7 (markersättning).

## **§ 26. 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

## **§ 27. 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 framdeles kan komma att utföras.

## **ÖVRIGA BESTÄMMELSER**

### **§ 28. 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 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.

## § 29. 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.

## § 30. 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

Småa AB  
(org nr 556497-1322),

\_\_\_\_\_  
Bevittnas:  
\_\_\_\_\_

Södertälje den

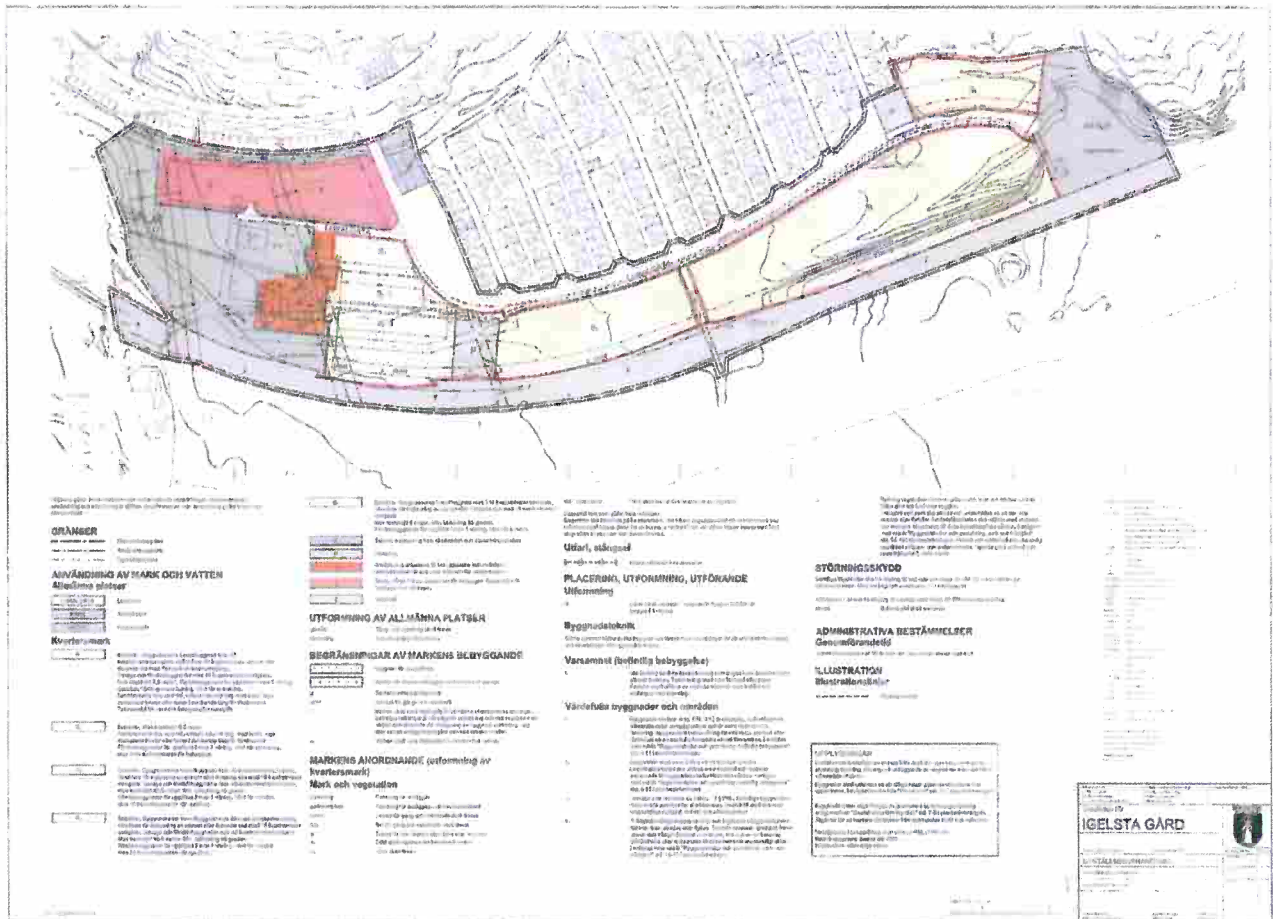
För Södertälje kommun  
(org nr 212000-0159)

\_\_\_\_\_  
Bevittnas:  
\_\_\_\_\_

Samhällsbyggnadsdirektör

(Signatur/datum)

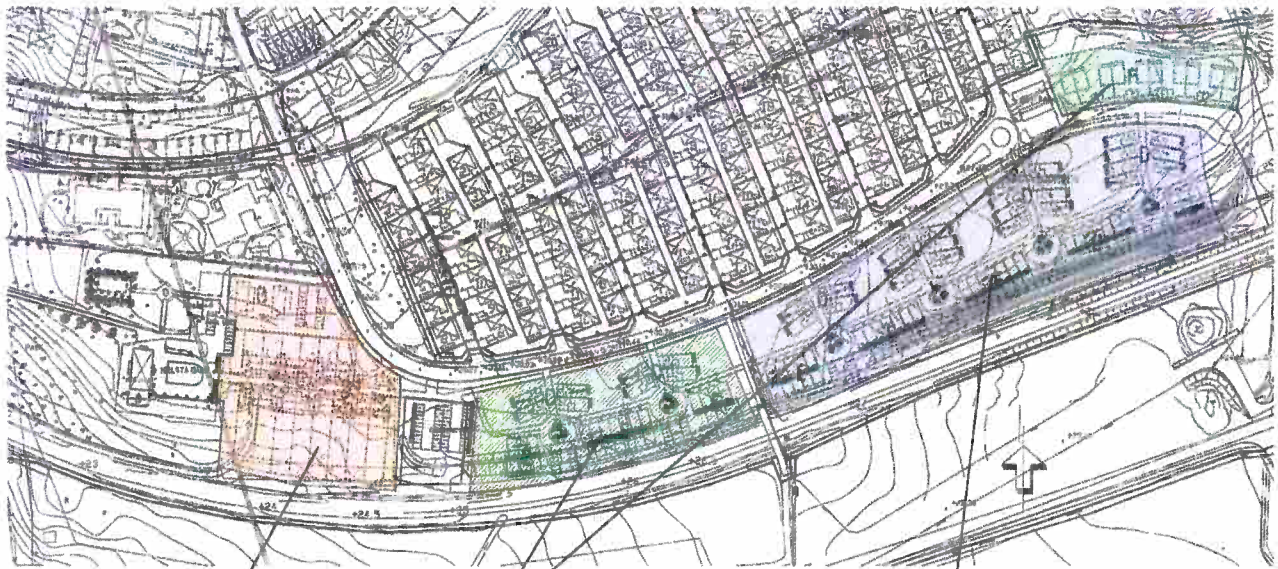
Bilaga 1



Området visas med röd linje



**Bilaga 2**



ETAPP 1  
30 BOST  
49 BILPLATSER  
1,6 P/BOST

ETAPP 2  
32 BOST  
48 BILPLATSER  
1,5 P/BOST

ETAPP 3  
54 BOST  
49 BILPLATSER  
1,2 P/BOST

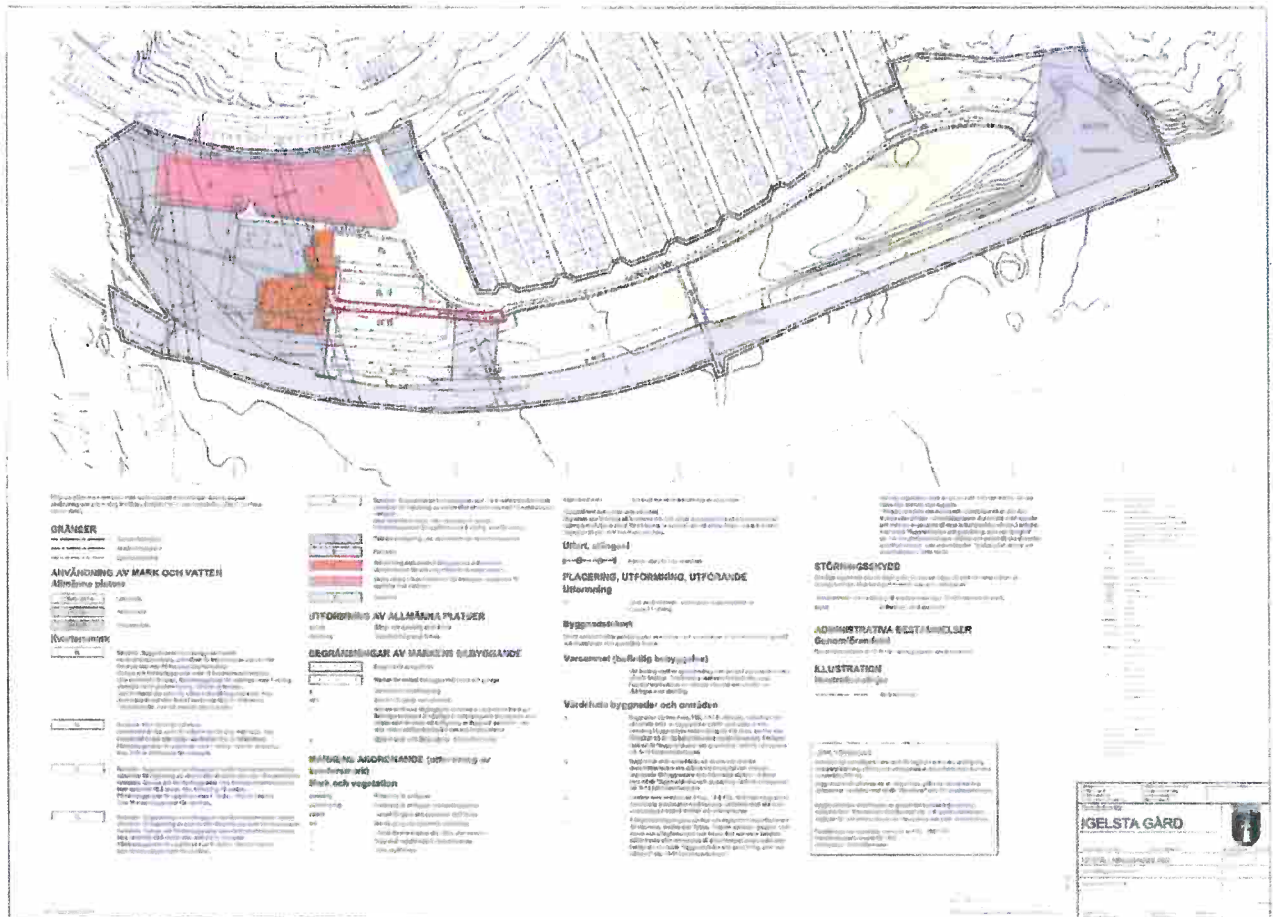
**Skiss A-029**  
1:2000

**Igelsta**  
Ostertälje  
Situationsplan  
Parkeringstal/etapp  
Stockholm 2013-12-09  
**Artlet arkitektkontor**

**Etappindelning**

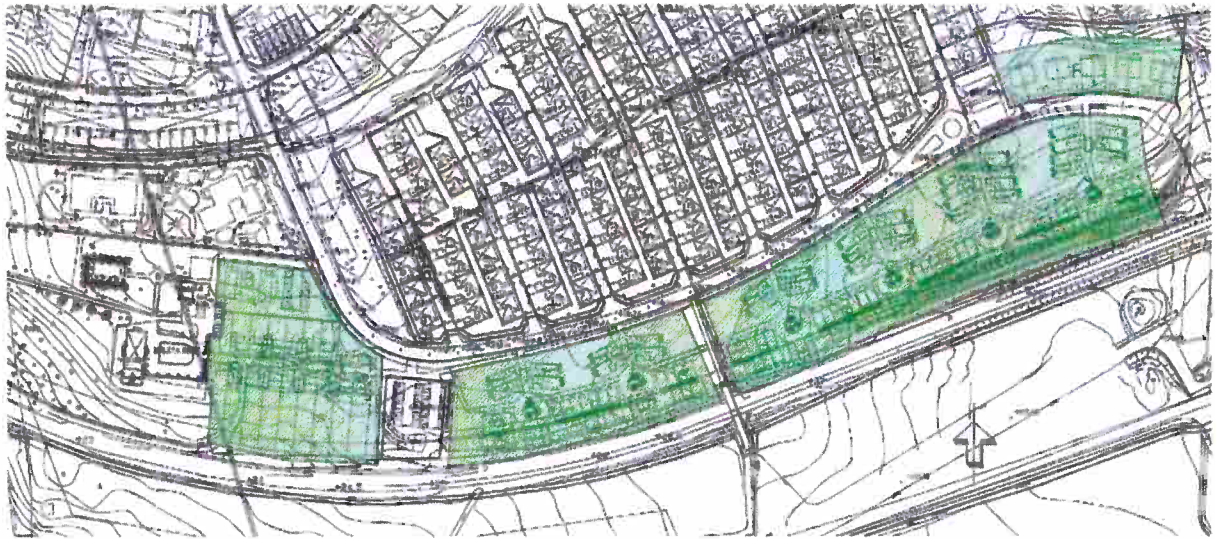
(Signatur/datum)

Bilaga 3



Röd markering visar servitutsområdet

**Bilaga 4**



Igelsta  
Östergården  
Situationsplan

Skiss A-030  
1:1000

Stockholm 2014-02-11  
Arlet arkitektkontor

(Signatur/datum)

## Bilaga 5



Datum 13-12-18

### Igelsta gård PM

---

Kostnadsuppskattning flytt av befintliga VA-ledningar.

Befintlig spill+dag som behöver flyttas hela kostnaden bekostas av exploatören. Uppskattad kostnad ca 500 000 kr se bild nedan.



Befintlig dagvattenledning som behöver flyttas, se bild nedan.



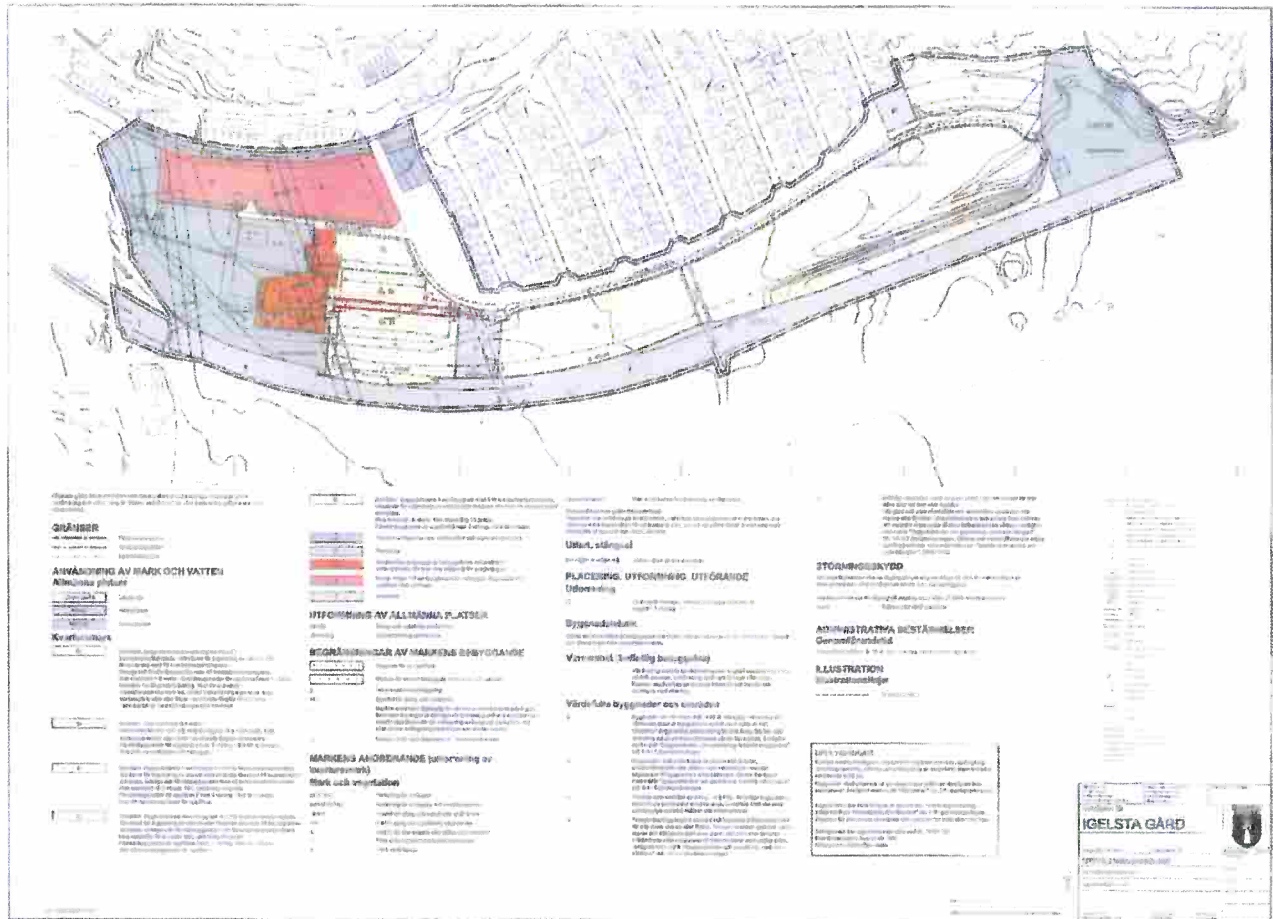
Ny ledning placeras i det nya ledningsstråket som Telge Nät kommer att bygga ut i den nya vägen. Exploatören får bekosta kostnaderna för dagvattenledningen ca 600 000 kr uppskattat utifrån 1/3 av den totala utbyggnadskostnaden. Kostnader för flytt av pumpstation beror på om man måste bygga en helt ny station eller om delar av befintlig station kan användas. Troligtvis kan man använda överbyggnaden. Kostnaden hamnar mellan 1-1,5 milj.

2/3

(Signatur/datum)



Bilaga 6



Röd markering visar trädallén

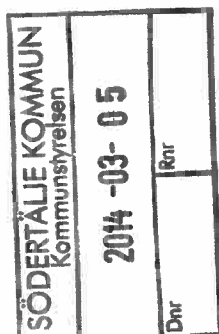


§ 15 **Exploateringsavtal om markförsäljning och exploatering av exploateringsområdet Igelsta Gård, del av fastigheten Östertälje 1:15**

Dnr TN-2010-00015-253

**Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret och Småa AB har i samråd träffat ett förslag till avtal om exploatering av del av fastigheten Östertälje 1:15. Intensionsavtal angående exploatering av området har tidigare tecknats med Småa AB.



Arbetet med att ta fram detaljplan för området pågår och planen kommer att tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 25 mars. Köpeskilling är 1800 kr/kvm BTA inkl gatukostnadsersättning.

Det aktuella området föreslås bebyggas med 116 bostäder fördelat på ca 16 lägenheter och ca 100 rad-/parhus. De nyproducerade bostäderna ska upplåtas med äganderätt och/eller bostadsrätt.

Kommunförvaltningen föreslår att tekniska nämnden och kommunstyrelsen tillstyrker förslaget och att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet och uppdrar till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna avtalet.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2014-02-10

Översiktskarta, bilaga 1

Förslag till exploateringsavtal, bilaga 2

Barnchecklista, bilaga 3

**Tekniska nämndens beslut**

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige tillstyrks.

**Jäv**

Rolf Lindh (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

*Beslutet expedieras till:*

Akten

Kommunstyrelsen

SBK/Pex

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

	2014-03-04	
--	------------	--