



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -10- 2 0	
Dnr	Rnr

KS 2013/274

2014-10-14

Tjänsteskrivelse

Dnr
TN-20013-00262-251
KS 2013/274

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Magnus Bengtsson
08-523 061 43
Magnus.bengtsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för del av Grusåsen 1:1-Södertäljeporten

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och Telge Bostäder AB har träffat ett avtal för exploatering av del av fastigheten Grusåsen 1:1, också kallat Södertäljeporten. Avtalet reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelse och antas parallellt med en ny detaljplan. Området föreslås bebyggas med två flerbostadshus avsedda för ca 40 hyresrätter och ett flerbostadshus för ca 60 bostadsrätter. Kommunens mark inom området överläts till Telge Bostäder för 1500 kr/kvm BTA förutsatt att marken i fråga bebyggs med bostadshus som upplåts med hyresrätt.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Tekniska nämnden och Kommunstyrelsen tillstyrker beslut att godkänna förslaget till exploateringsavtalet samt att Kommunfullmäktige godkänner förslaget till exploateringsavtal.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2014-10-13
Förslag till exploateringsavtal med bilaga 1-7
Barnchecklistan

Ärendet

Ett intentionsavtal har tecknades mellan kommunen och Telge Bostäder AB år 2010 och en detaljplan har sedan dess framarbetats av samhällsbyggnadskontoret och Telge Bostäder AB. Parallellt med detaljplanen har föreliggande förslag till exploateringsavtal, som reglerar bland annat exploaterings genomförande och marköverlåtelse, tagits fram och som Kommunfullmäktige föreslås godkänna. Exploateringsavtalet är avhängigt att beslut att anta detaljplanen vinner laga kraft samt att fastighetsbildningen kan genomföras.

Exploateringsavtalet innebär kortfattat att Telge Bostäder AB förvärvar den kommunala marken i exploateringsområdet och påbörjar bostadsbygget senast två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och slutför projektet senast tre år efter byggstart.

Telge Bostäder AB ska bebygga området med tre flerbostadshus med totalt ca 100 lägenheter samt iordningställer marken och erforderliga anläggningar. Byggnationen omfattar två byggnader om 12-14 våningar med totalt ca 40 lägenheter som Telge Bostäder ämnar upplåta som hyresrätter, samt ett 14-16 våningars hus med ca 60 lägenheter som Telge Bostäder ämnar upplåta som bostadsrätter. Den senare byggnaden anläggs på en egen bostadsfastighet, som Telge Bostäder redan äger, och fastigheten kan säljas vidare till exempelvis en bostadsrättsförening.

Ersättningen för marköverlåtelseerna kommer utgå med 1500 kr / kvm BTA för mark som bebyggs med hyresrätter. I fall att marken som kommunen överlåter bebyggs helt eller delvis med bostadsrätter utgår istället ersättning till kommunen om 2600 kr / kvm BTA för den del som bebyggs med bostadsrätter. Priset kan sättas till lägst 6,75 miljoner kronor. Ersättningen fastställs i samband med lantmäteriförrättningen och regleras efter angiven BTA i bygglovshandlingarna.

Angående hållbart byggande

Samhällsbyggnadskontoret föreslog, i maj, samma exploateringsavtal med Telge Bostad angående exploateringsavtal för del av Grusåsen 1:1-Södertäljeporten.

Nämnden återremitterade ärendet till kontoret med uppdrag att pröva om principerna för hållbart byggande, i enlighet med "Riktlinjer för hållbart byggande" som gäller för stadskärnan även kan användas i det här ärendet.

Kontoret har fört en dialog med Telge bostad och kan konstatera att bolaget är miljöcertifierade och vid nyproduktion bygger mot "Miljöklassad byggnad, kategori silver". Denna certifiering överensstämmer inte fullt med "Riktlinjer för hållbart byggande" men vilken klassificering som bäst hanterar den kvaliteten vid nybyggnation kan diskuteras. En avtalad nivå som styr mot, exempelvis, "Riktlinjer för hållbart byggande" riskerar att få en motverkande kvalitativ effekt.

Då Telge bostad nu slutför projektet Lampan kan bolagets vilja och kunskap bedömas i ett verkligt projekt och kontoret kan konstatera att laddningsstolpar installeras och bolagets erfarenheter kring etablering av bilpooler och cykelförråd skulle kunna tillföra kommunen kunskap.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Tekniska nämnden och Kommunstyrelsen tillstyrker beslut att godkänna förslaget till exploateringsavtalet samt att Kommunfullmäktige godkänner förslaget till exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget innebär inga investeringskostnader för kommunen då inga kommunaltekniska anläggningar behöver byggas ut. Dock kan exploateringen leda till mer drift- och underhållskostnader i ett långsiktigt perspektiv.

Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige tillstyrks.


Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till exploateringsavtal för Södertäljeporten mellan Telge Fastigheter AB och Södertälje kommun, avseende exploatering och markförsäljningar av del av fastigheten Grusåsen 1:1.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.



Martin Andrae

Stadsdirektör



Kenneth Hagström

Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:

Handläggaren

Akten

Telge Bostäder AB

Förvaltningsrätten

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan **Södertälje kommun (212000-0159)**, nedan kallad kommunen, och **Telge Bostäder AB (556411-0616)**, nedan kallad exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av det område som utmärkts med röd begränsningslinje och bokstaven A på bilagd karta - bilaga 1 - inom detaljplan Södertäljeporten (antagandehandlingar upprättade 2013-08-01).

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 1. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast 2014-12-01.
- dels att detaljplanen för Södertäljeporten antas senast 2014-12-01 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.

Exploatören svarar för att de arbeten, som enligt detta avtal ska ombesörjas av exploatören, påbörjas senast två år efter detaljplanen vunnit laga kraft och är slutförda senast tre år efter exploatörens byggstart.

Har exploatören ej påbörjat arbetena inom föreskriven tid äger kommunen rätt att häva köpet och erhålla erlagd handpenning som skadestånd. Ingen ersättning utgår till exploatören. Parterna har ej rätt att framställa andra krav efter det.

Kan exploatören efter dokumenterad marknadsföring och marknadsbearbetning visa att efterfrågan ej finns till bostäderna i tillräcklig omfattning innan planerad byggstart äger exploatören rätt att begära en förlängning av tiden till byggstart. Kommunens samhällsbyggnadskontor avgör om begäran ska bifallas. Den förlängning som i sådant fall kan

(Signatur/datum)

komma i fråga ska baseras på efterfrågehindrets varaktighet och dess följdkonsekvenser, enligt samhällsbyggnadskontorets bedömning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 3. Mark

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

Exploatören överlåter till kommunen med äganderätt den mark inom exploateringsområdet som markerats med blå begränsningslinje och bokstaven B, Bilaga 2.

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

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

Befintlig staty inom exploateringsområdet (konstverket ”Skogsbryn” av Jan Lindqvist) ägs av kommunen och ingår inte i marköverlåtelsen. Kommunen beslutar om statyn, efter diskussion med exploatören, kan få en ny plats inom området eller om den ska flyttas till annan plats.

Markersättningen regleras enligt § 7 (*Markersättning*).

§ 4. Tillträde

Områdena enligt § 3 (*Mark*) tillträdes av exploatören vid byggstart. Senaste tidpunkt för byggstart regleras i § 2 (*tidplan*).

Exploatören äger dock rätt att dessförinnan disponera området för att utföra undersökningar av mark etc. Exploatören äger även rätt att i samråd och efter godkännande av kommunens skogsförvaltare ta ner träd i området samt på omkringliggande mark.

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt § 3 (*Mark*).

Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader, inklusive en extra avskrift av förrättningshandlingar och kartor som tillställs kommunen.

§ 6. Servitut

Exploatören upplåter till förmån för fastigheten Grusåsen 1:1, härskande, servitut inom del av kvartersmarken som markerats med servitut i detaljplanen, avseende rätt att som promenadstråk för allmänheten använda de cirka fyra meter breda gångstråken. Vidare

upplåter exploatören till förmån för fastigheten Grusåsen 1:1, härskande, servitut inom del av kvartersmarken som exploatören förvärvar, avseende rätt att som promenadstråk för allmänheten använda trottoaren på uppfartsvägen som gångstråk. Servitutsområdet är i huvudsaklig överensstämmelse med de i bilaga 3 rött markerade områdena.

Exploatören iordningställer områdena samt ansvarar för drift och underhåll för gångvägarna inom kvartersmark.

ERSÄTTNINGAR

§ 7. Markersättning

För marköverlåtelse enligt § 3 (*Mark*) ska exploatören till kommunen erlægga en köpeskilling om 1500 kr/m² ljus BTA förutsatt att marken bebyggs med bostadshus som upplåts som hyresrätter. I fall att den mark som överlåts från kommunen till exploatören genom § 3 (*Mark*) bebyggs helt eller delvis med bostadshus som upplåts som bostadsrätt utgår istället en köpeskilling om 2600 kr/m² ljus BTA för den andel som upplåts som bostadsrätt. Ytan sätts till den bruttoarea som framgår av bygglovshandlingarna. Köpeskillingen kan dock aldrig sättas lägre än 6 750 000) kronor.

Handpenning, för hela området, uppgående till 10 % av lägsta köpeskilling, 675 000 kronor, erlägges två veckor efter kommunens beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft och resterande köpeskilling erlägges på tillträdesdagen.

Har tillträde ej skett i enlighet med § 2 (*Tidplan*) och § 4 (*Tillträde*) i detta avtal, och denna försening beror på exploatören, skall markersättningens storlek därefter höjas med konsumentprisindex förändring från och med 2016-12-01 till senast kända index vid förfallodagen. Markersättningens storlek skall aldrig sänkas på grund av indexförändringen.

§ 8. VA, el, värme

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

§ 9. Administrations- och kontrollkostnad mm

I ersättning för kommunens kostnader för administration av avtal, ritningsgranskning, byggledning/kontroll mm skall exploatören erlægga en ersättning om 250 000 kronor. Ersättningen regleras med konsumentprisindex förändring enligt samma principer som markersättningen ovan. Beloppet skall erläggas i samband med bygglov för projektet och mot faktura från kommunen.

Planavgiften tas ut i ett särskilt plankostnadsavtal

§ 10. Faktura, dröjsmålsränta

(Signatur/datum)

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

Förfallotid ska sättas till minst 30 dagar.

§ 11. 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

§ 12. Bostäder och bostadsförmedling mm

Exploatören ska bebygga exploateringsområdet med tre flerbostadshus med totalt ca 4500 kvm BTA hyreslägenheter och ca 6300 kvm BTA hyreslägenheter eller möjligtvis bostadsrättslägenheter i överensstämmelse med den illustration som framgår av bilaga 4.

Trädgårdsanläggningar och allmän platsmark/offentliga ytor ska gestaltas i enlighet med bifogad landskapsplan, bilaga 5.

§ 13. Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker och bekostar bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar för parkering, dagvattenanläggning, lekplats och väg inom kvartersmark. I de fall exploatören ej ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning äger kommunen rätt att ansöka om förrättning och exploatören bestrider kostnaderna.

§ 14. Parkering

Parkeringsnormen för detaljplanen är 1,0 platser per hushåll inklusive besöksparkering.

All parkering erforderlig för de två flerbostadshusen för hyresrätter ska av exploatören tillskapas på kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar. I det fall parkeringsnormen inte kan uppfyllas inom planområdet får annan kvartersmark ägd av exploatören i närområdet utnyttjas. I det fall parkeringsnormen för flerbostadshuset för bostadsrätter inte kan uppfyllas inom planområdet ska annan mark ägd av exploatören i närområdet upplåtas med servitut eller gemensamhetsanläggning för parkering.

§ 15. VA-ledning och Dagvatten m m

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

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

Dagvatten från området ska i möjligaste mån omhändertas inom området genom olika lokala fördröjningslösningar. För det dagvatten som eventuellt avleds från området ska detta avledas i samråd med Telge Nät, 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.

Exploatören har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa Södertälje kommuns dagvattenpolicy.

Det maximala dagvattenflödet som får släppas till dagvattensystemet får vid förbindelsepunkten ej överstiga 1,5 l/s per ha tomtyta. Detta medför att anläggande av hårdgjord yta kräver fördröjande åtgärder.

Som hårdgjord yta avses hustak samt väg- och parkeringsytor.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark i enlighet med bifogad dagvattenutredning daterad 2012-02-28, bilaga 6.

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

§ 16. Kvartersanläggningar

Exploatören förbinder sig att utföra kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att antalet parkeringsplatser är tillräckliga 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 lokalgatan.

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, varvid Exploatören ska bestrida kostnaderna.

(Signatur/datum)

§ 17. Vegetation inom kvartersmark

Avverkning av träd (större eller lika med 1dm i diameter i brösthöjd) görs av exploatören i samråd med kommunen. Parterna kan dock komma överens om att kommunen avverkar området om det förenklar för båda parter.

Gagnvirket är kommunens egendom om inte annat sägs och intäkterna från avverkningen ska tillfalla kommunen. Då exploatören avverkar området ska kommunen anvisa uppläggningsplats i anslutning till området.

Inom kvartersmarken finns viss vegetation som är extra värdefull och som ska sparas under och efter exploaterings genomförande. Denna vegetation illustreras i överenskommen landskapsplan, bilaga 5.

§ 18. Sunda material

Området bebyggs enligt Telgebostäders policy "Sunda hus" eller vid byggtiden aktuell motsvarande policy.

§ 19. Värme

Uppvärmning ska ske på ett miljömässigt sätt. Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el.

Kommunen förordar att fastigheterna ansluts till fjärrvärmenätet. Exploatören träffar särskild överenskommelse med Telge Nät om villkoren för fjärrvärmeanslutning.

§ 20. 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 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 förbindelser ska 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.

§ 21. 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.

Det åligger byggherren (exploatören) att städa och återställa kommunal mark under och efter byggtiden, till exempel sopa gator från byggdamm och återställa randzoner (natur-/parkmark).

När bebyggelsen är färdigbyggt och slutbevis är utfärdat ska tomten städas från byggmaterial omgående.

§ 22. 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 beskaftenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden. 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.

§ 23. Föroreningar

En översiktlig miljöteknisk utredning (ÅF 2014-02-04, bilaga 7) har gjorts på exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för sanering av området till den nivå så att området går att bebygga med bostäder. Om föroreningarna visar sig vara så pass omfattande att det inte är ekonomiskt hållbart att bygga bostäder i området har båda parter rätt att frånträda avtalet.

§ 24. Buller

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

§ 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 exploateringens genomförande samordnas.

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

§ 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 AB anpassas till de förhållanden som gäller för området.

§ 29. Allmänna anläggningar, byggherreansvar

Exploatören projekterar, iordningställer och bekostar parkanläggningar och GC-väg mm, inklusive belysning i enlighet med landskapsplanen, bilaga 5.

Anläggningsarbetena ska utföras av entreprenör som godkänns av Kommunen. Programhandlingar / slutliga bygghandlingar ska granskas och godkännas av Kommunen före byggstart. Kommunens handläggningstid uppgår till tre veckor per granskningsomgång.

Exploatören påtager sig byggherreansvar under byggnadstiden till dess anläggningen övertagits av Kommunen. Exploatören har samordningsansvar för eventuella arbeten som Telge Nät AB eller annan ledningsägare samtidigt skall utföra inom gatumarken.

§ 30. Bygghandlingar

Arbetena enligt § 27 (*allmänna anläggningar byggherreansvar*) ska utföras enligt ritningar, beskrivningar och andra handlingar, vilka granskats och godkänts av kommunen.

ABT 06, eller vid byggstart gällande form av samverkan, ska gälla i tillämpliga delar för dessa arbeten dock att anläggningarna överlämnas utan vederlag.

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

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

§ 31. Kontroll m m

Kommunen äger rätt att utöva den kontroll över anläggningsarbetena i § 27 (*allmänna handlingar, byggherreansvar*) som Kommunen finner lämplig. Kommunen ska äga rätt att delta vid byggmöten avseende anläggningsarbetena. Kostnaden bestrids av exploatören enligt § 26 (*Administration och kontrollkostnad mm*).

§ 32. Slutbesiktning och överlämnande av anläggningar

När anläggningarna enligt § 27 (*allmänna handlingar, byggherreansvar*) färdigställts ska de av exploatören anmälas till Kommunen för slutbesiktning. Slutbesiktningen ska förrättas av en av parterna gemensamt utsedd besiktningsman. Exploatören svarar för kostnaderna för besiktningsmannen. Vid den tidpunkt då anläggningar godkänts vid slutbesiktning, tillträder Kommunen anläggningarna enligt § 27 (*allmänna handlingar, byggherreansvar*) med full äganderätt, dock ej vad avser garantiåtaganden.

§ 33. Påföljd vid bristande utförande

Om Exploatören inte fullgör sina åtaganden enligt § 27 (*Allmänna handlingar, byggherreansvar*) äger Kommunen utföra vad som brister, varvid Exploatören ska bestrida kostnaderna.

§ 34. Garanti

Exploatören ikläder sig, beträffande arbetena angivna i § 27 (*allmänna handlingar, byggherreansvar*), garanti för de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet, under en tid av minst 2 år räknat från den dag som angivits i utlåtande för slutbesiktning. Garantitiden skall dock inte upphöra förrän Exploatören har slutfört samtliga mark- och byggnadsarbeten inom Fastigheten. Under garantitiden framträdande fel och uppkomna skador, som faller under Exploatörens ansvar ska Exploatören utan dröjsmål avhjälpa (enligt ABT 06 eller

motsvarande). Åsidosätter Exploatören vad sålunda åligger honom, äger kommunen utföra arbetena på hans bekostnad.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs därom i ABT 06 eller motsvarande.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 35. 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 och närliggande fastighetsägare om projektet i god tid innan byggstart och när så bedöms befogat under genomförandetiden.

§ 36. Överlåtelse av avtal

Detta avtal kan överlåtas på till exempel dotterbolag eller bostadsrättsförening med skriftligt medgivande från Södertälje kommun.

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

§ 37. 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.

§ 38. 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, Telge Bostäder AB (org nr 556411-0616)

Bevittnas:

Södertälje den

För Södertälje kommun (org nr 212000-0159)

Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:

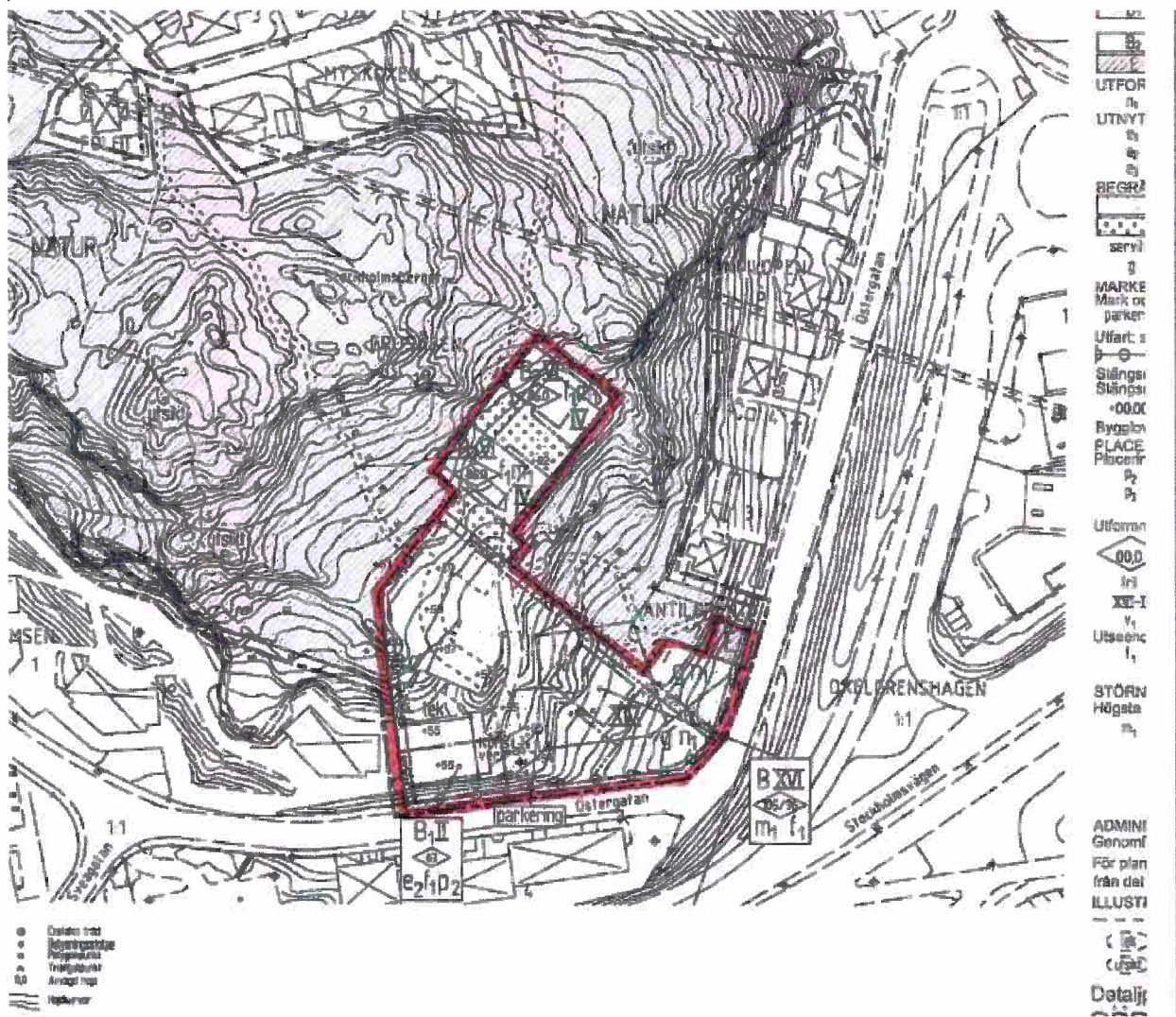
(Signatur/datum)

BILAGOR

Bilaga 1	Karta, exploateringsområde
Bilaga 2	Karta, marköverlåtelse
Bilaga 3	Karta, servitutsområden
Bilaga 4	Illustration, bostäder
Bilaga 5	Landskapsplan
Bilaga 6	Dagvattenutredning
Bilaga 7	Miljöteknisk utredning

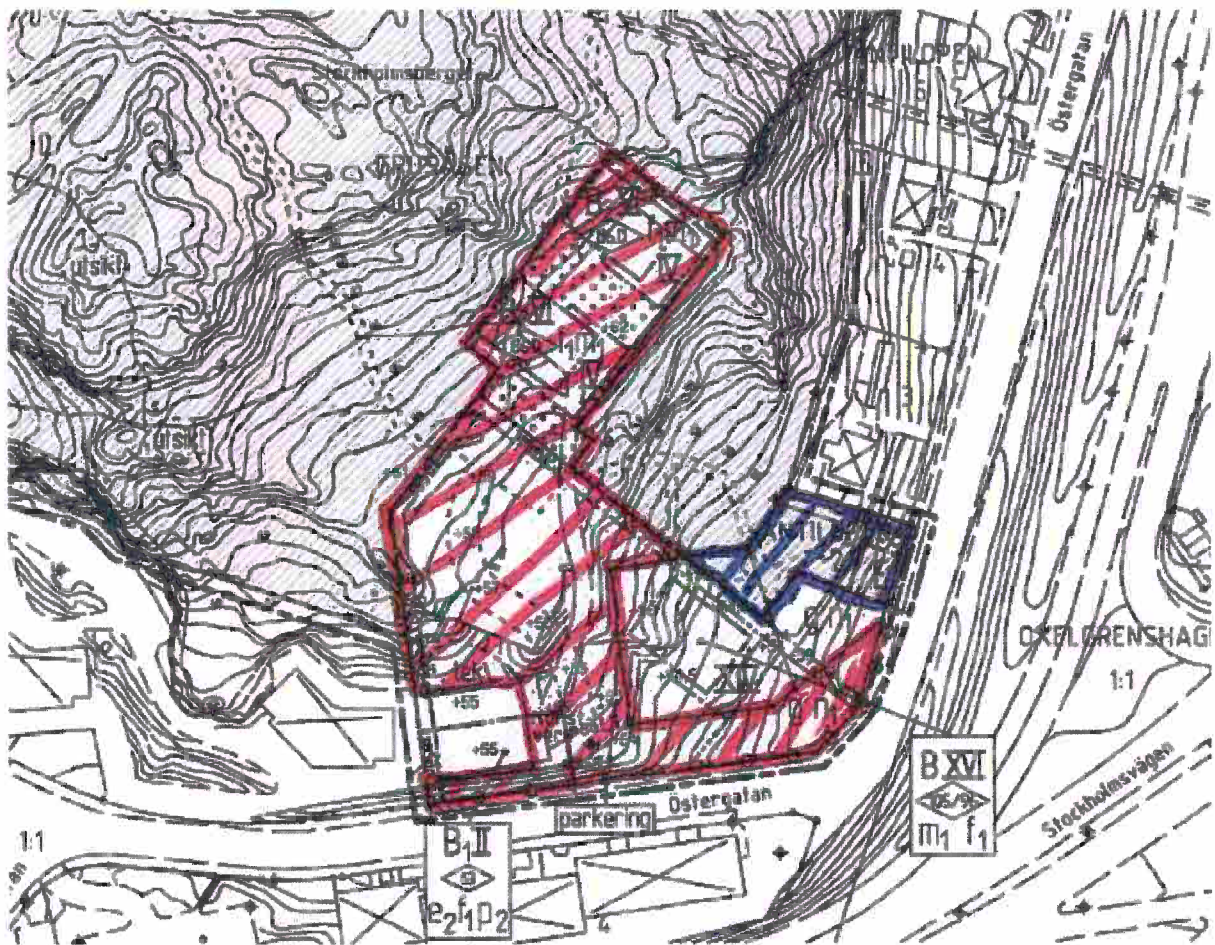
Bilaga 1

Exploateringsområde



Bilaga 2

Marköverlåtelse



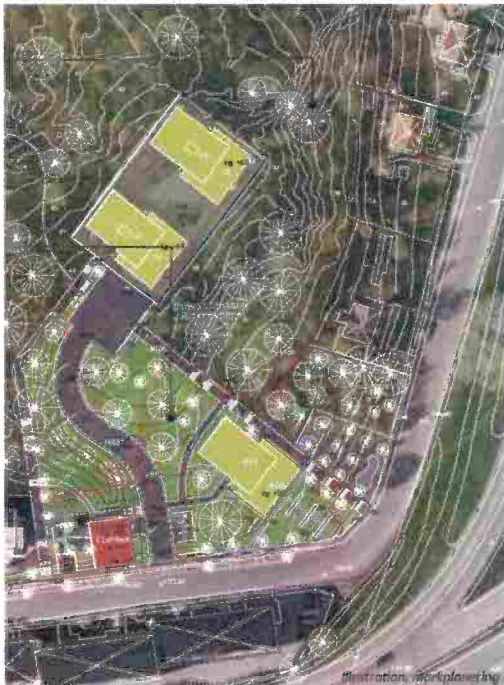
Bilaga 3

Servitutsområde



Bilaga 4

Illustration Bostäder



Landskapsplan - Södertäljeporten

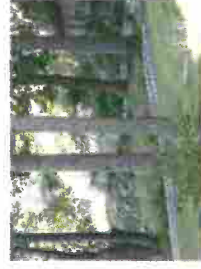
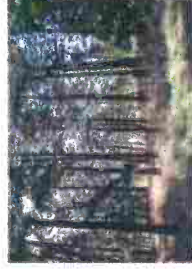
Förutsättningar

Södertäljeporten kommer att ha ett exponerat läge i blickfånget vid infarten till Södertälje ifrån Stockholmshället. Detta ställer krav både på utformning av bebyggelse och yttre miljö. Detaljplanens planbeskrivning slår fast principer och riktlinjer vad gäller arkitekturen.

Denna landskapsplan beskriver den yttre miljön och bygger på i planprogrammet uppsatta förutsättningarna samt de förslag till lösningar som framkommit genom parallella arkitektuppdrag om områdets utformning. Under rubriken *Genomförandefrågor* i planbeskrivningen samt i det exploateringsavtal som är kopplat till planen klargörs vilken part som är ansvarig för olika delar i genomförande och drift. Dessa klargöranden ska även ingå i respektive intressents, inkl. kommunens förvaltnings, avtal med underleverantörer samt i avtal med leverantörer av den fortsatta förvaltningen.

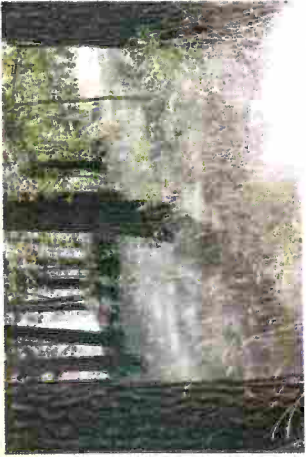
Gestaltningskoncept

Bebyggelsen som helhet ska utformas som hus i park för att bibehålla så mycket av grönområde och parkänsla som möjligt. Byggnaderna ska placeras in i skogen med stor försiktighet. Entréerna till park- och naturområdet ska vara tydliga och inbjudande. Området ska upplevas som luftigt och tillgängligt med gles vegetation och gångstigar. Tillgänglighet och trygghet i naturområdet ska förbättras.



Karaktersdrag att ta fasta på i befintlig miljö

Ett antal typiska karaktärsdrag, kvaliteter har identifierats på platsen som ligger till grund för projektets gestaltungsidé. Det handlar om naturmiljön i sig, om hur man tidigare angripit topografien vid exploatering samt omsorg i arkitektoniska detaljer.



Gles tallskog, gräsmark och berghällar ger mycket av områdets karaktär



Skulpturen Skogsbryn står på mark som ska bebyggas och kommer att ges en ny placering på kvartersmark i anslutning till de två övre husen där skogen tar vid.



I sydost finns spår efter tidigare bebyggelse och dess trädgårdsarrangemang med fruktträd och terrasseringsar



Invid befintliga byggnader syns omsorgsfullt utformade räcken.



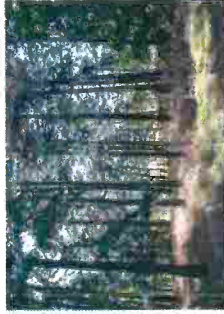
Befintliga stenmurar i området



Mark och landskap ges tre delkaraktärer:

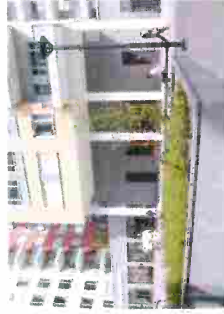
- **Skogsmark, naturpark**

Naturmark som i detaljplanen utgör allmän plats ska lämnas i nuvarande skick vilket innebär vilket innebär gles tallskog, berghällar och oslaget gräs. Skogen kommer att skötas av Södertälje kommun. För att öka tillgänglighet och attraktivitet kan nya stigar/gångvägar och utsiktspunkter komma att anläggas och sittplatser kan anordnas.



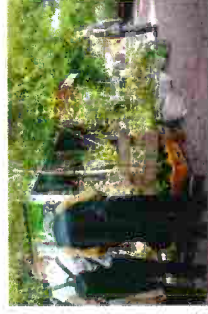
- **Representativ och offentlig kvartersmark**

Områdets entréridor mot Stockholmsvägen och Östergatan ges en relativt strikt och robust karaktär. Utformningen av de ytor som omger det höga huset ska fungera skalmässigt med tanke på intilliggande trafikleder samtigit som de blir en viktig del av de boendes utsikt och närmiljö. Representativ belysning, vattenspeglar och offentlig konst ska användas för att bidra till en offentlig karaktär. Hållbarhetsaspekter kan med fördel föras in i utformningen men det ska ske med gestaltning och lärande i fokus. Bland annat ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske på denna yta.



- **Social mötesplats med trädgårdskaraktär**

Områdets centrala delar blir en knutpunkt för social aktivitet bland de boende. Kring den s.k. Eco-boxen skapas en lugn miljö med fina sollägen mot söder och väster. Här blir det lekplats och möjligheter till stadsodling. Planteringar i denna del får trädgårdskaraktär med löv träd, buskar, blommor och låga häckar.



Markbehandling

Terränganpassning är viktigt. Inom bebyggelsezonen ska nivåskillnader hanteras med hjälp av murar och terrasseringsar och i husens socklar. På detta sätt tydliggörs skillnaden mellan naturmark och exploaterad mark. Terrasseringsar, stödmurar och kantstöd ska utföras i sten.

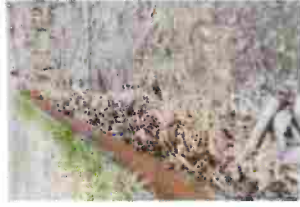
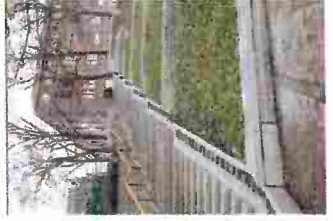
Marken mellan husen ska ges en offentlig karaktär. Privata uteplatser ska inte förekomma och balkonger ska ha en minsta fri höjd på 0,3 meter över mark. Alla offentliga ytor ska gestaltas.



Gränszoner

Övergångarna mellan de olika delkaraktärerna (sid 3.) är speciellt viktiga. Mötet mellan natur och kvartersmark och mellan hårda och mjuka material ska vara distinkt och elegant, inte brutalt. Hårda och mjuka material så som gräs och sten möter varandra möts direkt och med precision, utan obearbetade mellanytter.

Det blir tydligt att kvartersmarken, trots att den har en grön karaktär, är planerad och byggd av människan. Det innebär en utformning som bygger på tydliga linjer. Avgränsningen kan bestå av representativa stenmurar mot "stadsidan" (tjock röd linje) och subtila cortenstållsitsar (tunn röd linje) mot naturmarken.



Illustration, markplanering

Träd, buskar och planteringar

Inom kvartersmark kommer marken i byggskedet att bearbetas och träd behöva fällas. Trädfällning får inte ske utan samråd med kommunen.

Nya tallar ska planteras nedanför de övre husen (på naturmark) efter byggnation i samband med kommunens landskapsarkitekt. Även på de övre delarna av kvartersmarken ska tallar planteras.

I de södra och östra delarna ska företrädesvis lövträd/frukträd planteras.



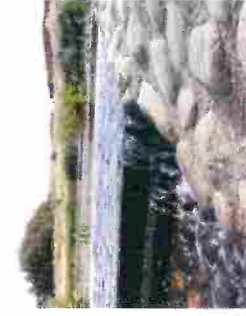
Möjligheter till stadsodling finns i området



En minipark skapas med organiserad trädplantering och marken täckt av sten/grus i varierande storlek. Parken avslutas i dagvatteninfiltrationen och blir en symbolisk illustration av övergången från natur till stad och rullstensårs funktion som vattentäkt.

Dagvattenanläggning

Enligt gjorda tekniska utredning kommer dagvatten att ledas mot en lågpunkt i områdets sydöstra del för att där infiltreras. Dagvattenanläggningen ska gestaltas och synliggöras med fördröjningsdammar, stensatt vägdlake etc. Eftersom vattenytan kommer att fluktueras är det viktigt att anläggningen blir estetiskt tilltalande även vid låga nivåer.



Möblering

Exempel på belysningsstolpar och pollare som passar med områdets övriga gestaltning



Becco Parklykta och pollare, Fox design



Traddel-Stalk-one-LED, Fox design



Exempel på enkel spåljättyp som används i offentliga miljöer i Södertälje



Räcken ska vara smidda och svartlackade



Lek

Lekytan som kommer att ligga i den del av området som är tänkt att fungera som mötesplats för människor i olika åldrar, besökare till eco-boxen m.fl. Lekytan ska utformas med detta i åtanke så att den blir del i en miljö som är attraktiv för olika grupper.

Lärande om hållbarhet

I projektet ingår att synliggöra hållbarhetsaspekter i boendet. I första hand är detta tänkt att ske i anslutning till Eco-boxen men det kan med fördel även manifesteras i landskapsarkitekturen. Viktigt är att det görs enligt devisen *vackert, hållbart och funktionellt*, på ett informativt sätt och i samklang med övriga gestaltungsriktlinjer.

Skyltning

Ett särskilt skyltprogram ska tas fram för området av exploatören.



Bänkar och sittplatser



Bilaga 6

Dagvattenutredning, Tyréns 2012-02-28

(Hela dokumentet finns på kommunen)



Dagvattenhantering – Södertäljeporten







2012-02-28

Beställare: Total Arkitektur och Urbanism AB
Uppdragsnummer: 240859

Johan Ekvall

Bilaga 7

Miljöteknisk markundersökning, Rapport ÅF 2014-02-04 (Hela dokumentet finns på kommunen)

		
RAPPORT		1 (10)
Handläggare Ebba Svahnström	Datum 2014-02-04	Uppdragsnr 590822
Tel: +46 10 505 41 91		
Mobil: +46 722069372		
Fax: +46 10 505 0010		
ebba.svahnstrom@afconsult.com		
Södertälje Kommun		
Miljöteknisk markundersökning på fastigheten		
Grusåsen 1:1 i Södertälje		
		
AF-Infrastruktur AB		
Förordnade områden:	Gränsvärd:	
 Ebba Svahnström	 Mikael Andersson	
<hr/>		
AF-Infrastruktur AB, Frösundalavägen 2, SE-169 99 Stockholm		
Telefon: +46 10 505 00 00 Fax: +46 10 505 30 09 www.afconsult.com		
Org nr 556185-2101, VAT nr SE556185210101. Certifierat enligt SS-EN ISO 9001 och ISO 14001		
<small>Uppdragsnr: 590822 Rapport 2014-02-04</small>		