



Södertälje
kommun

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -10- 20	
Dnr	Rnr

1 (5)

K
KS 14/287

2014-10-06

Tjänsteskrivelse

Dnr

TN-2013-00238-251

KS 14/287

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Martin Ivarsson

martin.ivarsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal om markförsäljning och exploatering av del av fastigheten Ekgården 1:1 inom området Ekgården Norra

TN-2013-00238-251

KS 14/287

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och Paradoumo Fastighets AB har i samråd träffat ett förslag till avtal om exploatering av del av fastigheten Ekgården 1:1. Intentionsavtal angående exploatering av området har tidigare tecknats med Paradoumo Fastighets AB.

Detaljplan för Ekgården Norra har varit utställd under hösten 2014 och planen kommer att tas upp för antagande i SBN, KS och KF samtidigt som detta exploateringsavtal. Tomten ska upplåtas till exploitören med tomträtt baserat på en avgäldsrenta om 4 % av marknadsvärdet. Tomträttsavgälden under första tioårsperioden kan som lägst sättas till 108 000 kronor/år.

Det aktuella området föreslås bebyggas med 24 lägenheter om 2 våningar i flerbostadshus och i huvudsaklig överensstämmelse med illustration enligt bilaga 3.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2014-10-06

Översiktskarta (bilaga 1)

Förslag till exploateringsavtal med bilagor (bilaga 2)

Skiss bostäder (bilaga 3)

Ärendet

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

Detaljplan för Ekgården Norra har varit utställd under hösten 2014 och planen kommer att tas upp för antagande i SBN, KS och KF samtidigt som detta exploateringsavtal.

Området, som är ca 3500 kvadratmeter, 24 lägenheter om 2 våningar i flerbostadshus och i huvudsaklig överensstämmelse med illustration enligt bilaga 3. De nyproducerade bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Tomten ska upplåtas till exploatören med tomträtt baserat på en avgäldsrenta om 4 % av marknadsvärdet. Marknadsvärdet är 1700 kr/kvm ljus BTA enligt beviljat bygglov.

Tomträttsavgälden under första tioårsperioden kan som lägst sättas till 108 000 kronor/år. I priset ingår gatukostnad för de nya kommunala vägarna.

En administrationskostnad om 100 000 kronor kommer att tas ut från exploatören för kommunens kostnader för administration av genomförandeavtal och kontroll mm.

Kommunen svarar för samtliga kostnader för sanering upp till maximalt 500 000 kronor för hantering av förorenade massor. Exploatören svarar för alla kostnader som överstiger 500 000 kronor. Projektet belastar kommunens exploateringsbudget och har full kostnadsteckning.

Utbyggnaden ska påbörjas av exploatören senast 12 månader efter att projekteringshandlingarna för gator och ledningar är färdigställda och att utbyggnaden är slutförd senast 18 månader efter exploatörens byggstart.

Barnchecklistan

Intentionsavtalet 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 Paradoumo Fastighets AB (556907-8743) avseende genomförande av bostadsbebyggelse för del av fastigheten Ekgården 1:1 i Södertälje godkänns.
2. Det uppdras till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.



Martin Andrae
Stadsbyggnadsdirektör

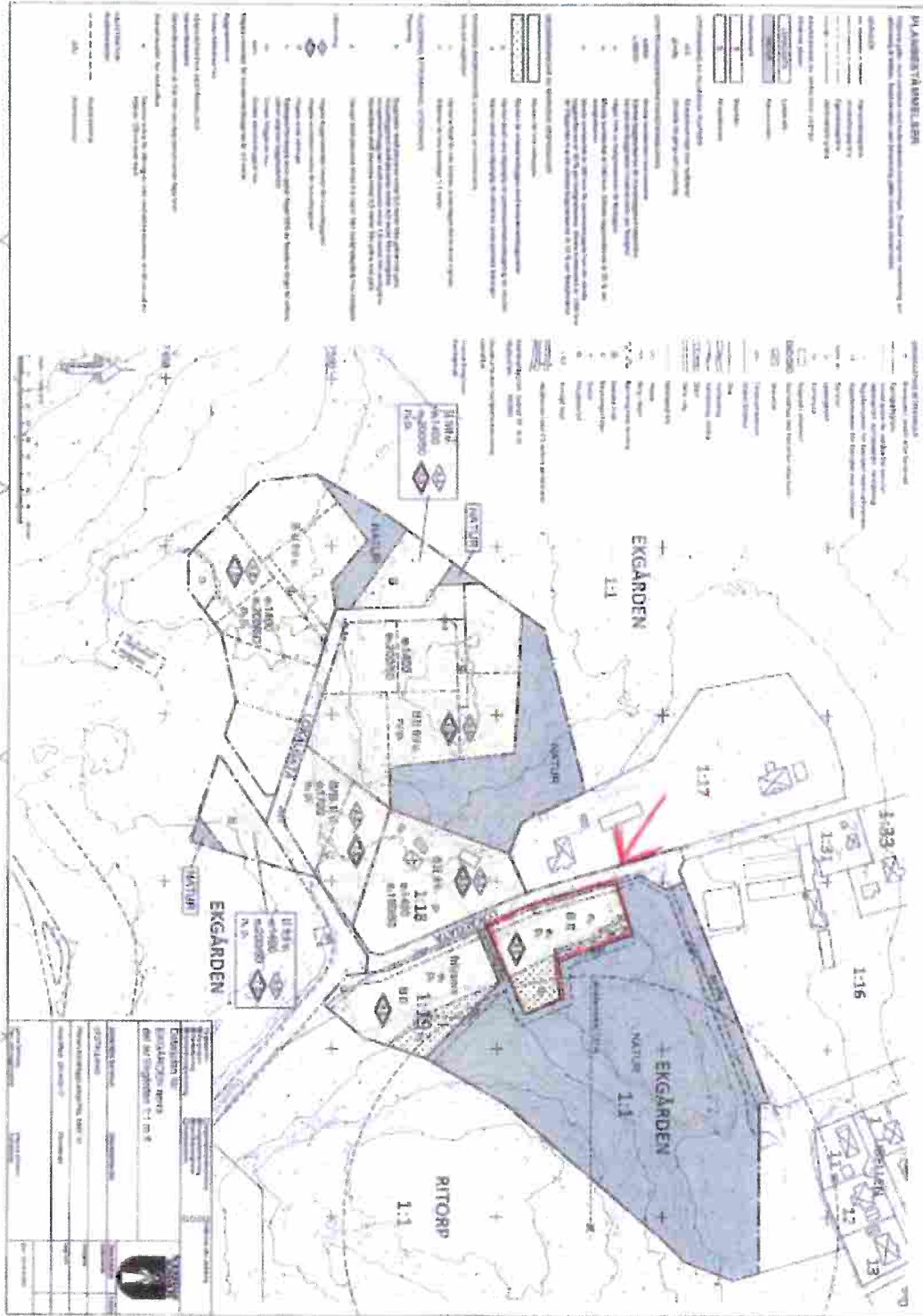


Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:

Akten, SBK/PEX, Förvaltningsrätten

Bilaga 1



(Signatur/datum)

573 11/8 -2014

GENOMFÖRANDEAVTAL

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad kommunen, och Paradoumo Fastighets AB (556907-8743), nedan kallad exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av området som utmärkts med röd markering på bilagd karta - bilaga 1 - inom detaljplan för Ekgården norra del av Ekgården 1:1 m fl

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 1. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast 2015-03-01
- dels att detaljplanen för Ekgården norra antas senast 2015-03-01 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 och ska återgå utan rätt till ersättning för någondera parten. Är avtalet på detta sätt förfallet ska vardera parten svara för sina kostnader.

§ 2. Tidplan

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

Kommunen planerar att påbörja projektering när detaljplanen har vunnit laga kraft. Utbyggnad av gatan och ledningar kommer att påbörjas senast 6 månader efter det att projekteringshandlingarna är godkända.

Kommunen avser ha färdigställt kommunala anläggningar inom exploateringsområdet Ekgården norra och genomfört godkänd slutbesiktning senast ett år efter byggstart. Under utbyggnaden av lokalgatan och ledningar är åtkomsten till exploateringsområdet begränsad. Kommunen kommer verka för att försöka hitta en lösning så att exploatören kan genomföra sina arbeten inom exploateringsområdet även under utbyggnaden av kommunala anläggningar. I det fall godkänd slutbesiktning av kommunala anläggningar försenas eller om exploatören inte har åtkomst till exploateringsområdet på grund av utbyggnaden av kommunala anläggningar ska exploatören erhålla motsvarande tidsförskjutning för sina åtaganden enligt detta avtal.

(Signatur/datum)

SB 11/8 - 2014
9

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

Exploatören svarar för att de arbeten, som enligt detta avtal ska ombesörjas av exploatören, påbörjas (byggstart) senast 12 månader efter att projekteringshandlingarna för gator och ledningar är färdigställda och är slutförda senast 18 månader efter exploatörens byggstart.

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ 3. Mark

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

Tomträttsavgälden regleras enligt § 18.

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

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

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

§ 4. Tillträde

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

Tillträde får inte ske förrän ett tomträttskontrakt har upprättats mellan parterna.

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

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om avstyckning av området som ska upplåtas med tomträtt. Kommunen betalar samtliga förrättningskostnader för avstyckningen. Inom exploateringsområdet finns ett område som är utlagt som u-område i detaljplanen. Telge Nät äger rätt att utan ersättning ansöka om ledningsrätt för underjordiska ledningar inom detta område.

(Signatur/datum)

SB 11/8 - 2014
✓

ANLÄGGNINGAR MM

§ 6. Bostäder

Exploatören ska bebygga exploateringsområdet med ca 24 lägenheter om 2 våningar i flerbostadshus och i huvudsaklig överensstämmelse med den illustration som framgår av bilaga 2 Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploatören är medveten om de bestämmelser för utformningen av området, som finns i detaljplanen.

§ 7. Parkering

Exploatören ska anlägga tillräckligt antal parkeringar inom kvartersmarken. Detta gäller även erforderliga gästparkeringar. Exploatören förbinder sig att bygga 1,0 parkeringar per lägenhet samt möjliggöra för framtida utbyggnad av ytterligare 0,2 parkeringar per lägenhet. Parkeringsplatsernas utformning ska i övrigt följa de bestämmelser som finns i plankartan.

§ 8. Dagvatten

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

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

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

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

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

§ 9. Kvartersanläggningar

Exploatören förbinder sig att utföra kvartersanläggningar i takt med inflyttning så att antalet parkeringsplatser är tillräckliga på kvartersmark och att grönytor och entrévägar i möjligaste mån är färdigställda vid inflyttning, varvid hänsyn dock ska tas till årstid.

Exploatören utför erforderliga anslutande arbeten i exploateringsområdets ytterkanter till för kommunen normal nybyggnadsstandard. Detta gäller till exempel utfarter från området till

(Signatur/datum)

SB 11/8 2014
h

lokalgatan. Det åligger exploatören att anpassa projekteringen av området till kommunens projektering av den nya lokalgatan. 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 infarterna till tomterna.

§ 10. Värme

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el. Exploatörens intention är att uppvärmning ska ske med bergvärme.

§ 11. El, tele och fiber

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.

Om inom exploateringsfastigheterna eller i anslutning till dessa ledningar för el, tele eller fiber behöver ändras eller flyttas på 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.

§ 12. Etablering

Innan markarbeten påbörjas ska exploatören upprätta etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av kommunens samhällsbyggnadskontor.

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.

§ 13. 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 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

(Signatur/datum)

SB 4/8 - 2014
L

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 500 000 kr för hantering av förorenade massor. Exploatören svarar för alla kostnader för sanering som överstiger 500 000 kr. Om exploatören före tillträdet bedömer att saneringskostnaderna kommer att överstiga det av kommunen garanterade beloppet om 500 000 kr har exploatören rätt att frånträda detta avtal. Återgången ska inte medföra någon annan ersättning mellan parterna.

§ 14. Samordning

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

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

§ 15. Tillstånd

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

§ 16. Skydd

Exploatören är ansvarig för alla åtaganden i enlighet med lagstiftning, ska bland annat hålla ansvarig arbetsledare och svarar för samordning av arbetarskydd för arbeten med anledning av exploateringen. Exploatören ska stängsla in arbetsområdet för att förhindra olycksfall.

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

§ 17. Avfallshantering

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

ERSÄTTNINGAR

§ 18. Tomträttsavgäld

Området, enligt § 3, skall upplåtas till Exploatören med tomträtt med 10 årig avgäldsperiod baserat på en avgäldsrenta om 4% av marknadsvärdet. Ett separat tomträttskontrakt ska upprättas mellan parterna innan tillträdet.

(Signatur/datum) SB 11/8 - 2014
L

Marknadsvärdet för marken är 1700 kr/m² ljus BTA enligt beviljat bygglov. I priset ingår en gatukostnad för de nya kommunala vägarna och naturmarken i området. Ytan sätts till den bruttoarea som framgår av bygglovshandlingarna. Marknadsvärdet kan dock aldrig sättas lägre än 2 700 000 kronor.

Har upplåtelse ej skett till området i enlighet med §§ 2 och 4 i detta avtal, och denna försening beror på exploatören, ska markvärdets storlek därefter höjas med förändringen av konsumentprisindex fr o m senaste datum för tillträde till senast kända index vid förfallodagen. Markersättningens storlek ska aldrig sänkas på grund av indexförändringen.

I det fall exploatören önskar disponera det överlåtna markområdet till annat än förundersökningar innan upplåtelsen startar ska särskild överenskommelse om detta träffas mellan kommunens samhällsbyggnadskontor och exploatören.

§ 19. VA, el, värme, tele och data

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

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

Allmänna VA, el samt tele och dataledningar har byggts ut. Förbindelsepunkter för anslutning till VA, el samt tele och dataledningar kommer att upprättas i lokalgatan alternativt inom u-området i anslutning till exploateringsområdet.

§ 20. Säkerhet

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

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

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

§ 21. Administrationskostnad mm

I ersättning för kommunens kostnader för administration av genomförandavtal och kontroll mm debiterar samhällsbyggnadskontoret exploatören 100 000 kr. Beloppet debiteras en månad efter tillträdet/upplåtelsen.

(Signatur/datum)

SB 11/8 2014
L

§ 22. 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

§ 23. Framtida avgifter

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

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

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 24. Överlåtelse av avtal

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

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.

§ 25. Rangordning

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

(Signatur/datum)

SB 11/8 2014

§ 26. 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 och lantmäterimyndigheten har tagit var sitt.


Södertälje den

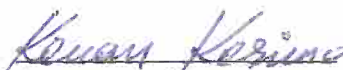
Paradoumo fastighets AB
(556907-8743)


SANHARIB BADUR



Bevittnas:


Ashur Ibrahim
073 566 6402


KENAN KERIMO
070 394 3949

Södertälje den

För Södertälje kommun
(org nr 212000-0159)



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:

(Signatur/datum)

SB 11/8-2014
L

