



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015-02-17	
Dnr	Rnr

KS 20150327

2015-02-11

Tjänsteskrivelse

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Linda Lökvist

08-523 036 35

Linda.lovkvist@sodertalje.se

Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

Genomförandeavtal om markförsäljning och exploatering av exploateringsområdet kvarteret Orion, del av bl.a. fastigheten Tälje 1:1

TN-2013-00270-251

KS 15/28

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och ByggVesta Maren AB har i samråd träffat förslag till avtal om exploatering av del av Tälje 1:1, västra delen av Orionkullen mot Köpmangatan.

Detaljplanen för kvarteret Orion tillstyrktes av Stadsbyggnadsnämnden 2014-10-21 för antagande i Kommunfullmäktige. Området föreslås bebyggas med ca 70 lägenheter samt 1200 kvm lokalyta i bottenplan. Lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter.

Kommunförvaltningen föreslår att Tekniska nämnden och Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget och att Kommunfullmäktige godkänner genomförandeavtalet och uppdrar åt samhällsbyggnadsdirektören att underteckna avtalet.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2015-02-11

Översiktskarta (bilaga 1)

Förslag på genomförandeavtal med bilagor (bilaga 2)

Exploateringsbudget (bilaga 3)

Ärendet

Ett intentionsavtal om markförsäljning och exploatering tecknades med ByggVesta Maren AB för del av Tälje 1:1, västra delen av Orionkullen mot Köpmangatan under 2011.

Tekniska nämnden godkände intentionsavtalet 2011-02-24 § 26. Som följd av detta har ett genomförandeavtal upprättats.

Detaljplan för området var utställd under perioden 2014-06-03 -- 2014-09-01 och tillstyrktes av Stadsbyggnadsnämnden 2014-10-21 för antagande i Kommunfullmäktige. Genomförandeavtalet innebär att kommunen ska sälja en del av Tälje 1:1.

Avtalet sammanfattas nedan i korthet.

Exploatören planerar att uppföra en byggnad med ca 70 lägenheter med upplåtelseformen hyresrätt samt ca 1200 kvm lokaler i bottenvåningen. Försäljningspriset för hyresbostäder är 1600 kr/ m² ljus BTA inklusive ersättning för gatukostnader och för lokaler 2300 kr/ m² ljus BTA inklusive ersättning för gatukostnader.

Tillträde till exploateringsfastigheten ska ske vid byggstart. Har exploatören ej påbörjat sina arbeten inom föreskriven tid har kommunen rätt att häva avtalet och erhålla erlagd handpenning som skadestånd. Ingen ersättning utgår till exploatören och parterna har ej rätt att framställa andra krav efter det.

En avgift på 300 000 kr tas ut av exploatören för administration av avtal, byggledning, kontroll mm samt en programkostnad på 500 000 kr för Södertälje stadskärna – program för en hållbar stadsutveckling. Exploatören skall upprätta en bilpool i enlighet med fastställda riktlinjer för hållbart byggande vid tillkommande exploatering i stadskärnan enligt programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029.

Exploateringen innebär att den befintliga trädallén på Orionkullen måste avverkas. Exploatören ska som kompensation för de förlorade träden ersätta kommunen med 75 000 kr för varje träd som avverkas. Exploatören ska utföra en ny gångbana inklusive belysning och dagvattenhantering utmed kvarterets gräns mot Köpmangatan och Västra Kanalgatan samt en gångtrappa inklusive belysning utmed exploatörens byggnads fasad från korsningen Köpmangatan/Ekdalsgatan och upp på Orionkullen som ersättning för att befintliga anläggningar ska rivas.

Södertälje kommun svarar för kostnader förenade med sanering av förorenad mark. Exploatören svarar för att teckna avtal med ledningsägare om behövlig flytt av ledningar samt de kostnader som en ledningsflytt föranleder.

Utbyggnaden innebär att Västra kanalagatan byggs om och dras i nytt läge samt att parkeringsplatser inom exploateringsområdet tas bort och med dem de parkeringsintäkter kommunen erhåller.

Genomförandeavtalet kommer inte att påverka barnens villkor negativt.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Exploateringsintäkten från bl a försäljning av exploateringsfastigheten beräknas uppgå till 11,4 Mkr. Kommunens beräknade kostnader för genomförandet av exploateringen beräknas uppgå till 9 Mkr och det uppskattade exploateringsresultatet till 2,4 Mkr. Se även bifogad exploateringskalkyl, bilaga 3.

Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen:


1. Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige tillstyrks.

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige:

1. Förslag till genomförandeavtal med ByggVesta Maren AB (556832-5368) avseende genomförande av bostadsbebyggelse inom kvarteret Orion, del av fastigheten Tälje 1:1 godkänns.
2. Det uppdras till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.



Martin Andreae
Stadsbyggnadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:
Akten, SBK/PEX, Förvaltningsrätten*

Mellan Södertälje kommun, org nr 212000-0159, nedan kallad "kommunen", och ByggVesta Maren AB, org nr 556832-5368, nedan kallad "exploatören", har följande avtal träffats

GENOMFÖRANDEAVTAL

avseende genomförande och exploatering av det område som utmärkts med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga A, inom upprättat förslag till detaljplan för kv Orion (Tälje 1:34) m fl fastigheter i Södertälje kommun.

§ 1. Bakgrund och syfte

Ett intentionsavtal, nedan kallat "intensionsavtalet", upprättades 2011-04-19 mellan kommunen och exploatören. Syftet med intensionsavtalet var att planlägga för en ny byggnad med kommersiella lokaler och bostäder upplåtna med hyresrätt.

Detta avtal reglerar villkoren för överlåtelse av del av fastigheten Tälje 1:1 i enlighet med vad som har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga A, nedan kallat "området" samt villkoren för genomförande av handels- och bostadsbebyggelsen i enlighet med upprättad detaljplan. Detta avtal är ett bindande avtal och ersätter helt och fullt det tidigare intensionsavtalet mellan kommunen och exploatören.

§ 2. Detaljplan och övriga handlingar

Underlag för detta genomförandeavtal utgörs av detaljplanen (antagandehandling upprättad 2014-10-07) med tillhörande handlingar samt följande bilagor:

Bilaga A	Detaljplanekarta över området
Bilaga B	Sektion över två tredimensionella fastighetsutrymmen
Bilaga C	Riktlinjer hållbart byggande
Bilaga D	Gångbana och trappa
Bilaga E	Exploatörens kvalitets- och miljöpolicy
Bilaga F	Markteknisk undersökningsrapport
Bilaga G	Karta med dag-, spill- och vattenledningar samt el och stadsnät

§ 3. Avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt under förutsättning

- att Södertälje kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft senast 2015-09-28.
- att Södertälje kommunfullmäktige antar detaljplan genom beslut som vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med upprättad antagandehandling.
- att med avtalet avsedd fastighetsbildning sker och vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

§ 4. Tidplan

Exploatören ska före påbörjande av markarbeten tillhandahålla kommunens samhällsbyggnads-kontor en detaljerad tidplan, som kommunen kan godkänna, för hela utbyggnadstiden.

(Signatur/datum)

Innan exploatören påbörjar de arbeten, som enligt detta avtal ska ombesörjas av exploatören, ska kommunen projektera och påbörja ombyggnationen av Köpmangatan, Västra kanalgatan samt en ny utfart från anslutningsväg till Orionkullen. Kommunen planerar att påbörja arbetet med projekteringen när beslut om att anta detta avtal vunnit laga kraft. Snarast efter att projekteringshandlingarna blivit godkända och detaljplanen vunnit laga kraft påbörjar kommunen upphandling av arbetet och därefter ombyggnaden. Kommunens arbete genomförs etappvis och ett komplett färdigställande sker efter det att exploatörens arbeten är färdiga.

Exploatören svarar för att de arbeten, som enligt detta avtal ska ombesörjas av exploatören, påbörjas senast 12 månader efter att kommunen lämnat skriftligt klartecken till exploatören om att arbetena enligt stycket ovan är färdiga. Arbetena ska vara slutförda senast 24 månader efter byggstart. Har exploatören ej påbörjat arbetena inom föreskriven tid äger kommunen rätt att häva avtalet och erhålla erlagd handpenning som skadestånd. Ingen ersättning utgår till exploatören och parterna har ej rätt att framställa andra krav efter det.

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

Exploatören är medveten om att färdigställande och toppbeläggning av gatorna inte görs förrän exploatörens arbeten är färdigställda.

§ 5. Marköverlåtelse

Kommunen överlåter till exploatören med full äganderätt området som enligt planförslaget ska utgöra kvartersmark. Området utgörs av två tredimensionella fastighetsutrymmen. Området är markerat med röd begränsningslinje, där de två tredimensionella fastighetsutrymmen är skrafferade med rött i bilaga A. De två tredimensionella fastighetsutrymmen är illustrerade i sektion i bilaga B.

Överlåtelsen gäller med de ändringar av gränser för det upplåttna området samt behövliga servitut som kan komma att vidtas i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

Området överlåts i befintligt skick och fri från penninginteckningar. Exploatören är medveten om områdets exploateringsförutsättningar, geotekniska, arkeologiska och miljömässiga beskaffenhet samt befintliga ledningar mm och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden.

Köpeskillingen regleras enligt § 7 och eventuella saneringskostnader enligt § 13.3.

§ 6. Tillträde

Området enligt § 5 tillträdes av exploatören vid exploatörens byggstart, varvid exploatören ska ha ställt säkerhet enligt § 20 och erlagt köpeskillning enligt § 7 så att full lagfart kan erhållas.

Senaste tidpunkt för byggstart regleras i § 4.

(Signatur/datum)

§ 7. Köpeskillning

För marköverlåtelsen enligt § 5 ska exploatören till kommunen erlægga en köpeskillning på 1600 kr/ m² ljus BTA för bostäder och 2300 kr/ m² ljus BTA för lokaler. Exploatören tillhandahåller utifrån bygglovhandlingar beräkningsförutsättningar för bestämmande av köpeskillingen. Den sammanlagda köpeskillingen ska dock aldrig sättas lägre än tiomiljonersexhundratusen (10 600 000:-) kronor.

Handpenning uppgående till enmiljonsextiotusen (1 060 000:-) kronor erläggs fyra veckor efter kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal och detaljplanen vunnit laga kraft. Resterande köpeskillning erläggs kontant på tillträdesdagen. Kvittrat köpebrev och värdeintyg utfärdas på tillträdesdagen.

Har tillträde ej skett i enlighet med § 4 och § 6 i detta avtal, och denna försening beror på exploatören, ska köpeskillingen därefter höjas med förändring i konsumentprisindex med basmånad från sista tillträdesdag enligt § 4 till senast kända index vid förfallodagen. Köpeskillingens storlek ska inte sänkas på grund av indexförändringen.

§ 8. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt § 5.

Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader förenade med genomförandet av fastighetsbildningen enligt § 5. Exploatören ombesörjer och bekostar två extra avskrifter av förrättningshandlingar och kartor som tillställs kommunen.

§ 9. Administrations- och kontrollkostnad samt programkostnad

I ersättning för kommunens kostnader för administration av avtal, ritningsgranskning, bygglledning/kontroll mm ska exploatören erlægga en ersättning om trehundratusen (300 000) kronor. Ersättningen regleras med konsumentprisindex förändring enligt samma principer som köpeskillning enligt § 7. Detta belopp ska erläggas i samband med tillträde enligt § 6 och mot faktura från kommunen.

Exploatören ska erlægga en programkostnad om femhundratusen (500 000) kronor för Södertälje stadskärna 2009-2029 - program för en hållbar stadsutveckling. Ersättningen är en del av den totala kostnaden för programmet och ersättningens storlek har bestäms utifrån projektets exploateringsgrad i förhållande till det totala antalet nya planerade bostadsprojekt i programmet. Beloppet ska erläggas senast 4 veckor efter att detta avtal vinner laga kraft och mot faktura från kommunen.

§ 10. Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerade belopp erlagts på förfallodagen utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter. Förfallodagen ska sättas till minst 30 dagar.

§ 11. Bebyggelse, utformning och parkering

Exploatören förbinder sig att uppföra bebyggelsen inom exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen och dess tillhörande handlingar. Bebyggelsen och andra

(Signatur/datum)

anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak följa vad som anges i illustrationer och beskrivningar samt de gestaltungsprinciper som följer av detaljplanen.

Exploatören förbinder sig att uppföra ett flerbostadshus med handel i bottenvåning och ca 70 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Exploatören utför och bekostar erforderliga anslutande arbeten i kvarterens ytterkanter till för Södertälje stadskärna normal nybyggnadsstandard. Exploatören ska anpassa projekteringen av kvarteret till kommunens projektering av nya lokalgator. Exploatören är också medveten om att då området är färdigbyggt kommer kommunen att utföra sk toppbeläggning av asfalt på gatorna. Detta innebär att gatorna kommer att höjas cirka 5 centimeter vilket bör beaktas vid planeringen av fastigheten.

Exploatören ska anpassa och utforma gränssnittet mellan kvartersmark, ny bostadsinngång, mot allmän platsmark, park. Den slutliga utformningen av gräns mellan kvartersmark och allmän plats på Orionkullen beslutas i samråd mellan exploatören och kommunens landskapsarkitekt på enheten för stadsmiljö. Om exploatören önskar att anlägga ett staket mellan kvartersmarken och allmän platsmark ska detta göras i samförstånd med kommunens landskapsarkitekt på enheten för stadsmiljö.

I exploatörens åtagande ingår att bekosta och iordningsställa eventuella skador som uppstår under byggnadstiden på intilliggande gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om exploatören inte fullgör sina åtaganden äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören ska bestrida kostnaderna.

All parkering erforderlig för exploateringsområdet ska tillskapas i garage på kvartersmark. Som underlag för exploateringsavtal och detaljplanearbete har exploatören redogjort för ett parkeringsförhållande på 0,96 parkeringsplatser per lägenhet. Detta uppfyller kommunens krav på exploatören för parkering i kvarteret och parkeringsförhållandet ska vara normgivande vid bygglovshandläggning.

Exploatören skall upprätta en bilpool i enlighet med de riktlinjer för hållbart byggande vid tillkommande exploatering i stadskärnan enligt programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029, bilaga C. Exploatören ska redovisa för hur detta skett i samband med redovisningen av de övriga kraven i miljöprogrammet, senast i samband med bygglov.

Om exploatören väljer att tillgängliggöra parkeringsgaraget för allmänhetens parkeringsbehov och en parkeringsoperatör ska sköta driften av garaget ska exploatören i första hand ge kommunens parkeringsenhet möjlighet att sköta denna drift. Exploatören ska ge kommunen en sex månaders lång betänketid från det att erbjudandet skriftligen har ankommit till kommunen. Om kommunen antar erbjudandet ska ett särskilt parkeringsavtal upprättas mellan parterna och avtalet ska följa gängse normer och marknadsnivåer på marknaden i övrigt.

§ 12. Exploatörens ansvar allmänna anläggningar

Exploatören projekterar, bygger om och bekostar gångbana inklusive belysning och dagvattenhantering utmed kvarterets gräns mot Köpmangatan och Västra Kanalgatan. Gatuavsnittets sträckning har markerats med grön färg på kartbilaga D.

Exploatören projekterar och bekostar en gångtrappa inklusive belysning utmed byggnadens fasad från korsningen Köpmangatan/Ekdalsgatan och upp på Orionkullen som ersättning för befintlig trappa som ska rivas. Trappans sträckning har markerats med blå färg på kartbilaga D. Trappan ska ha

(Signatur/datum)

en bredd om ca 2,5 meter samt vara försedd med vilplan. Trappan ska utföras i granit och med räcken, allt i enlighet med kommunens normalstandard för stadskärnan.

Kommunens projektering för ombyggnad av Köpmangatan och Västra kanalgatan ska utgöra underlag för exploatörens arbeten. Gångbanan och trappans slutliga utformning beslutas i samråd mellan exploatören och kommunens enhet för stadsmiljö, varvid exploatören ska redovisa bygghandlingar till kommunen för godkännande.

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 påtar sig byggherreansvar under byggnadstiden till dess anläggningarna övertagits av kommunen. Exploatören har samordningsansvar för eventuella arbeten som Telge Nät AB eller annan ledningsägare samtidigt skall utföra inom dessa områden.

§ 13. Miljö

13.1 Riktlinjer för hållbart byggande

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

Exploatörens intentioner med riktlinjerna är redovisade för kommunen i exploatörens kvalitets- och miljöpolicy, bilaga E. I planen framgår det hur exploatören tänker sig att projektets miljöfokus kommer att hanteras samt hur riktlinjerna ska genomföras och realiseras. Det åligger exploatören att efter avslutat projekt redovisa hur väl exploateringsprojektet uppfyllt riktlinjerna.

13.2 Förorenad mark

Erforderliga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, eventuell undersökning av förorenad mark och ledningsundersökningar utföres och bekostas av exploatören.

Exploatören övertar allt ansvar för av kommunen tillhandahållet förutsättningsmaterial (eventuell grundkarta, grundundersökningar mm) med innebörden att eventuella fel och brister i detta jämfört med verkliga förhållanden inte ska medföra rätt till ersättning för exploatören från kommunen.

Exploatören har det fulla genomförande- och kostnadsansvaret för bostadsexploateringen inom området och följdkonsekvenser av densamma inom kvartermark samt angränsande markområden.

En markteknisk undersökning tillhörande detaljplanen är genomförd, se bilaga F, där vissa förhöjda riktvärden för känslig markanvändning har påträffats. Föroreningar/förorenade massor inom exploateringsområdet ska hanteras av exploatören i samband med bostadsexploateringen i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med förslag till detaljplan för bostadskvarteret och intilliggande mark. Hanteringen av föroreningar ska ske i samband med nödvändig schakt för bebyggelsen. Exploatören är skyldig att följa de krav och anvisningar som kan ställas av myndigheter avseende saneringsarbetenas utförande.

Kostnaderna för hantering av förorenade massor ska bokföras särskilt av exploatören och redovisas för kommunen. Kommunen svarar för de merkostnader som är hänförliga för hanteringen, deponi

(Signatur/datum)

eller behandling av förorenande massor, jämfört med kostnaden för motsvarande "rena" massor inom det markområde som överlåtits till exploatören eller blivit en följd av exploaterings genomförande. Kostnaden kontrolleras mot inlämnade följesedlar/vågsedlar och kommunen betalar enbart merkostnader som kan kopplas till ovan angivna dokument. Ersättningen erläggs efter det att arbetena har avslutats samt redovisats.

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

13.3 Energi

Uppvärmning får inte ske med olja eller direktverkande el. Parterna är överens om att bebyggelsen inom exploateringsområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet. Exploatören träffar särskild överenskommelse med leverantör om villkoren för fjärrvärmeanslutningen.

13.4 Dagvatten

Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark och i enlighet med riktlinjer för hållbart byggande vid tillkommande exploatering i stadskärnan enligt programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029, bilaga C. Inget dag-, drän-, eller grundvatten får avledas till spillvattennätet. Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med ansökan om bygglov och i samråd med Telge Nät.

13.5 Avfallshantering

Avfallshanteringen ska i samråd med Telge Återvinning anpassas till de förhållanden som gäller för området och i enlighet med riktlinjer för hållbart byggande vid tillkommande exploatering i stadskärnan enligt programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029, bilaga C.

§ 14. Genomförande

Exploatören är ansvarig för att projektering, upphandling och utbyggnad av byggnader och markanläggningar, som regleras i detta avtal eller blir en följd av exploaterings genomförande, samordnas med kommunens entreprenör för allmänna gator och anläggningar samt ledningsägare så att markarbeten och ledningsarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder och vara färdigställda vid inflyttning.

Om exploatörens arbete sker parallellt med exploatering inom andra kvarter i stadskärnan är Exploatören skyldig att tillsammans med övriga byggherrar se till att samordning sker mellan de olika byggarbetsplatserna. Om samordning ej sker på tillfredsställande sätt har kommunen rätt att på bekostnad av exploatörerna anlita en samordningsansvarig för de pågående projekten i stadskärnan.

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

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

(Signatur/datum)

Före byggstart ska exploatören på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationsskylt, på eller i anslutning till exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella bostadsprojektet. På skylten ska det framgå att projektet är en del av stadsutvecklingsprojektet "Södertälje city – i samverkan" och projektets logga ska vara väl synlig på skylten. Exploatören ska samråda med kommunen när informationsskylten tas fram. Erforderligt bygglov för skyltar söks och bekostas av exploatören.

14.1 Buller mm

Bullrande verksamhet får inte bedrivas utan vederbörande myndighets tillstånd. I exploatörens åtaganden för exploateringsområdet ingår utförande och bekostande av bullerskydd och övriga anordningar på sådant sätt att erforderliga bullernivåer kan hållas samt att eventuella åtgärder till skydd mot eventuella skador från farligt gods mm vidtas enligt de krav som kan komma att ställas från berörda myndigheter. Nödvändiga åtgärder ska tas fram i samråd med kommunens samhällsbyggnadskontor.

Vid risk för dammbildning ska åtgärder vidtas så att boende eller verksamma i anslutning till exploateringsområdet ej drabbas av obehag.

Damm, buller och vibrationer till kringboende ska begränsas under byggtiden. Exploatören ska informera fastighetsägare, näringsidkare, boende m fl. i närliggande fastigheter om störande arbeten som kan resultera i att t.ex. buller, damm och/eller vibrationer uppstår. Exploatören ombesörjer all erforderlig information till berörda i intilliggande fastigheter vid arbetets genomförande minst 3 dagar i förväg genom anslag i portar e dyl.

14.2 Hänsynstagande befintliga anläggningar

Exploatören är medveten om att den kommande exploateringen sker nära två befintligt kulturhistoriskt intressanta byggnader, Flickskolan samt skolans annex på Orionkullen. Alla markarbeten, dvs spontning, schaktning, grundläggning eller dylikt, som kan komma att påverka byggnaderna ska ske i samråd med Telge Fastigheter AB.

Exploatören är medveten om att den kommande exploateringen sker nära det befintliga underjordiska parkeringsgaraget Kringlan under Köpmangatan samt befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar fästa i garagets vägg. Alla markarbeten, dvs spontning, schaktning, grundläggning eller dylikt, som kan komma att påverka garaget samt ledningarna ska ske i samråd med Telge Fastigheter AB och Telge Nät AB.

14.3 Allé

Inom den allmänna platsmarken, park, finns en befintlig allé bestående av lindar. Allén är biotopskyddad enligt miljöbalkens regler. För att genomföra projektet kommer troligen allén att behöva avverkas vilket kräver dispens från skyddet. Dispens har erhållits.

Exploatören ombesörjer trädfällningen och överlåter därefter de fällda träden till kommunen. Till exploatörens startmöte enligt §14 ska kommunens landskapsarkitekt kallas för samordning mellan trädfällning och omhändertagandet. Som kompensation för förlorade träd ska exploatören ersätta kommunen med sjuttiofemtusen (75 000) kronor för varje träd som behöver avverkas. Kompensationen ska enhälligt gå till att ersätta den förlorade grönmassan hos de avverkade alléträden på Orionkullen. Detta belopp ska erläggas i samband med tillträde enligt § 6 och mot faktura från kommunen.

(Signatur/datum)

14.4 Samråd kring frågor om kollektivtrafiken

Exploateringsområdet ligger i anslutning till Södertäljes huvudgata för kollektivtrafik, Köpmangatan. Gatan trafikeras med ca 800 bussar per dygn. Medan exploatörens byggnation pågår ska kollektivtrafiken kunna fortgå på Köpmangatan och avstängningar av gatan kommer inte att tillåtas. Innan exploatören lämnar in trafikanordningsplan (TA-plan) till kommunen ska exploatören diskutera och samråda med kommunen och kollektivtrafikoperatören om trafikregleringar. Förändringar i given trafikanordningsplan som exploatören önskar ansöka om under pågående exploatering ska föregås av diskussion och samråd med kommunen och kollektivtrafikoperatören.

14.5 Befintliga ledningar

Inom exploateringsområdet finns allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledning samt ledningar för stadsnät och el tillhörande Telge Nät, se aktbilaga G. Befintliga ledningsdragningar kommer p.g.a. exploateringen att behöva ändras eller flyttas. Exploatören förbinder sig att träffa överenskommelse med Telge Nät om ny ledningsdragnings samt eventuella kostnader som uppkommer i samband med en sådan ändring eller flytt.

Till befintlig byggnad (gymnastiksalen) på Orionkullen finns en servisledning inom exploateringsfastigheten som behöver ändras och flyttas. Det är osäkert om vart spill- och vattenledningarna är placerade. Exploatören förbinder sig att lägga om och flytta de ledningar som till följd av exploateringen behöver ändras eller flyttas till ny förbindelsepunkt.

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

Ny förbindelsepunkts exakta läge avseende VA-ledningar fastställs i samråd mellan Telge Nät och exploatören.

14.6 Etablering

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

Kommunal mark får ej till någon del tas i anspråk för etablering utan att särskilt skriftligt avtal om detta först tecknats med kommunen. Vid eventuellt nyttjande ska ersättning erläggas enligt taxa eller särskild överenskommelse.

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

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

(Signatur/datum)

14.7 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 samt eventuella nödvändiga skyddsåtgärder.

Arbetsplatsen ska hållas inlåst och inhägnad.

14.8 El, tele, datakommunikation

Exploatören ombesörjer och bekostar nödvändiga avtal med leverantörer av el, teletjänster, datakommunikation o.s.v. jämte anslutningsåtgärder.

§ 15. Gatukostnader, anläggningsavgifter för VA

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

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

Anslutningsavgiften för VA erläggs av exploatören enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt särskild överenskommelse med ledningsägaren.

§ 16. Bygghandlingar, utförande, överlämningar och garanti mm

Arbetena enligt § 12 ska utföras enligt ritningar, beskrivningar och andra handlingar vilka granskats och godkänts av kommunen. AB 04/ABT 06 ska gälla i tillämpliga delar för dessa arbeten förutom att anläggningarna ska överlämnas utan vederlag.

Exploatören är skyldig att iaktta de anvisningar i fråga om material och arbetets utförande som ställs av kommunen. Normgivande ska vara tillämplad standard inom Södertälje stadskärna. Exploatören är skyldig att innan arbetet slutbesiktigas upprätta och inlämna relationshandlingar.

Kommunen äger rätt att utöva den kontroll över anläggningsarbetena i § 12 som kommunen finner lämplig. Kommunen ska äga rätt att delta vid byggmöten avseende anläggningsarbetena. När anläggningarna enligt § 12 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 anläggningarna godkänts vid slutbesiktning, tillträder kommunen anläggningarna med full äganderätt, dock ej vad avser garantiåtaganden.

Exploatören ikläder sig, beträffande arbetena angivna i § 12, 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 exploateringsområdet. Under garantitiden framträdande fel och uppkomna skador, som faller under exploatörens ansvar, ska exploatören utan dröjsmål avhjälpa.

(Signatur/datum)

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs om i AB 04/ABT 06.

Om exploatören inte fullgör sina åtaganden enligt § 12 äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören ska bestrida kostnaderna.

§ 17. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas utan medgivande från Södertälje kommun till andra än av exploatören bildat dotterbolag för genomförandet av exploateringen. Exploatören är dock fortfarande solidariskt ansvarig för projektets genomförande i enlighet med detta avtal.

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

§ 18. Rangordning

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

§ 19. Tvist

Tvist mellan kommunen och exploatören i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol med Södertälje tingsrätt som första instans.

§ 20. Säkerhet

Exploatören ska vid byggstart redovisa relevanta försäkringar för projektets genomförande, färdigställande samt återställande av kommunal mark samt ställa en säkerhet till kommunen i form av en fullgörandegaranti utställd av svensk bank, eller av kommunen godtagbar säkerhet, till ett belopp om enmiljonfemhundratusen (1 500 000:-) kronor.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt, medan det tredje exemplaret ska tillhandahållas förrättningslantmätaren.

(Signatur/datum)

Södertälje den

För exploatören, ByggVesta Maren AB
(org nr 556832-5368)

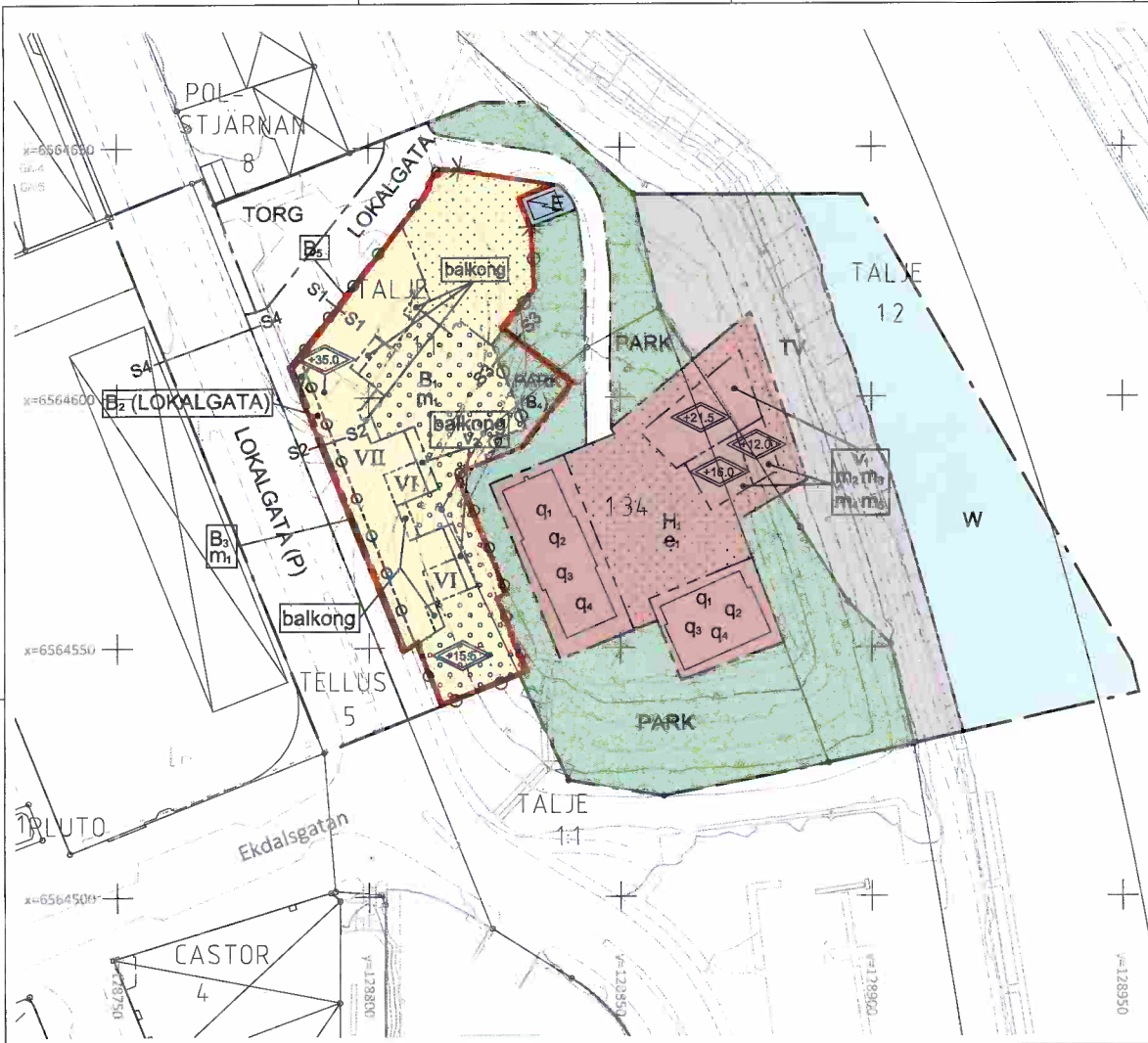
Bevittnas:

Södertälje den

För Södertälje kommun
(org nr 212000-0159)

Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenkapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokalgata
- ANLEGT PARK Anlagt park
- TORG Torget, torghandel

Kvarteretsmark

- B Boisdier, handel i gatuplan ska förses mot hela fasaden mot Kyrkogatan
- BL Boisdier, Lokalgatan mellan markplan III +15 meter över grundkartans nollplan
- B₁ Marktan får byggas endast med pelare mellan markplan och +15,0 meter över markplan
- B₂ Garage III boisdier mellan +10,0 meter och +15,0 meter över grundkartans nollplan får anordnas
- B₃ Boisdier mellan +7 och +15 m över grundkartans nollplan
- P Marken får byggas under med parkering
- T Taklösa anläggningar
- H Hensel, restaurang, utbildningshall och ateljé som ett komplement till kulturverksamheten
- TV Träff, hälsa

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Minsta skotten på fastighet är 2000 kvm

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får ej uppföras
- Marken får byggas under med planterbart täcklager
- balkong Balkong för anordnas
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- Utformning
 - Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet (inklusive tekniska anläggningar)
 - Lägsta golvhöjd +7,0 meter över nollplanet
 - Balkonger ska inslagras med byggnadskroppen
 - Balkonger ska inte vara ingående
 - Högsta antal våningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvarteretsmark)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

Byggnadsteknik

Diagnostik för inte utföras ut mot Lokalgata (Kyrkogatan, Västra Kanalgratan). Fördrifningsregeln ska förses enligt illustration 1 i planbeskrivning s.19 eller enligt dagens tofoto tekniska lösning

Värdefulla byggnader och områden

- Q₁ Byggnaden får inte drivas
- Byggnaderna omfattas av 8 kap 13-14 §§ PBL och får därmed inte försvinnas utan bygglov. Se skyddsbestämmelser planbeskrivning s.12
- Q₂ Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaderna utför samst eller av fast ägare i byggnaden får inte rivras, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet försvinnas
- Q₃ Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden

STÖRNINGSKYDD

- m₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara orienterad mot söder med max 60 dB(A) skivnivå (skivnivå vid fasad och utsläpp)
- m₂ Ventilationsanläggningar III skall ska placeras på den västra fasaden eller på taket
- m₃ Utvändigsluften ska inte placeras vid den östra fasaden
- m₄ Ventilationsystem i byggnad ska förses med möjligheter till central rökgångning
- m₅ Fasader och glaspartier (hållade eller linierade) inom 25 meter från Söderlånje Kanal utförs så att de klarar en infallande strålning från brand på 20 kW/m² under minst 30 minuter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinnor laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Verkan på fastighetsplan

I och med utgående av detaljplan upphävs gällande kommundelning akt 01816-771964 fastslagd 1984-03-02

Strandskydd

I och med utgående av detaljplan upphävs strandskyddet (se illustration 1)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

80 80 Illustration till tredimensionell fastighetsbildning

Föreningar kan förekomma under markarbetet

Skala: 1:500 A1-format

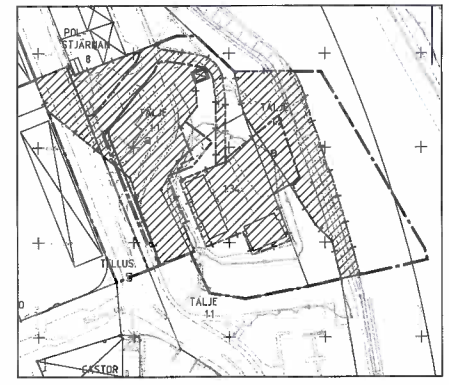


Illustration 1. Upphävande av strandskydd

Hanteras enligt normalt planförfarande enligt PBL 1987:10

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1.1 Registernummer för fastighet med traktnamn
- ge 1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Le Ledsningsrätt
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp hustiv
- Uhus med takkontur resp hustiv
- Skartråk
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Staket, stödmur
- Stenmur
- Stenst
- Enstaka träd
- Stolpe
- 0,0 Avvägd höjd
- Höjdkurvor (med 2 m elevvidstans)

Koordinatsystem: Svernet 99 18 00

Höjdsystem: RH2000

Grundkartan med fastighetsredovisning

upprättad 2013-01-21

Yvonne Bengtsson
Kartingenjör

- Till planen hör:
 - Planprogram
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Sannolikhetsbedömning
 - Illustrationskarta
 - Utklädd efter utställning
 - Utklädd efter utställning

Detaljplan för
Kv ORION (TÄLJE 1:34 m fl)

Söderlånje kommun Stockholms län

ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadskontoret

Upprättad 2014-10-07

Boendatum Inretningsdatum

Boendatum

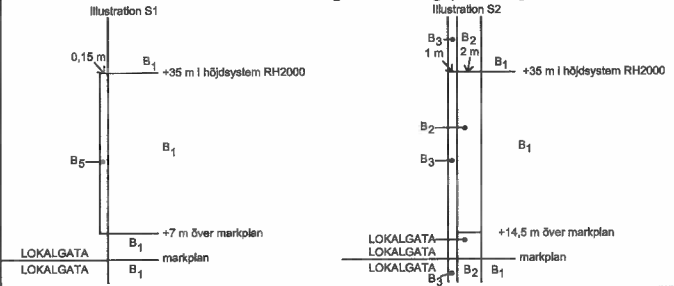
Antagandenummer

Laga trakt

Urban Delberg
Plan- och Bygglöcher

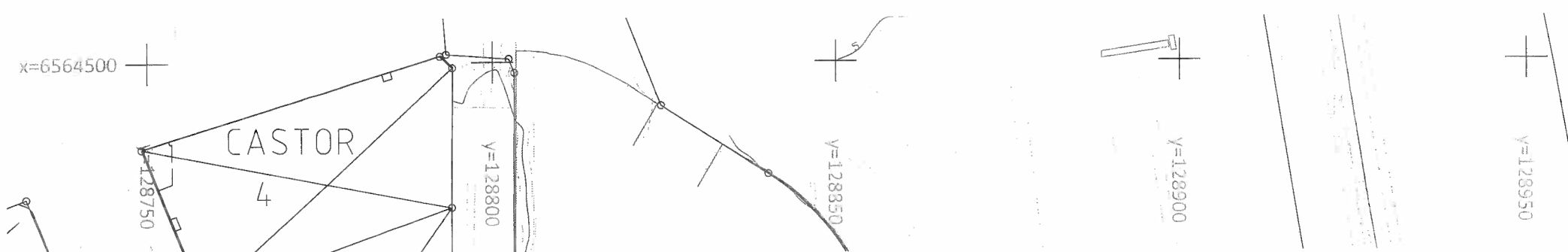
Mertin Mansell
Planarkitekt

Illustrationer till tredimensionell fastighetsbildning (underlag till Lantmäteriet)

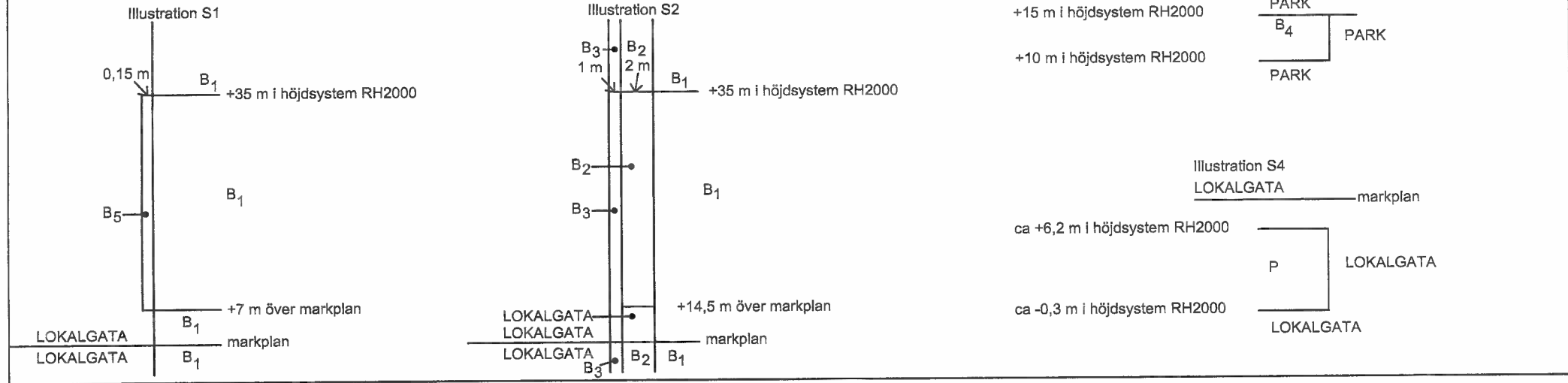


Dnr 2011-00302-214

Bilagor 4



Illustrationer till tredimensionell fastighetsbildning (underlag till Lantmäteriet)



Dnr 2011-00302-214

q
S
m
m
m
m
m
A
G
Ge
H
K
V
I
oc
f
S
IL
III
so
F
Sk
o
E

Bilaga B

2013-01-16

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Linda Lökvist
08-523 036 35
linda.lokvist@sodertalje.se

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

Syfte

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

Kvalitets- och miljöcertifieringssystem

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

Uppföljning

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

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

Fokusområden

Riktlinjer energi och klimatpåverkan

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

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

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

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

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

Riktlinjer inomhusmiljö

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

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

² www.byggvarubedomningen.se

³ www.basataonline.se

⁴ www.sundahus.se

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

Riktlinjer avfall - byggavfall och källsortering

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

- Material, produkter och kemikalier som används i byggprocessen ska vara bästa miljö- och hälsoval. Dokumentation om val ska finnas och material ska så långt möjligt uppfylla uppställda krav i byggvarubedömningen⁵ (högsta nivå rekommenderas), BASTA-registret⁶, Sunda hus⁷ eller likvärdigt system. Vid val av material, produkt eller kemikalie som ej ingår i valt system ska detta dokumenteras och motiveras.
- Avfallshanteringen under byggprojektet ska efter avslutat projekt redovisas i särskilt dokument. Avfall från byggproduktionen ska vara källsorterad för återvinning och farligt avfall ska minimeras samt förvaras separat från annat avfall.
- Avfallsutrymmen ska vara tillräckligt stora och lättillgängliga. Utsortering av biologiskt avfall för de boende ska förberedas och genomföras i exploateringen.

⁵ www.byggvarubedomningen.se

⁶ www.basataonline.se

⁷ www.sundahus.se

Riktlinjer grönytor och dagvatten

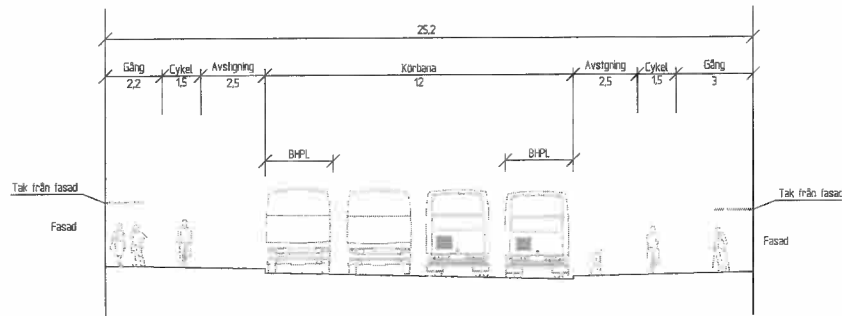
Syftet med riktlinjerna är att åstadkomma en långsiktig planering av både den gröna och den blå miljön som ska resultera i en sammantagen god bebyggd miljö för ett uthålligt samhälle.

- Hårdgöring av ytor på innersgård ska så långt som möjligt minimeras och andelen grönyta⁸ ska aldrig understiga 30 % av den totala gårdsytan. Innersgården ska vara så stor att den inbjuder till vistelse och planeras för socialt samspel med rumslighet och olika funktioner. Innersgården ska bidra positivt till den urbana gröna livsmiljön för växter och djur i staden.
- Val av växtlighet ska spegla variation i både art och storlek och innersgården ska möjliggöra planering av större träd och buskar. Placering och omfattning av större träd ska kopplas till det specifika projektet och byggherrens plan för innersgården ska ske i samverkan med kommunens bygglovshandläggare och landskapsarkitekt. Gröna tak ska övervägas för att öka grönmassan i bebyggelsen och bidra till att dels rena regnvatten och dels ett mindre och jämnare dagvattenflöde.
- Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas på fastigheten genom bevattning och infiltration. Fördröjning av regnvattenavrinning kan ske genom lämplig utformning av tak (tex. gröna tak), fasader och markytor. Dagvattensystemet ska bidra till utformning av estetiskt tilltalande gårdsmiljöer och biologisk mångfald samt bidra till att minska dagvattnets föroreningsgrad. Där ett lokalt omhändertagande av regnvatten inte är en genomförbar åtgärd ska samråd ske med det kommunala VA-bolaget för överenskommelse om rening och avledning till dagvattensystem.
- Buller på gårdsytan ska minskas med lämpliga bulleravskärmningar och materialval.
- Material i belysning, lyktstolpar, stuprännor ska väljas så att de inte förorenar dagvattnet.

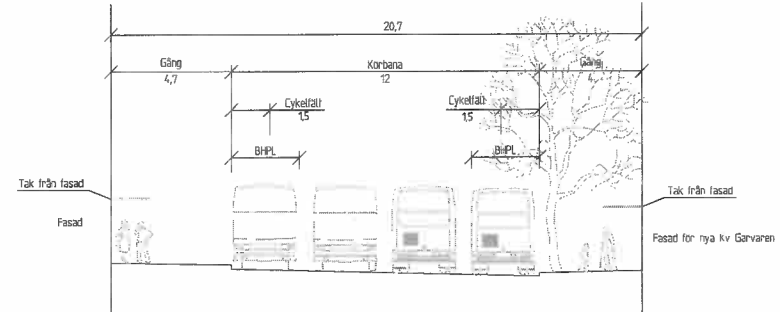
⁸ definieras som planterad yta

SEKTIONER KÖPMANGATAN

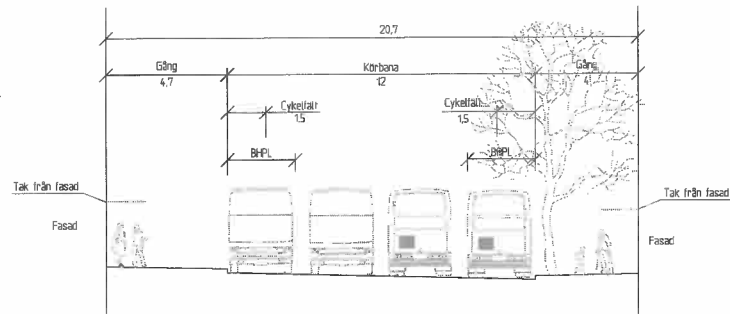
Sektion A - 25,2m
Körbana utformad i entlighet med Riferm - 09



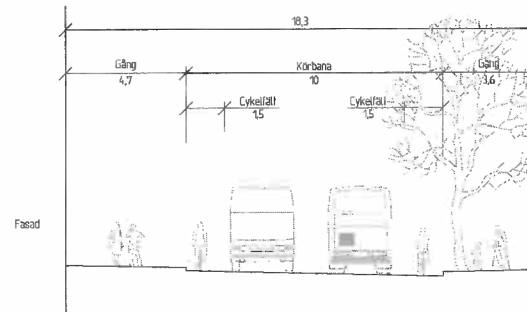
Sektion A - 20,7m
Utformning med cykelfält



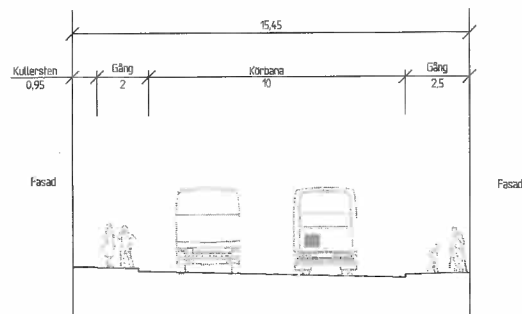
Sektion B - 20,7m
Körbana utformad i entlighet med Riferm - 09



Sektion C - 18,3m

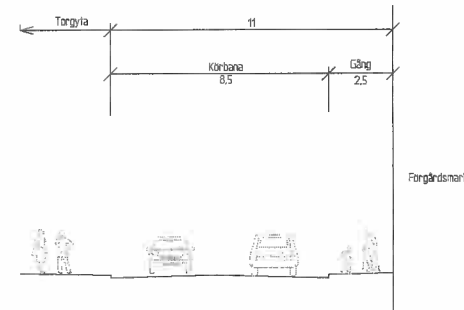


Sektion D - 15,45m



SEKTION VÄSTRA KANALGATAN

Sektion E, 15,5m



PROJEKTLEDARE	MR	DATE	2011-06-21	ANSVARIG LÖSDE
SWECO Östra Söderålforsvägen 10 221 22 221 22 100 28 Stockholm Telefon 08 735 80 00 www.sweco.se				
UPPGIVNINGAR	BYGG AN	PROJEKTLEDARE		
2122/06	Maria Trygg	Jari Ericson		
DATE	FÖRSTÄMME			
2011-06-21				
 SÖDERTÄLJE KOMMUN SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORSET				
OBJEKT FÖR UPPDRAGET:				
DATE:				
GRANSKAD:				
SÖDERTÄLJE KOMMUN FÖRSTUDE KÖPMANGATAN TYPSEKTIONER				
SKALA	BLADNR	BLADAV	SET	
1:100 (A1)	T16-05-103			

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT I MM

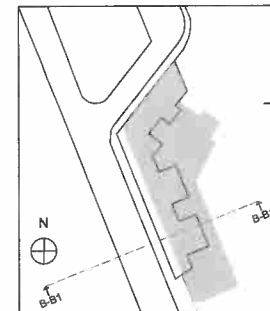
+HÖJDER INTERIÖR AVSER FÄRDIGT GOLV.

- ➔ ENTRE BOSTAD
- ➔ ENTRE LOKAL
- ➔ ENTRE GARAGE

HÄNVISNINGAR
SE RITNING

A40.1.211 - A40.1.292, DELADE PLANER
A40.2.01 - A40.2.09, SEKTIONER
A40.3.01 - A40.2.05, FASADER

GH 2015-01-13



BYT	ANT	ÄNDRING/AVSEJ	DATUM	TEG

FHK BYGGLOVHANDLING

GARVAREN

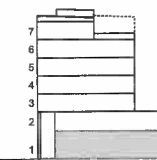


ByggVesta

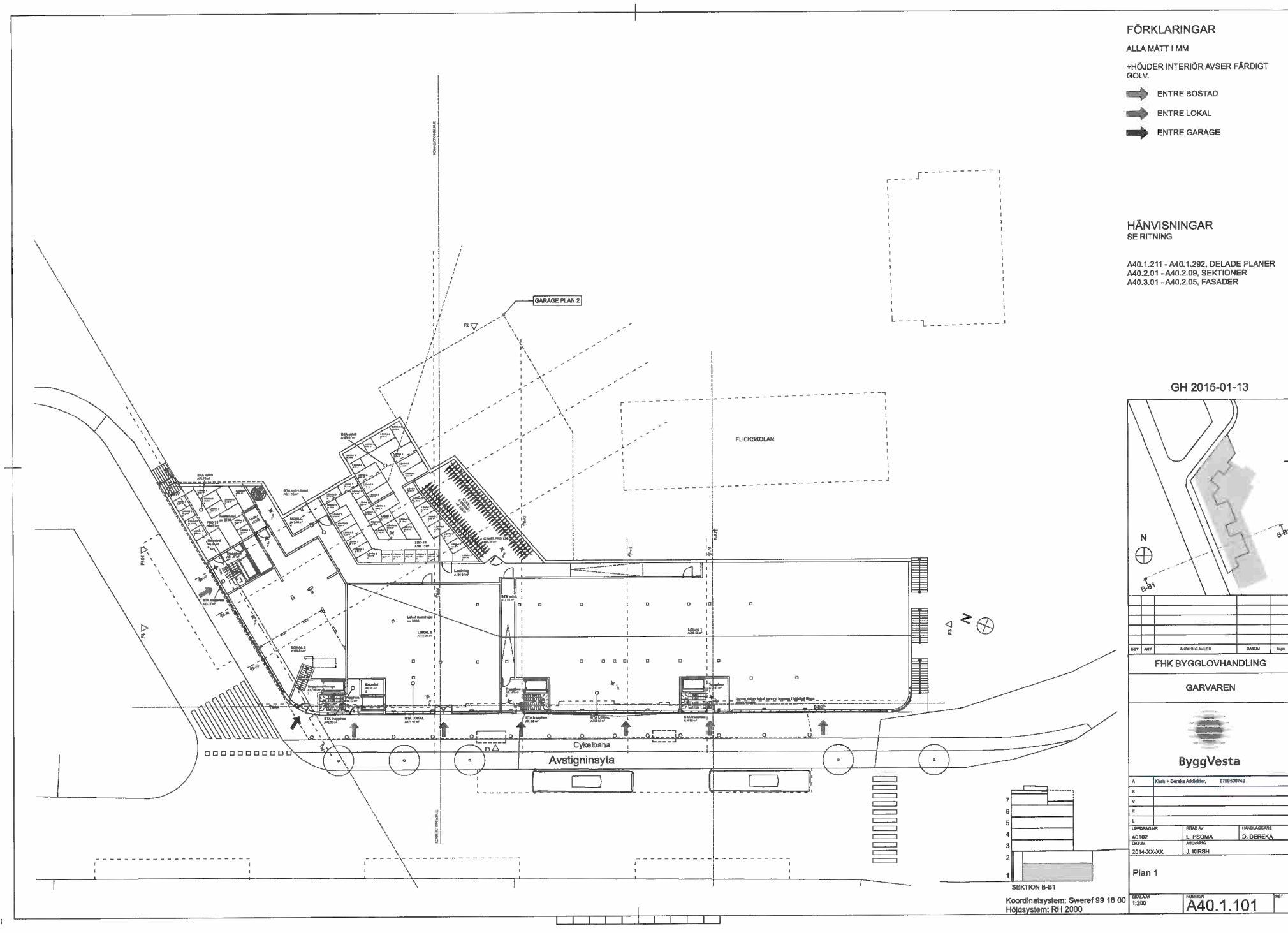
A	Klein + Denzke Arkitekt, 0709508740
K	
V	
R	
L	

UPPGIFTSRIS	REDAV	PRISLAGGARE
40102	L. PSOMA	D. DEREKA
DRUM	ANLÄGGNING	
2014-XX-XX	J. KURSH	

Plan 1	SKALA	BYT
	1:200	
	A40.1.101	



SEKTION B-B1
Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000





ByggVesta Kvalitets och miljöpolicy

Kvalitets- och miljöarbete från tanke till handling

ByggVesta AB bedriver ett aktivt kvalitets- och miljöarbete och verkar för hållbarhet och långsiktighet i bostadsbyggande och förvaltning. I vårt agerande strävar vi efter att uppfylla våra hyresgästers och övriga kunders förväntningar när det gäller god miljö, kvalitet samt vettiga hyror.

Det betyder att vi:

- Bygger långsiktigt hållbara Egenvärmehus® med låg energiförbrukning*.
- Väljer material, metoder och transportlösningar som är skonsamma för miljön i både bygg- och bruksskede.
- Minimerar mängden byggmaterial.
- Underlättar kollektivt resande genom att bygga i närheten av goda kommunikationer.
- Använder el-snål belysning och intelligenta styrsystem* som ger låg miljöbelastning.
- Strävar efter att minska energi och vattenförbrukningen i våra fastigheter, ex genom varmvattenmätning på lägenhetsnivå och snålspolande armaturer.*
- Underlättar källsortering och effektiv avfallshantering för att bidra till ökad kretsloppsanvändning och minskat resursslöseri.
- Inriktar oss på användning av förnyelsebar energi och nya lösningar i kombination med beprövade erfarenheter.
- Tar hänsyn till våra boendes miljöintresse.*
- Arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att förbättra boendemiljön och de lokaler som vi förvaltar.
- Eftersträvar skönhet och hög funktionalitet i såväl inre som yttre miljö.
- Förebygger och åtgärdar brister och felaktigheter så att olägenheter minimeras för våra hyresgäster.
- Skapar förutsättningar tillsammans med våra samarbetspartners för en god och säker arbetsmiljö med skadefria arbetsplatser.
- Utvecklar personalens kunskap och intresse för miljö- och kvalitetsfrågor samt verkar för att miljö- och kvalitetstänkande är en naturlig del i vårt dagliga arbete.
- Prioriterar samarbete med leverantörer, konsulter och entreprenörer som aktivt arbetar med miljö-, kvalitets- och arbetsmiljöfrågor.
- Ställer krav på god etik och affärsmoral på våra leverantörer, konsulter och entreprenörer.
- Verkar för ständiga förbättringar och stärkta relationer i vårt arbete med miljö- och kvalitetsfrågor både internt och externt.
- Strävar efter att köpa miljösäkrade produkter och förbrukningsmaterial.
- I varje projekt skall vi fastställa en plan för miljö- och kvalitetsarbetet vad det gäller mål, genomförande och uppföljning. Upplägget skall ständigt vidareutvecklas och förbättras

* Se separat beskrivning av ByggVesta Egenvärmehus®.

KV GARVAREN SÖDERTÄLJE

PLANERADE BOSTÄDER, BUTIKER OCH GARAGE

MARKTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT - geoteknik

Uppdrag 1769

MARKTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT - geoteknik

Uppdragsnummer: 1769
Beställare: Bygg-Vesta Development AB
Objekt/projekt: Planerade bostäder
Uppdragsledare: Ulf Johnson
Datum: 2013-04-19 **Rev:**

Omfattning, ändamål

Geoteknisk undersökning för grundläggning av byggnader för bostäder, butiker och garage.

Underlag för undersökningar

Digital grundkarta. Planritningar i skala 1:200 upprättade av Kirsch + Dereka Arkitekter (systemhandlingar daterade 2012-12-19).

Tidigare utförda undersökningar

2006 - Ulf Johnson Geo AB, uppdrag nr 1367, daterad 2006-11-09

Utförda undersökningar, arbeten

Fältundersökningarna har omfattat utsättning och avvägning, viktsondering, slagsondering och skruvprovtagning. Upptagna jordprover har benämnts i fält. Miljötekniska markundersökningar har utförts på upptagna skruvborrprover och analyserats på laboratorium med avseende på kolväten och metaller.

Utsättnings- och avvägningssdata

Utsättningen har anslutits till kommunens plan- och höjdsystem.
Plansystem: Sweref 99 18 00, höjdsystem: Södertälje lokala.

Fältarbete under tiden

April 2013

Ansvarig fälttekniker

Nicklas Isaksen, AM-geo AB

Bilagor och ritningar

Bilaga 1	Jordprovsanalys (1 sida)
Bilaga 2	Kornfördelning M4 (1 sida)
Bilaga 3	Miljötekniska analyser (6 sidor)
Ritning G101	Plan 1:500
Ritning G102 - G105	Sektioner L 1:200/H 1:100

Ulf Johnson Geo AB


Ulf Johnson

KV GARVAREN SÖDERTÄLJE

PLANERADE BOSTÄDER, BUTIKER OCH GARAGE

Projekterings-PM angående mark- och grundläggningsförhållanden

Uppdrag 1769

**Kv Garvaren, Södertälje
Planerade bostäder, butiker och garage****Projekterings-PM angående mark- och grundläggningsförhållanden****Uppdrag**

På uppdrag av Bygg-Vesta Development AB har Ulf Johnson Geo AB utfört geoteknisk undersökning för ett byggnadskomplex bestående av bostäder, butiker och garage inom kv Garvaren i Södertälje.

Resultatet av nu och tidigare utförda fält- och laboratorieundersökningar redovisas i handlingen "Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik" daterad 2013-04-19.

Planerade bostäder, butiker och garage

I området ska ett byggnadskomplex med bostäder, butiker och garage uppföras, enligt systemhandlingar upprättade av Kirsch + Dereka Arkitekter, daterade 2012-12-19. Lägsta golvnivåer i byggnaden kommer att variera mellan +10,8 och +13,0 (i Södertäljes lokala höjdsystem).

Markförhållanden

I området för de planerade byggnaderna ligger markytans nivåer mellan ca +10 och ca +20 i Södertäljes lokala höjdsystem.

Överst finns det fyllning utlagd. Därunder består jorden av åsmaterial. Eventuellt finns det även ett moränlager ovanpå bergytan på större djup (>15 meter under markytan).

Fyllningen innehåller mulljord, lera, åsmaterial m m. Tjockleken på fyllningslagret varierar mellan 0 och ca 3 meter.

Åsmaterialet utgörs huvudsakligen av sandigt grus och grusig sand, men innehåller även både finare och grövre jord (främst silt och sten). Åsmaterialet förekommer minst ner till 15 meter under markytan. Vikt-, slag- och hejarsonderingar som avslutats högre upp bedöms ha erhållit stopp mot större stenar.

Moränen och bergläget har inte närmare undersökts. Vid tidigare utförda jordbergsonderingar avbröts sonderingarna på nivåer mellan -7 och -9 utan att berg påträffades.

Grundvattenmätning har tidigare utförts i ett rör med spetsen i åsmaterialet. Vid mättillfället 2006-11-06 uppmättes nivån +3,8 vilket motsvarar 9,2 meter under markytan.

Sammanställning av härledda egenskaper

Nedanstående härledda värden är sammanställda från utförd störd provtagning samt vikt- och hejarsondering.

Karakteristiska dimensioneringsparametrar för jordmaterial.

Jordart	γ_k (kN/m ³)	γ'_k (kN/m ³)	Hållfasthet	Deformation
Befintlig fyllning	18	11	-	-
Åsmaterial	18	11	$\phi_k=34^\circ$	$E_k=20$ MPa

γ'_k avser tunghet under grundvattenytan.

Partialkoefficienter:

Materialparameter	Symbol	γ_m
Friktionsvinkel	ϕ'	1,3
Tunghet	γ	1,0
Deformation	E	1,0

Dimensionerande värden framgår av nedanstående tabell.

Dimensionerande värden för jordmaterial.

Jordart	γ_k (kN/m ³)	γ'_k (kN/m ³)	Hållfasthet	Deformation
Fyllning	18	11	-	-
Friktionsjord	18	11	$\phi_k=27^\circ$	$E_k=20$ MPa

γ'_k avser tunghet under grundvattenytan.

Grundläggning

Geokonstruktioner ska dimensioneras i geoteknisk kategori 2 (GK2).

Byggnaden grundläggs med plattor på friktionsjord (åsmaterial) efter urgrävning av befintlig fyllning under grundläggningsnivån. Återfyllning ska ske med friktionsjord alternativt bergkrossmaterial som läggs ut och packas i lager.

Intill planerade VA-ledningar i Köpmangatan kan grundläggningen eventuellt behöva utföras "försänkt", dvs på en lägre nivå för att inte äventyra ledningarnas funktion. Man behöver även i framtiden kunna schakta sig ner till ledningarna för eventuella reparationsarbeten utan att riskera ras under grundläggningen. Lämplig grundläggningsnivå intill ledningarna behöver studeras närmare när uppgifter om ledningarnas plan- och höjdlägen föreligger.

Innan grundläggning sker ska schaktbotten (befintligt åsmaterial) packas med tung vält, min 30 kN/m och 6 överfarter.

Under golven läggs ett kapillärbrytande och dränerande lager som ansluts till dräneringsledningarna runt byggnaden.

Schaktning, stödkonstruktioner

Schaktning med fria slänter bedöms kunna utföras med fria slänter och med en släntlutning som inte får vara brantare än 1:1,5.

Intill den befintliga byggnaden behöver schaktningen för den nya byggnaden utföras med spont eller annan form av temporär stödkonstruktion (släntlutningen blir annars brantare än 1:1,5). Sponten utförs lämpligen som en bakåtförankrad borrspont, för att minska risken för sättningar i marken. Sponten ska utformas så att skadliga sättningar på den befintliga byggnaden undviks. Ett särskilt kontrollprogram behöver upprättas för att övervaka markrörelser under byggtiden. Alternativa lösningar till temporär spont är att istället utföra **släntmurar eller sekantpälväggar**. Dessa kan i så fall ingå i den permanenta väggkonstruktionen.

Vid schaktning för grundläggningen och för VA-ledningar i Köpmangatan och Västra Kanalgränd behövs ett tillräckligt utrymme i sidled som möjliggör en temporär schaktslänt med lutningen 1:1,5. Detta behöver beaktas vid temporära trafikomläggningar under byggtiden. Man behöver även ta hänsyn till läget för den befintliga infartstunneln till Kringlan-garaget, som är en betongkonstruktion under mark.

Miljöteknisk markundersökning

En inledande miljöteknisk markundersökning har utförts genom skruvprovtagning i 4 punkter samt analyser med avseende på metaller och kolväten.

Vid en jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har förhöjda halter av både metaller och vissa kolväten påträffats i tre av de fyra proven (i borrhålen 101, 102 och 105). I borrhål 101 är halterna av kvicksilver och bly liksom halterna av vissa oljor högre än riktvärdena. I borrhål 102 är halterna av bly, PAH (polycykliska aromatiska kolväten) samt vissa oljor högre än riktvärdena. I borrhål 105 är halterna av kvicksilver, bly, PAH

samt vissa oljor högre än riktvärdena. I borrhål 107 ligger samtliga uppmätta halter under riktvärdena.

Med hänsyn till resultaten föreslås att den inledande undersökningen kompletteras med ytterligare provtagningar och att en riskbedömning utförs inklusive framtagning av platsspecifika riktvärden.

Ulf Johnson Geo AB



Ulf Johnson



Ledningar

- Vattenx
- Fjärrkyla
- Fjärrvarme
- Gas
- El
- Telia STOKAB
- xanm Ren Spill och Dag

TELLUS
5

PIJTO

TALJE

CASTOR

Kvärgården Södertälje
2013-03-21
Skala 1:400

IKK GÅRVADEN



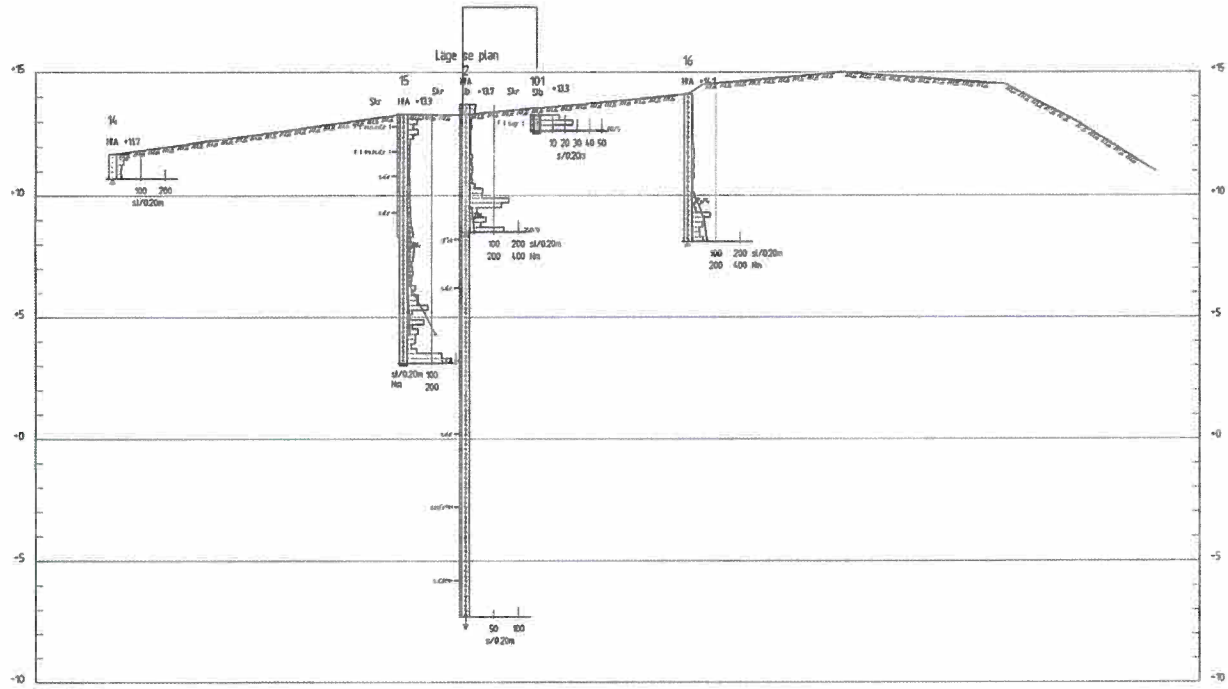
Koordinatsystem : SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem : Södertälje lokala

FÖRKLARINGAR

- 101 Borrpunkt utförd av Ulf Johnson Geo AB 2019
- 15 Borrpunkt utförd av Ulf Johnson Geo AB 2006

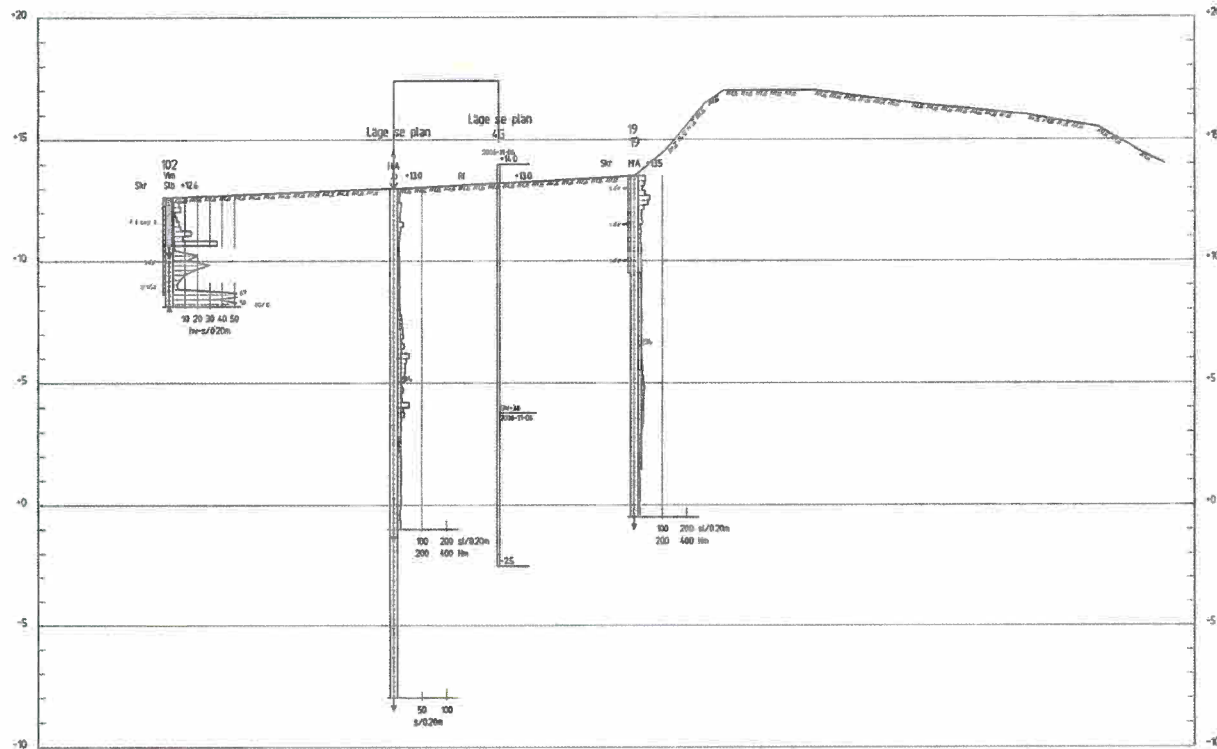
I övrigt se SGF:s beteckningssystem, www.sgf.net

		KV GARVAREN, SÖDERTÄLJE PLANERADE BOSTÄDER, BUTIKER OCH GARAGE GEOTEKNISK UNDERSÖKNING	
42 00 000000 21 Telefon 08 - 20 43 20 E-mail info@ulfjohnson.se	173 67 50200-027 E-mail info@ulfjohnson.se	PLAN	SKALA 1:500
TITEL OCH FÖRKLARINGAR TREDJE RUTEN	1709	PLAN	SKALA 1:500
STICKORÅR 2019-04-29		G101	1/0000



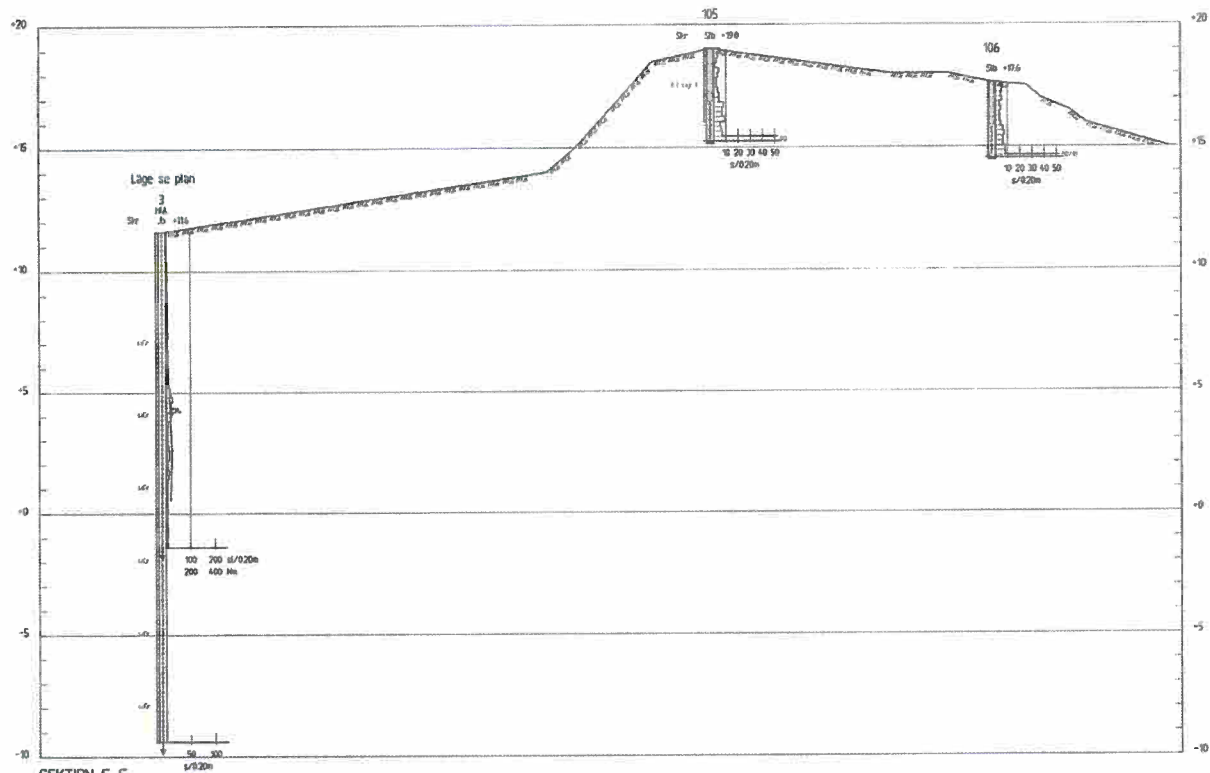
SEKTION A-A
H 1:100 L 1:200

		KVV GARVAREN, SÖDERTÄLJE PLANERADE BOSTADER, BUTIKER OCH GARAGE GEOTEKNISK UNDERSÖKNING	
Sveriges Ingenjörer Trafik- och Jordbruksvetenskaperna Sveriges Geotekniska Institutet Sveriges Tekniska Ingenjörsvetenskapliga Förening	1710	SEKTION A-A	SKALA 1:100, 1:200 G102




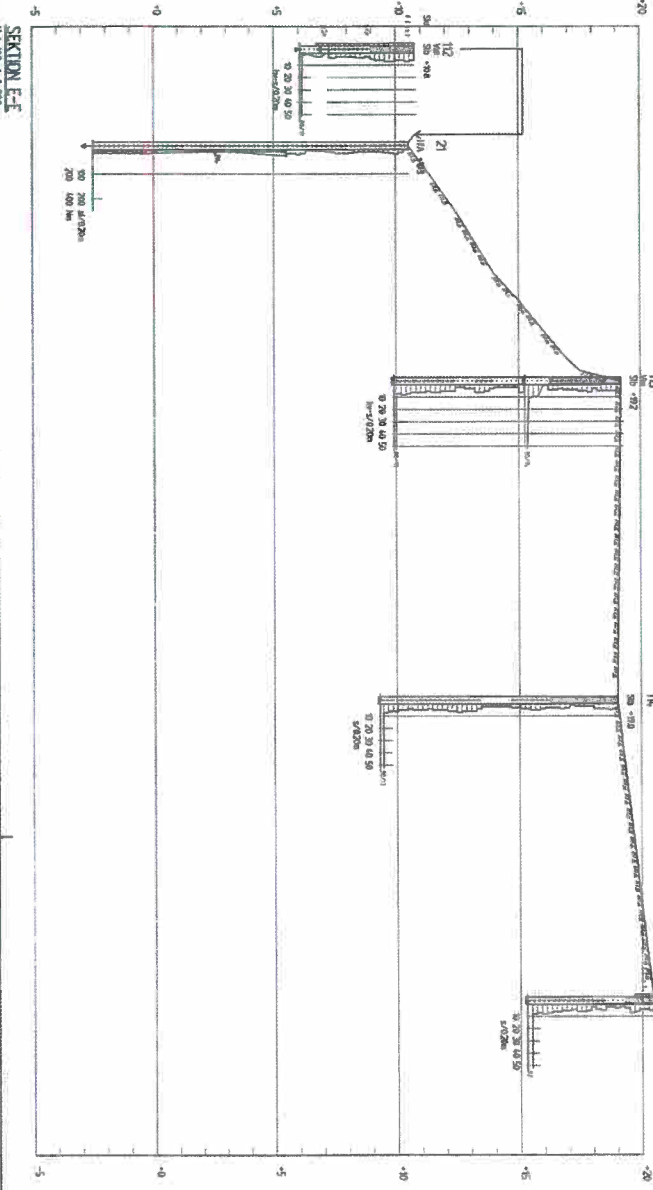
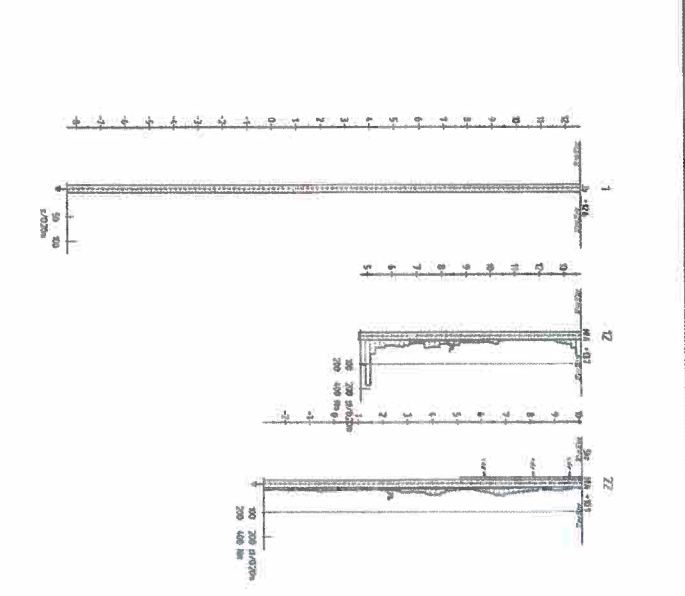
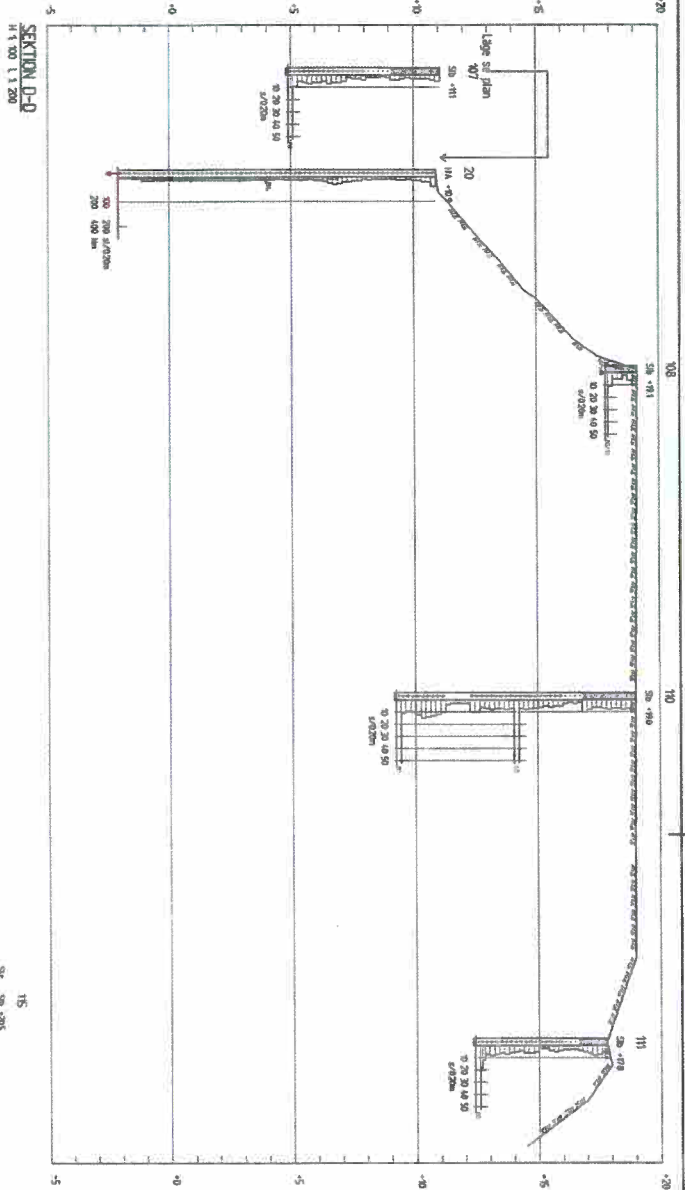
SEKTION B-B
H 1:100 L 1:200

		KV GARVAREN, SÖDERTÄLJE PLANERADE BOSTÄDER, BUTIKER OCH GARAGE GEOTEKNISK UNDERSÖKNING	
Kvalitetssyn 21 Skala 0:1 TREDI/201 STOCKHOLM 200-04-19	07 02 1000000 1-04-100-0100000 1/09	B-B G103	SKALA 1:100,1200 1/09



SEKTION C-C
H 1:200 L 1:200

		KV GARVAREN, SÖDERTÄLJE PLANERADE BOSTÄDER, BUTIKER OCH GARAGE GEOTEKNISK UNDERSÖKNING	
Karlebygatan 33 14174 Södertälje Tel: 08-73 43 20 E-mail: info@ulfjohansson.se	13 62 STOCKHOLM Lördag 10/10/2010	1919	SKALA 1:100, 1:200 G104
Ulf Johansson Geoteknik AB Stockholm 2010-04-19		SEKTION C-C	



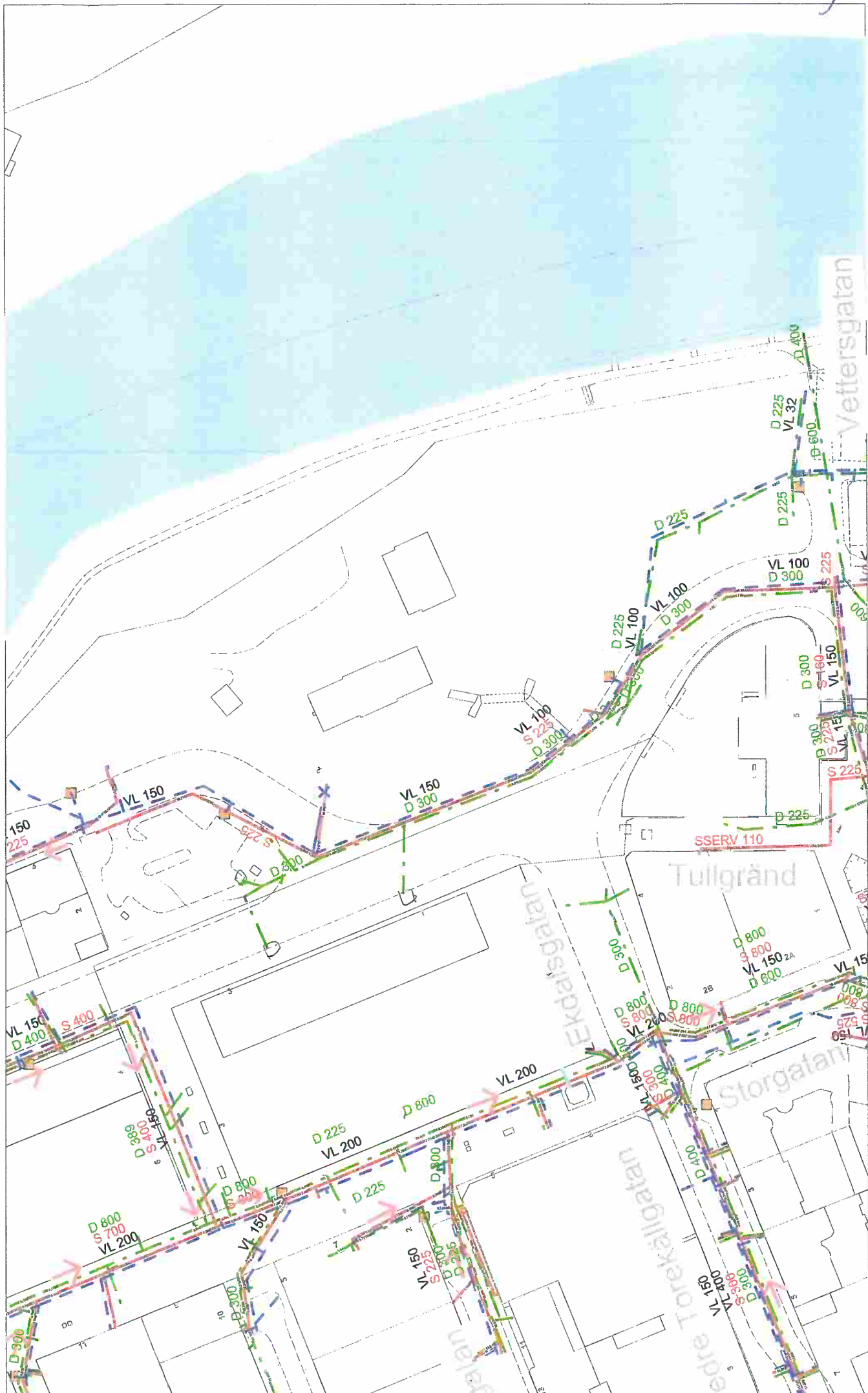
Ulf Hansen & Sønner

Byggeteknik A/S
 Vesterhøjvej 20, 8310 Risskov
 Tlf. +45 86 42 10 00
 E-mail: info@uh.dk

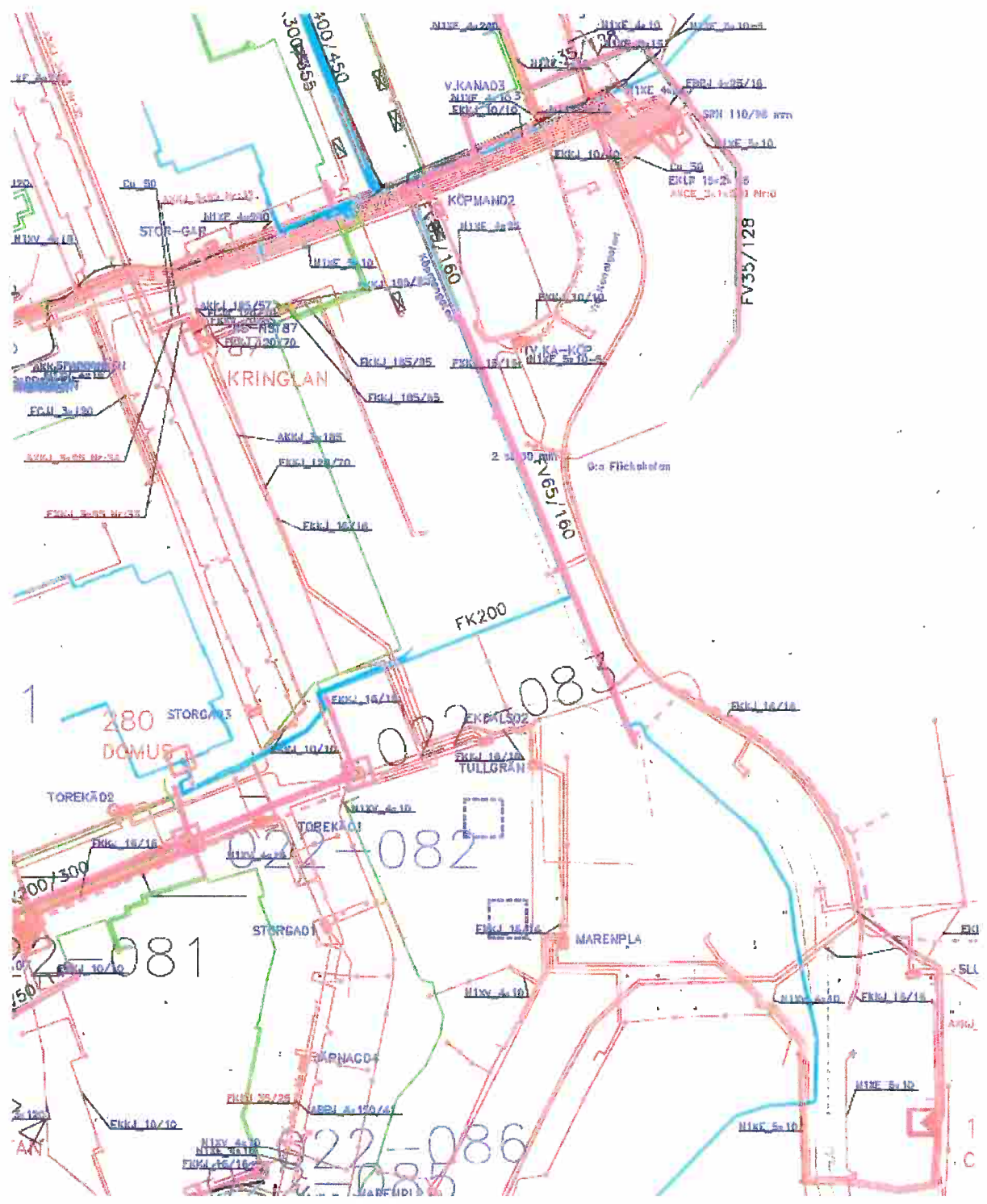
PROJEKT: 2023-04-10

KV GARVAREN, SØBETALLE
 PLANRISKE BOSTADDER, BUNDES OG GANGE
 GEOTEKNISK UNDERSØGNING
 SEKTION D-D, E-E, DØRS OG SKÅL 1920

G105



EL, FV, FK



FK500

Exploateringskalkyl projekt kvarteret Orion		
	Budgeterat	Utfall
Intäkter		
Programkostnad	500 000 kr	
Köpeskilling	10 600 000 kr	
Skadestånd alléträd	600 000 kr	
Administration	300 000 kr	
Summa intäkter	11 400 000 kr	
Utgifter		
Programkostnad	500 000 kr	
Förprojektering Köpm.g.		
Arkeologi	60 470 kr	
Sanering/grundläggning	1 000 000 kr	
Projektering Köpmangatan mfl	562 500 kr	
Exploateringsskador	1 000 000 kr	
Personalkostnader		
Exploatering, avt	100 000 kr	
Exploatering, tillsyn	200 000 kr	
Investeringar		
Köpmangatan/V Kanalgatan/torg	5 625 000 kr	
Summa kostnader och inv.	9 047 970 kr	
Resultat projekt	2 352 030 kr	

§ 26 Genomförandeavtal om markförsäljning och exploatering av exploateringsområdet kvarteret Orion, del av fastigheten Tälje 1:1

Dnr: TN-2013-00270-251

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret och ByggVesta Maren AB har i samråd träffat förslag till avtal om exploatering av del av Tälje 1:1, västra delen av Orionkullen mot Köpmangatan.

Detaljplanen för kvarteret Orion tillstyrktes av Stadsbyggnadsnämnden 2014-10-21 för antagande i Kommunfullmäktige. Området föreslås bebyggas med ca 70 lägenheter samt 1200 kvm lokalyta i bottenplan. Lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2015-02-11

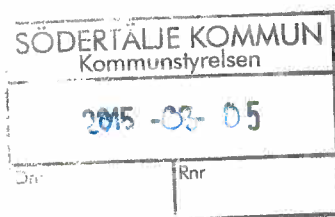
Översiktskarta (bilaga 1)

Förslag på genomförandeavtal med bilagor (bilaga 2)

Exploateringsbudget (bilaga 3)

Tekniska nämndens beslut

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige tillstyrks.



Beslutet expedieras till

KS

Akten

Justerandes signum PH	Anslagsdatum 2015-03-06	Utdragsbestyrkande S. J. J. J.
--------------------------	----------------------------	-----------------------------------