



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2016 -02- 12	
Dnr	Rnr

1 (4)
12
KS 20160701

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-02-03

Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för Viksbergsskolan och bostäder inom fastigheten Hoxeltorp 1:5.

Dnr: TN-2016-00081
KS 16/53

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Tekniska nämnden och kommunstyrelsen tillstyrker förslaget till exploateringsavtal och att Kommunfullmäktige godkänner avtalet och uppdrar till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna avtalet.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2016-02-03

Exploateringsavtal (Bilaga 1)

För kännedom bifogas också: Köpekontrakt (Bilaga 2)

Naturvårdsavtal (Bilaga 3)

Skötselplan (Bilaga 4)

Ärendet

Ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen, Telge Fastigheter och Junior Shahho AB har tagits fram för att reglera och tydliggöra parternas ansvar för genomförande, byggande och finansiering av de gator, den cirkulationsplats, den vändplan samt anläggningar för dagvatten och vattensalamandrar som behövs för att skola och bostäder ska kunna byggas i Viksberg. Vidare reglerar avtalet att allmän platsmark överläts från fastigheten Hoxeltorp 1:5 till kommunens fastighet Hjälnsättra 1:4.

Det är Junior Shahho AB som idag äger fastigheten Hoxeltorp 1:5 där det nu planeras för skola och bostäder (ca 180-360). Arbetet med två detaljplaner pågår, en för bostäder på uppdrag av Junior Shahho AB och en för ny skola på uppdrag av Telge Fastigheter.

Parallellt pågår arbetet med ytterligare en detaljplan avseende om- och utbyggnad av Viksbergsvägen inklusive en cirkulationsplats och en chikan (=fartdämpande sidoförskjutning) som en följd av planerna på skola och bostäder. Detaljplanerna bedöms antas under våren.

Skolan ska tas i drift från hösten 2018 och vägen dit behöver vara klar första halvåret 2017 för att skolbygget ska kunna börja.

Antalet invånare i Viksberg har på tio år ökat med 400, från drygt 900 till 1300 invånare. Med de utbyggnadsplaner som nu finns kommer ökningen att fortsätta och om ytterligare 10 år kan antalet invånare vara uppe i 2 000.

Telge Fastigheter har tecknat köpekontrakt med Junior Shahho AB om att köpa skoltomten så snart detaljplanen träder ikraft och fastighetsbildningen är klar. Telge Fastigheter har också tecknat ett naturvårdsavtal (50 år) med Junior Shahho AB angående markupplåtelse, drift och underhåll av en anläggning för vattensalamandrar.

Om detaljplanen för bostäder inte vinner laga kraft behöver Junior Shahho AB inte betala ersättning till Telge Fastigheter för utbyggnad av anläggningarna för dagvatten och salamandrar eller ersättning till kommunen för utbyggnad av allmän plats. Om detaljplanen för Viksbergsskolan inte vinner laga kraft förfaller exploateringsavtalet utan rätt till ersättning för någon part.

Anläggningar för dagvatten och salamandrar

Idag rinner ett dike genom fastigheten Hoxelatorp 1:5, från söder till norr. För att klara ökade vattenflöden i diket vid kraftig nederbörd ska en översvämningssyta anläggas inom den norra delen av fastigheten.

För att inte försämra, utan snarare förbättra, salamandrarnas miljö när skolan och bostäderna uppförs ska en damm och övervintringsmiljö anläggas. I planen för bostäder ska även en yta för lek miljö för större vattensalamandrar skyddas enligt Ekologigruppen. Dammen och övervintringsmiljön ska byggas inom området som upplåts med naturvårdsavtal (bilaga 3) och enligt den standard som anges i Ekologigruppens rapport. Junior Shahho AB ger Telge Fastigheter rätt att bygga ut anläggningarna för dagvatten och salamandrar inom fastigheten.

När detaljplanen för bostäder vinner laga kraft ska Junior Shahho AB ersätta Telge Fastigheter för 50 % av kostnaden för att utreda, projektera och bygga anläggningarna för dagvatten och för salamandrarna.

Kontoret har inga uppgifter om vad investeringarna i anläggningar för dagvatten och salamandrar beräknas till.

Lokalgata/infartsväg till skola och bostäder

Junior Shahho AB och Telge Fastigheter ska finansiera 50 % var av projektering och anläggande av lokalgata/infartsväg till bostadsområdet och skolan (totalt 2,3 mkr).

Vändplan

En vändplan ska anläggas inom framtida skolfastigheten, genom att Telge Fastigheter upplåter ett servitut i skolfastigheten till förmån för kommunens fastighet.

Telge Fastigheter finansierar projektering och utbyggnad av vändplanen på kvartersmarken kring skolan (totalt 700 tkr).

Cirkulationsplats inklusive belysning

Kostnaden för projektering och byggande av en cirkulationsplats samt belysning utmed Viksbergsvägen i anslutning till skola och bostäder beräknas till totalt 5,5 mkr. Junior Shahho AB och Telge Fastigheter AB ska finansiera 15 % var och kommunen finansierar återstående 70 %.

Slutbesiktning

Junior Shahho AB faktureras kostnaderna för projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna enligt ovan när dessa är slutbesiktigade och godkända och när detaljplanen för bostäder inom detaljplan för Hoxeltop 1:5 för bostäder vinner laga kraft.

Kostnader och kostnadsfördelning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i en separat tjänsteskrivelse till tekniska nämnden att nämnden ansöker hos kommunstyrelsen om investeringsmedel för utbyggnad av Viksbergsvägen, inklusive en chikan och en cirkulationsplats med belysning, totalt 20 000 tkr. Medel finns avsatta i M&B 2016 för "Väganslutningar till nya byggnationer", 10 mkr 2016, 5 mkr 2017 och 5 mkr 2018. Kontoret bedömer nu att projektering och genomförande kommer att uppgå till 8 mkr 2016 och 12 mkr 2017. Telge Fastigheter och Junior Shahho AB ska tillsammans betala kommunen 4 650 tkr för del av utbyggnaden. För att skolan ska kunna tas i drift hösten 2018 behöver vägen vara klar 2017. Kostnadsfördelningen framgår av tabellen nedan och är inklusive projektering.

	Totalt	Kommunen		Telge Fastigheter		Junior Shahho AB	
	Tkr	tkr	%	tkr	%	tkr	%
Lokalgata, GC-väg, belysn.	2 300	0	0	1 150	50 %	1 150	50 %
Vändplan	700	0	0	700	100 %	0	0 %
Dagvattenanläggning	?	0	0	?	50 %	?	50 %
Anläggning för salamandrar	?	0	0	?	50 %	?	50 %
Cirkulationsplats, belysning	5 500	3 850	70 %	825	15 %	825	15 %
Viksbergsvägen inkl chikan	16 150	16 150	100 %	0	0 %	0	0 %
Summa	24 650	20 000		2 675		1 975	

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Av de totala kostnaderna för gator, vägar och anläggningar för de gemensamt finansierade anläggningarna i exploateringsavtal står kommunen för 3 850 tkr medan Junior Shahho AB och Telge Fastigheter tillsammans står för 4 650 tkr.

Vid sidan av exploateringsavtalet behöver kommunen bygga ut Viksbergsvägen, inklusive chikan och cirkulationsplats enligt tabellen ovan, totalt 20 000 tkr.

Kommunförvaltningens förslag till Tekniska nämnden och Kommunstyrelsen:

Kommunförvaltningens förslag till kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige tillstyrks.

Kommunförvaltningens förslag till Kommunfullmäktige:

1. Förslag till exploateringsavtal med Junior Shahho AB (556868-2438) och Telge Fastigheter AB (556054-0345) för genomförande av detaljplan för Viksbergsskolan (f-6) och bostadsexploatering inom fastigheten Hoxeltorp 1:5 godkänns.
2. Det uppdras till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.



Martin Andrae

Stadsdirektör



Kenneth Hagström

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Chefen för Projekt och Exploatering: Magnus Bengtsson

Telefon (direkt): 08-523 010 000

E-post: sbk@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten, SBK/PEX, Förvaltningsrätten

Exploateringsavtal

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), Telge Fastigheter AB (556726-4121) och Junior Shahho AB (559037-9797), har följande avtal träffats angående fastighetsbildning och utbyggnad/reglering av kostnader för allmänplats mark, ytor för dagvatten och anläggningar för salamandrar.

Parter

Södertälje kommun (org nr 212000-0159)
151 89 Södertälje

Telge Fastigheter AB (org nr 556054-0345)
Box 633
151 27 Södertälje

Junior Shahho AB (org nr 559037-9797)
Östastigen 19
151 52 Södertälje

Förutsättningar

§ 1. Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast 1 juni 2016
- dels att detaljplanen för del av Hoxeltrorp 1:5 mfl (Skola Viksberg) antas och därefter vinner laga kraft.

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

§ 2. Bakgrund

Junior Shahho AB äger fastigheten Hoxeltrorp 1:5. En detaljplan, del av Hoxeltrorp 1:5 mfl (Skola Viksberg), håller på att tas fram för en ny f-6 skola i Viksberg och beräknas komma

antas under första kvartalet 2016. Inom fastigheten Hoxeltorp 1:5, öster och norr om skoltomten, pågår arbetet med att ta fram detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (bostäder) för bostäder. Planen för bostäder beräknas komma antas under 2016, något senare än detaljplanen för skolan. Junior Shahho AB avser på egen hand bygga ut området med bostäder. Ett köpekontrakt har tecknats mellan Telge Fastigheter AB och Junior Shahho AB angående förvärv av skoltomten när detaljplanen vinner laga kraft och fastighetsbildning har skett. Allmänplats mark inom detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (skola) ska regleras över till kommunens fastighet Hjalmsättra 1:4.

Idag rinner ett dike över fastigheten Hoxeltorp 1:5, från söder till norr. En översvämningssyta för att klara ökad vattenföring i diket vid kraftig nederbörd ska anläggas inom den norra delen av fastigheten Hoxeltorp 1:5.

En ny lokalgata med gång- och cykelväg ska byggas från Viksbergsvägen för att försörja den nya skolan och det nya bostadsområdet. Vid utbyggnaden av den nya lokalgatan kommer en damm och möjlig lekmiljö för vattensalamandrar att försvinna, se figur 1 och 2 i bilaga 1. Ekologigruppen har i rapporten, Salamander Viksäter, Södertälje etapp 1, daterad 2015-11-04 uppmärksammat att det finns större vattensalamandrar i närområdet. I sammanfattningen av rapporten står.

"Öster om Viksäter i närheten av Ängsbacken i Södertälje skall en skola och förskola uppföras. I samband med detaljplaneläggning har det uppmärksamrats att större vattensalamander förekommer på golfbanan norr om området. Misstanke finns att arten även finns i området där skolan skall förläggas. På grund av årstiden har ingen inventering kunnat göras för att kontrollera om så är fallet. Istället föreslås att åtgärder vidtas för att säkerställa att området totalt sett inte försämras för större vattensalamander vid utbyggnaden om arten finns där. Det handlar om att ersätta en damm som eventuellt är en lekmiljö för större vattensalamander med en större damm i ett mer gynnsamt läge, och genomföra åtgärder för övervintrings- eller vistelsemiljö. Genomförs planen på det sätt som föreslås i utredningen görs bedömningen att planen inte har en påverkan på större vattensalamanderförekomsten som strider mot Artskyddsförordningen."

En damm och övervintringsmiljö ska byggas inom del av fastigheten Hoxeltorp 1:5 för att säkerställa att de större vattensalamandrarernas miljö inte försämras i samband med utbyggnaden av skolan och de nya bostäderna, se läge i figur 3 i bilaga 1. I detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (bostäder) ska även en yta för lekmiljö för större vattensalamandrar skyddas enligt rekommendation från Ekologigruppen. Åtgärderna kommer efter att de genomförts ha förbättrat vattensalamandrarernas livsmiljö inom utbyggnadsområdet.

Gator och cirkulationsplats

§ 3. Utbyggnad

Kommunen åtar sig att i iordningsställa en ny cirkulationsplats inklusive belysning utmed Viksbergsvägen samt en ny lokalgata och gång och cykelväg inklusive belysning inom det området som har markerats med svart färg på bilaga 2. Kommunen bygger ut anläggningarna markerat med svart och tar ut ersättning av Telge Fastigheter AB och Junior Shahho AB för nedlagda kostnader för projektering och utbyggnad av anläggningarna i enlighet med Plan och bygglagen.

Vidare ska Södertälje Kommun bygga ut en vändplan inom framtida skolfastigheten inom kvartersmark. Denna har markerats med röd färg på bilaga 2. Kommunen bygger ut vändplanen markerad med röd färg och tar ut ersättning av Telge Fastigheter för nedlagda kostnader för projektering och utbyggnad av anläggningen i enlighet med Plan och bygglagen. Telge Fastigheter AB och Junior Shahho AB förbinder sig genom detta avtal att erlægga ersättning för gatukostnad enligt vad som framgår av § 4.

§ 4. Fördelning av kostnader

Telge Fastigheter AB och Junior Shahho AB åtar sig att betala 50 % vardera av kostnaderna för projektering och utbyggnad av lokalgatan inklusive gång och cykelväg med belysning.

Telge Fastigheter AB och Junior Shahho AB åtar sig att betala 15 % vardera av kostnaderna för projektering och utbyggnad av cirkulationsplatsen.

Kostnaden för att projektera och bygga lokalgatan och gång- och cykelväg inklusive belysning uppskattas till ca 2 300 000 kr. Kostnaden för att projektera och bygga cirkulationsplatsen uppskattas till ca 5 500 000 kr. Uttag av gatukostnad sker slutligen utifrån de faktiska kostnaderna för projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna enligt ovan. Det slutgiltiga kostnadsunderlaget fastställs och faktureras Telge Fastigheter AB först när anläggningarna är slutbesiktigade och godkända. Junior Shahho AB faktureras kostnaderna för projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna enligt ovan när dessa är slutbesiktigade och godkända och när detaljplanen för bostäder inom detaljplan för Hoxeltoorp 1:5 (bostäder) vinner laga kraft.

Södertälje kommun ansvarar för framtida drift och underhåll för all gatumark inom allmänplats mark, och vändplanen så länge servitutet består.

Fastighetsbildning

§ 5. Ansökan och kostnader

Södertälje kommun ansöker härmed om all erforderlig fastighetsbildning enligt §§ 6 och 7 i detta avtal. Södertälje kommun betalar kostnaden för att bilda ett servitut enligt § 6 och för att reglera in allmänplats mark i kommunens fastighet Hjälmsättra 1:4 enligt § 7.

§ 6. Servitut

Telge Fastigheter AB upplåter servitut i det rödmarkerade området i bilaga 2 inom den förvärvade skolfastigheten, till förmån för Södertälje Kommuns fastighet Hjälmsättra 1:4. Exakt utbredning av servitutet bestäms efter projekteringshandlingarna för vändplanen. Servitutet innefattar rätt nyanlägga, drifta och underhålla en vändplan och rätt för allmänheten samt återvinningsfordon och andra driftfordon att använda vändplanen. Om förändring sker så att nyttan med servitutet kan lösas på ett annat sätt ska servitutet upphöra att gälla. Servitutet ska bildas i lantmäteriförrättningen i samband med avstyckning av skolfastigheten. Ingen ersättning ska utgå för servitutet.

§ 7. Fastighetsreglering allmän plats mark

Fastighetsreglering ska ske så att all allmänplats mark (gata och cirkulationsplats mm) i detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (skola) regleras till kommunens fastighet Hjälmsättra 1:4. Det aktuella området har markerats med svart färg på bilaga 5. Exakt utbredning bestäms efter allmänplats mark i detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (skola). Ingen ersättning för marken ska utgå mellan parterna.

Områdets slutgiltiga avgränsning bestäms av detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (skola). Parterna är beredda att tåla de mindre jämkningar av areal och områdets utbredning som eventuell kan bli aktuell vid genomförandet av förrättningen och efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Anläggningar för dagvatten och större vattensalamandrar

§ 8. Utbyggnad och kostnadsfördelning

Telge Fastigheter AB åtar sig att bygga ut och bekosta

- ett justerat läge och en kulvertering av diket:
- en översvämningssyta för dagvatten i norra delen fastigheten Hoxeltorp 1:5:
- en damm för större vattensalamandrar : och
- en övervintringsmiljö för större vattensalamandrar.

Dammen och övervintringsmiljön för större vattensalamandrar ska byggas inom området som upplåts med naturvårdssamtal, se bilaga 3, och enligt den standard som framgår i Ekologigruppens rapport.

Junior Shahho AB medger Telge Fastigheter AB rätt att justera läget och kulvertera dagvattendiket samt bygga en översvämningssyta inom del av fastigheten Hoxeltrorp 1:5 enligt vad som framgår av bilaga 4.

När detaljplanen för Hoxeltrorp 1:5 (bostäder) vinner laga kraft ska Junior Shahho AB ersätta Telge Fastigheter AB för 50 % av kostnaden att utreda, projektera och bygga anläggningarna enligt punktlistan ovan. Vinner detaljplanen för Hoxeltrorp 1:5 (bostäder) inte laga kraft behöver Junior Shahho AB inte erlagga någon ersättning till Telge Fastigheter AB för utredning, projektering och utförandet av anläggningarna.

§ 9. Drift och underhåll

Ett naturvårdsavtal på 50 år ska tecknas mellan Telge Fastigheter AB och Junior Shahho AB för anläggningar för större vattensalamandrar. I avtalet upplåter Junior Shahho AB 850 kvm mark med nyttjanderätt om 50 år till Telge Fastigheter för att anlägga en damm och övervintringssyta. Telge Fastigheter AB ansvarar enligt avtalet för förvaltningen av anläggningarna i enlighet med upprättat skötselplan. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen för skolan vinner laga kraft.

Telge Fastigheter AB och Junior Shahho AB svarar för drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom egen fastighet. När detaljplanen för Hoxeltrorp 1:5 (bostäder) vinner laga kraft ska Junior Shahho AB bilda en gemensamhetsanläggning som svarar för drift och underhåll av dagvattenanläggningarna inom kvartersmark.

Övrigt

§ 10. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas av någon part utan skriftligt medgivande från Södertälje kommuns Samhällsbyggnadskontor. Vad som avtalats ovan gäller inte vidareförsäljning till framtida bostadsköpare. Vid vidareförsäljning förbinder sig Junior Shahho AB och Telge Fastigheter AB att föra vidare de punkter som tas upp i detta avtal till de nya köparna.

§ 11. 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.

§ 12. Tvist

Tvist mellan någon av parterna med anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol med Södertälje tingsrätt som första instans.

Denna överenskommelse är upprättad i tre likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

För Telge Fastigheter AB

Södertälje den / 2016

Bevittnas:

För Junior Shahho AB

Södertälje den / 2016

Bevittnas:

För Södertälje kommun

Södertälje den / 2016

Kenneth Hagström

Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:



2015-11-04

Salamander Viksäter, Södertälje

Etapp 1

Förutsättningar och åtgärder i samband med planering för nybyggnation av skola och förskola

: EKOLOGI GRUPPEN

Beställning: Hifab AB

Framställt av: Ekologigruppen AB

www.ekologigruppen.se

Telefon: 08-525 201 00

Slutversion: 2015-11-04

Uppdragsansvarig: Fredrik Engdahl

Kvalitetsansvarig: Per Collinder

Foton: Om inget annat anges: Ekologigruppen AB

Illustrationer och kartor: Ekologigruppen AB

Internt projektnummer: 7018

Bilder på framsidan från Viksberg

Innehåll

Innehåll	9
Sammanfattning	10
Bakgrund	10
Nuvarande förutsättningar för salamander	10
Vattendraget och lekmiljöer	11
Vistelse- och övervintringsmiljöer	11
Planförslaget	13
Åtgärder	14
Ny lekdamm – Ängsmark söder om golfbanan	15
Utformning lekdamm	15
Säkerställande av kontinuitet för ny lek miljö	16
Övervintring	16
Livsmiljöer	16
Slutsatser	17

Sammanfattning

Öster om Viksäter i närheten av Ängsbacken i Södertälje skall en skola och förskola uppföras. I samband med detaljplaneläggning har det uppmärksammats att större vattensalamander förekommer på golfbanan norr om området. Misstanke finns att arten även finns i området där skolan skall förläggas. På grund av årstiden har ingen inventering kunnat göras för att kontrollera om så är fallet. Istället föreslås att åtgärder vidtas för att säkerställa att området totalt sett inte försämras för större vattensalamander vid utbyggnaden om arten finns där. Det handlar om att ersätta en damm som eventuellt är en lek miljö för större vattensalamander med en större damm i ett mer gynnsamt läge, och genomföra åtgärder för övervintrings- eller vistelsemiljö. Genomförs planen på det sätt som föreslås i utredningen görs bedömningen att planen inte har en påverkan på större vattensalamanderförekomsten som strider mot Artskyddsförordningen.

Bakgrund

Söder om området Ängsbacken vid Viksbergsvägen norr om Södertälje planeras nybyggnation av skola och förskola. I samband med planeringen har det kommit in rapporter från boende i området att det finns salamandrar i en damm som enligt planen kommer att tas bort. Det är oklart vilken art det gäller och fynden har inte bekräftats av biolog. Ca 500 m norr om den nuvarande dammen har större vattensalamander noterats i en damm på en golfbana. Större vattensalamander är skyddad enligt Artskyddsförordningen och det är inte tillåtet att varken döda djuren eller förstöra deras livsmiljöer. Mindre vattensalamander är också fridlyst men man kan söka dispens vid ingrepp i den artens miljöer. För större vattensalamander kan man dock inte söka dispens för projekt som inte är ”av allt överskuggande samhällsintresse” utan man måste genom åtgärder försäkra sig om att förutsättningarna för djuren är lika bra eller bättre än de var innan ingreppet. På så vis kan ett ingrepp vara tillåtet samtidigt som man säkerställer att området bibehåller ekologisk kontinuitet för salamandrarna.

Då misstanke om att större vattensalamander förekommer i området finns, samtidigt som det under denna årstid inte är möjligt att konstatera förekomsten har vi utgått från att arten faktiskt finns och föreslagit åtgärder utifrån den premissen. Ekologigruppen har undersökt området efter möjliga livsmiljöer för större vattensalamander och föreslagit åtgärder som kan genomföras för att bibehålla ekologisk kontinuitet för arten i området.

Nuvarande förutsättningar för salamander

Området besöktes i fält 2015-09-17. Bäckens som rinner förbi området upp till golfbanan, dammen och närliggande områden undersöktes. Eftersom lokalt boende noterat salamandrar i sin trädgårdsdamm undersöktes den också. Inga salamandrar eller andra groddjur kunde hittas vid besöket.

Hela området som utretts för salamanderförekomst utgörs av en dalgång med branta kanter och flackare mark längst ner mot ett vattendrag. Nedan beskrivs området utifrån salamandersynpunkt med riktning söder till norr.

Vattendraget och lekmiljöer

Vattendragets sträckning från Viksbergsvägen till golfbanan hyser attraktiv salamandermiljö på några ställen. Den sydligaste sträckan av vattendraget mellan Viksbergsvägen och den nuvarande dammen (Figur 1, A) har snabbt rinnande vatten och är ingen lämplig lekmiljö för salamandrar. Salamandrar föredrar stillastående vatten som kan värmas upp snabbt.

Närmiljön vid vattendraget är delvis attraktiv då det finns lövträd i anslutning. Marken i lövskogen bedöms inte svämmas över om det inte är väldigt höga flöden. Upp mot första korsande vägen, precis vid den nuvarande dammen (Figur 1: D) finns dock ett mindre område med lövskog som verkar svämmas vid hög nederbörd och där det finns mycket lövförna och en del dött material från träden. Det området bedöms som bra vistelsemiljö.

Den nuvarande dammen (Figur 1, D, orange pil) är några meter i diameter, ca 0,5 meter djup och ligger i den norra delen av det blivande skolområdet. Dragningen av den nya vägen planeras passera genom området med dammen. Strandlinjen vid dammen är delvis ganska flack, vilket gör det passande för groddjur. Ena sidan är något brantare. Det finns väldigt lite passande undervattensvegetation, istället består botten mest av gamla löv och kvistar från träden på platsen. Dammen fylls på av dagvatten, och när den blir full rinner överskottet över en mindre vall (gjord av en vägtrumma) och ner i vattendraget. Fisk bedöms på så sätt inte kunna ta sig in i dammen. I hela det undersökta området bedöms dammen vara den enda egentliga lekmiljön som lämpar sig för vattensalamandrar (förutom trädgårdsdammen, se nedan). Även om dammen inte utgör en förstklassig salamandermiljö, innebär en exploatering här risk för påverkan på salamandermiljöer. Norr om dammen och trumman under vägen kommer en kort sträcka med öppet vatten med flöde innan vattendraget går genom en kulvert under marken vid närliggande hus och sedan under hela ängen. Den öppna delen innan kulvert har också för snabbt rinnande vatten för att vara attraktiv lekmiljö, men stränderna kan nyttjas som vistelsemiljö och det finns gott om lövträd. Efter kulvert rinner vattnet sedan genom en bäckravin med branta kanter i början av sträckningen som skuggas av tät lövskog. I den nedre delen av ravinen mot golfbanan är strandkanten slät och lövträden svämmas troligtvis vid höga flöden (Figur 1, I). Denna del av området är överlag den som beräknas vara mest lämplig som vistelsemiljö för salamandrar. Det är också möjligt att salamandrar från dammen på golfbanan rör sig hit för födosök när det inte är lek.

På tomten öster om nuvarande damm finns en trädgårdsdamm med diameter ca 1,5 meter, där boende noterat salamandrar som enligt beskrivning skulle kunna vara större vattensalamander (Figur 1, F). I så fall utgör dammen en trolig lekplats.

Vistelse- och övervintringsmiljöer

Den västra sidan av vattendragets sydliga del består av öppen trivial gräsmark och bedöms inte vara en passande salamandermiljö (Figur 1, B). Samma gäller för gräsmarken öster om Ekbacken (Ekbacken = Figur 1, E) och söder om trädgårdsdammen (Figur 1, F). Östra sidan bäcken, söder om Ekbacken (Figur 1, C) har något bättre miljöer med varierande vegetation och lövsly och lövskogen närmast vattendraget kan vara en bra livsmiljö.

På Ekbacken (Figur 1, E) finns en del sten och lövförna som kan vara attraktivt för salamandrar. Stenar i backen kan nyttjas för övervintring då djuren gräver sig in till frostfritt

djup. Men det mesta på backen är rätt branta hållar, så överlag är Ekbacken ingen förstklassig övervintringsplats, och för torr för att nyttjas som livsmiljö.

I slutningen på västra sidan av Östra Ängsbacken (Figur 1, G) finns en del möjliga övervintringsplatser med stenar. Men även här finns mycket håll.

På östra sidan av ängen som vattendraget passerar under finns något bättre miljöer med små stenblock, lövträd och en del död ved från dessa (Figur 1, H). Hela detta parti, som hänger samman med de passande miljöerna vid vattendraget mot golfbanan (Figur 1, I), bedöms vara en god vistelse- och övervintringsmiljö.

Nära golfbanan finns en kulverterad övergång över vattendraget med stora mängder sten som kan passa för övervintring av salamander (Figur 1, J). Väster om denna övergång, vid fastigheten, finns också en stor hög med liknande sten som kan vara passande (Figur 1, K). Dock bör man i så fall undersöka om den nyttjas i dagsläget innan man gör åtgärder.



Figur 1. Karta över möjliga salamanderbiotoper. De separata områdena och biotoperna är märkta med bokstäver A-K, se löpande text för beskrivning). Orangea pilar visar möjliga lekbiotoper. Gröna områden utgör passande vistelse och övervintringsmiljöer. Blå områden är möjliga övervintringsmiljöer. Blå linje är vattendraget och röd linje är kulverterad bit under ängen. Det med streckad linje markerade stråket bedöms vara huvudområde för salamanderpopulationen.

Planförslaget

En karta över det aktuella planförslaget för området redovisas i figur 2. Planen innebär att majoriteten av ängsmarken väster om vattendraget (Figur 1, B) tas i anspråk tillsammans med den nuvarande dammen och de passande livsmiljöerna i närheten av dammen (Figur 1, D). På östra sidan av vattendraget, söder om Ekbacken bebyggs möjlig salamandermiljö med idrottsvall och fotbollsplan. Ekbacken vid den nuvarande dammen kommer inte att tas bort eller bebyggas enligt planen, och likaså ett mindre område på gräsmarken väster om den nuvarande dammen som inte bedöms passande för salamandrar. Sammantaget utgör den planerade exploateringen inte något större ingrepp i salamandrarnas miljö till ytan sett, men eftersom en potentiell lekmiljö försvinner vidtas åtgärder för att säkerställa att livsmiljöer för eventuella salamandrar finns kvar.



Figur 2. Karta över planerad exploatering för skola och förskola. På ängen väster om nuvarande damm bedöms inte särskilt passande salamandermiljö tas i anspråk. Men i norra delen av exploateringsområdet kommer en ny väg att ligga på platsen för nuvarande damm. På östsidan exploateras delvis opassande ängsmiljö, men också viss livsmiljö (jämför karta figur 1).

Ny lekdamm – Ängsmark söder om golfbanan

Söder om golfbanan och norr om nuvarande damm finns en större yta med gräsmark. Norra delen av gräsmarken, nära platsen där vattendraget mynnar efter kulvert finns en fuktig sänka där en damm skulle kunna anläggas. Det finns utrymme för en större damm med minst 10 meters diameter. Ängsmarken sluttar mot norr. Uppskattningsvis finns grundvattnet någon dryg meter ner, i vart fall betydligt bättre förutsättningar än på andra möjliga platser i området.

En damm enligt förslaget innebär också att attraktiva vistelse- och övervintringsmiljöer finns nära till hands, och det finns plats att anlägga sådana om det behövs. På östra sidan av ängsmarken finns en del lövskog i backe med bra livsmiljöer och en del död lövved. Det finns också en del sten som kan vara passande för övervintring, särskilt i skogens södra del. Mot norr ligger ett parti längs vattendraget som anses vara huvudlivsmiljö för salamandrar i området. På västra sidan av ängsmarken finns också en del möjliga övervintringsmiljöer på åsen med ekar, men fastigheterna mellan ängen och åsen försvårar passage. Övergången över vattendraget längre norrut har en del goda övervintringsmiljöer. Läget innebär att dammen får stora mängder sol vilket är en fördel när vattnet ska värmas upp på våren innan lek.

Utformning lekdamm

Det finns några tumregler man ska försöka följa när man skapar dammar för groddjur. Storleken på en damm för groddjur kan variera stort, men en större damm är ofta bättre än en liten. I det aktuella området är bedömningen att en oval damm med måtten 3,5 x 6 meter är passande och möjlig att genomföra. Djupet blir 1-1,5 meter. Storleken gör att dammen kan hålla tillräckligt med vatten för att inte riskera att torka ut under sommarhalvåret, ett krav eftersom större vattensalamander behöver hela säsongen för att ynglen ska utvecklas tillräckligt för att klara vintern på land. En större damm minskar också risken för snabb igenväxning. En rundad damm underlättar underhåll från alla håll och fångar upp solljuset på ett effektivt sätt.

Eftersom vattensalamandrar föredrar stillastående vatten kommer dammen att vara grundvattenförsörd. Det gör att vattenståndet i dammen tillåts variera under året så att man inte riskerar igenväxning av vegetation. Men man vill att det ska växa vattenväxter på botten som kan nyttjas av djuren för äggläggning och annat. Det kan vara varierande arter, men t.ex. kaveldun, bladvass, vattenpest och jättegröe undviks då de kan skapa igenväxning.

Bottensubstratet blir finkornigt material, och inte duk, makadam eller liknande. Används duk för att täta dammen skall den täckas med finkornigt material som exempelvis sand.

Dammens stränder kommer att vara flacka utan skarpa kanter. De svagt sluttande kanterna fortsätter under vattnet ner till djuphålan, så att stränderna är flacka oavsett vattendjup (Figur 4).



Figur 1

Skiss på profil för groddjursdamm

Det är av största vikt att fisk inte kan ta sig in i dammen, och utloppet mot vattendraget kommer att vara försett med en barriär. När dammen blir full kommer vattnet att sila över barriären och ner i vattendraget.

Den nuvarande dammen kommer att tas bort under vinterhalvåret för att inte störa salamandrar, och innan den tas bort kommer den nya dammen vara anlagd så att djur som rör sig mot lekmiljöer kan hitta passande plats.

Säkerställande av kontinuitet för ny lekmiljö

Eftersom området där ny damm föreslås ligger utanför det aktuella planområdet för skola och förskola, behöver man säkerställa att den nya lekmiljön finns kvar på lång sikt. Förslagsvis läggs villkor till i planförslaget för området med skolan/förskolan om att dammen ska anläggas enligt tidigare beskrivning. Samtidigt kan ett naturvårdsavtal upprättas mellan Södertälje kommun och markägaren till området där dammen kommer att ligga, som förslagsvis omfattar åtminstone 50 år, och säkerställer skötsel och skydd av lekdammen.

Övervintring

Under vinterhalvåret kryper vattensalamandrar ner under stenar och block för att övervintra. Ofta söker de sig till backar med stenblock eller sorkhål som sluttar åt söder så att de blir solbelysta och uppvärmda. Om passande miljöer saknas eller behöver tas i anspråk för byggnation kan man skapa möjligheter för salamandrar och andra groddjur genom att anlägga övervintringshögar.

Övervintringshögar, eller grodhotell/salamanderhotell som de också brukar kallas, består av en ca 0,5 meter djup grop som fylls med sten, död ved och förna, och täcks med ett lager morän för att minska mängden vatten som rinner in i högen.

En övervintringshög kan anläggas var som helst, förutsatt att marken på platsen har tillräcklig genomsläppning så att det inte står vatten under högen, och att platsen är tillräckligt solbelyst så att skrymslen förblir frostfria under vintern. Eftersom området vid Ängsbacken blir mera uppdelat än tidigare i och med nya vägar och hus, kan det vara en fördel om nya övervintringsmiljöer anläggs i närheten av ny damm. Passande plats finns i slutningen på östsidan om nytt dammförslag, där övervintringsplatsen skulle få bra med solbelysning från de öppna ytorna åt söder, och där det finns nära tillgång till vistelsemiljöer.

Livsmiljöer

Eftersom salamandrar tillbringar den mesta av tiden på land, räcker det inte att säkerställa en bra vattenmiljö. De föredrar lövskog eller åtminstone lövdominerad skog, med fuktiga miljöer och det är en fördel om det finns död ved från lövträd, stenar och block. Även om det finns en del livsmiljöer för salamandrar i anslutning till det nya dammförslaget kan dessa förbättras.

Genom att tillföra död ved i det lövdominerade partiet öster om ängsmarken (Figur 1:H) och i området närmast vattendraget nedströms kulverten (Figur 1:I) ökar värdet för salamanderna.

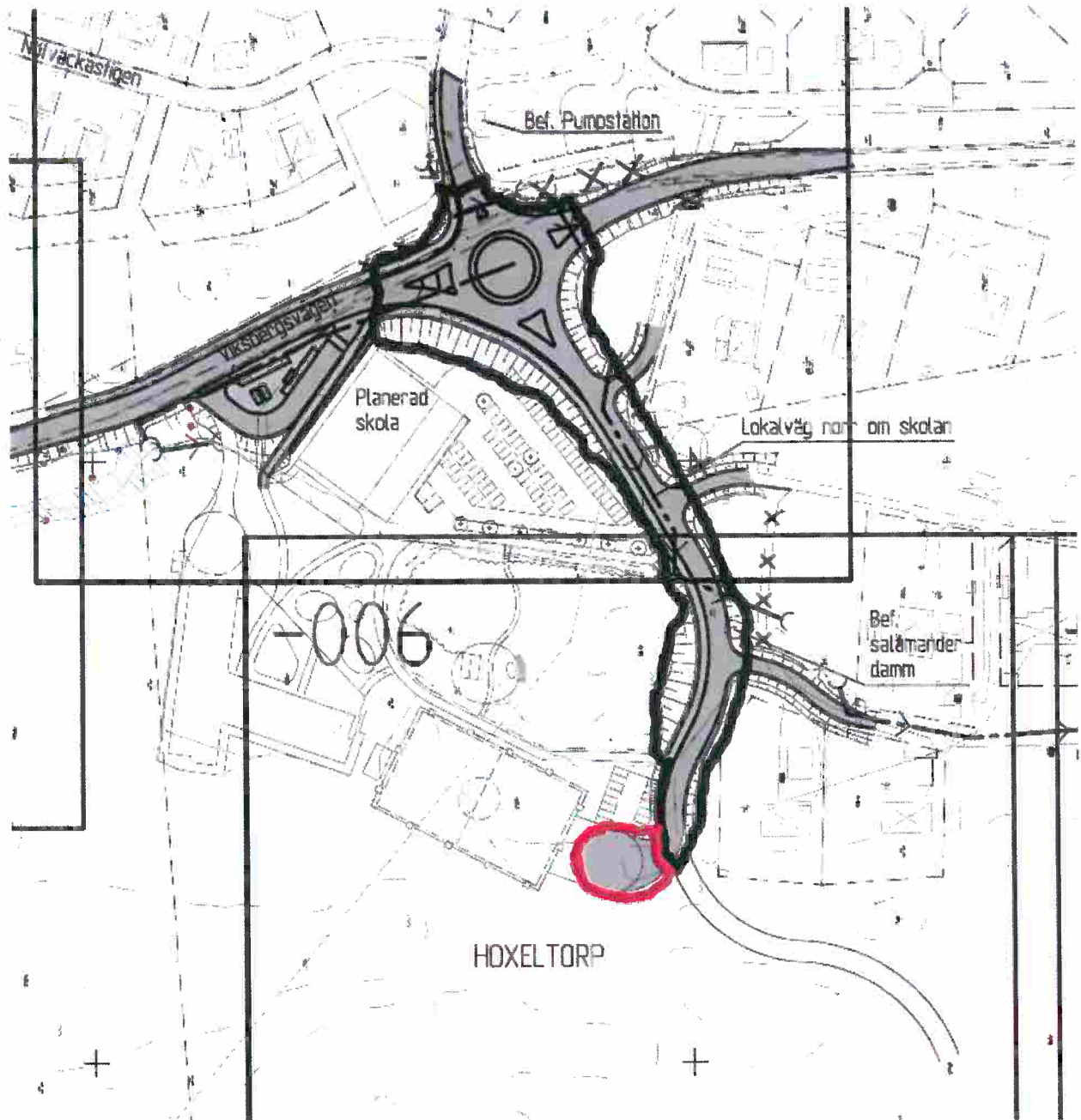
Slutsatser

Större vattensalamander är konstaterad i golfdammarna i norr och lämpliga vistelse och övervintringsmiljöer finns norr om detaljplaneområdet, se figur 1. Det kan inte uteslutas att de även finns i, och kring området för detaljplanen.

Då den enda möjliga lekmiljön för eventuella salamandrar försvinner med tänkt exploatering (förutom en trädgårdsdamm) behöver en ny damm anläggas för att möjligheterna för djuren ska bibehållas eller bli bättre. En ny damm kan anläggas i norra delen av den norra ängen där man får bra solbelysning, närliggande vistelse- och övervintringsmiljöer, och nära tillgång på grundvatten. Kontinuiteten för lekdammen kan säkerställas genom att villkor om dess anläggning läggs till i planförslaget, och ett naturvårdsavtal upprättas mellan kommunen och markägaren. I anslutning till den nya dammen kan en övervintringshög anläggas och livsmiljöer kan förbättras med tillförsel av ytterligare död ved.

Om de i rapporten föreslagna åtgärderna vidtas bedömer vi att detaljplanen kan genomföras utan att planen strider mot Artskyddsförordningen vad gäller större och mindre vattensalamander.

Åtgärderna i den här rapporten fokuserar på exploatering för ny skola och förskola söder om Ängsbacken. I samband med vidare planer på exploatering i området behöver mera noggranna undersökningar göras för att se över hur man kan anpassa ny bebyggelse för att ta hänsyn till salamandrar. Det är vår rekommendation att så snart möjligt göra undersökningar för att konstatera om större vattensalamander förekommer i området.



Svart markering visar vägområdet och rondellen. Rödmarkering visar servitutsområdet.



Gränskarta för område som omfattas av Naturvårdsavtal XX:XX

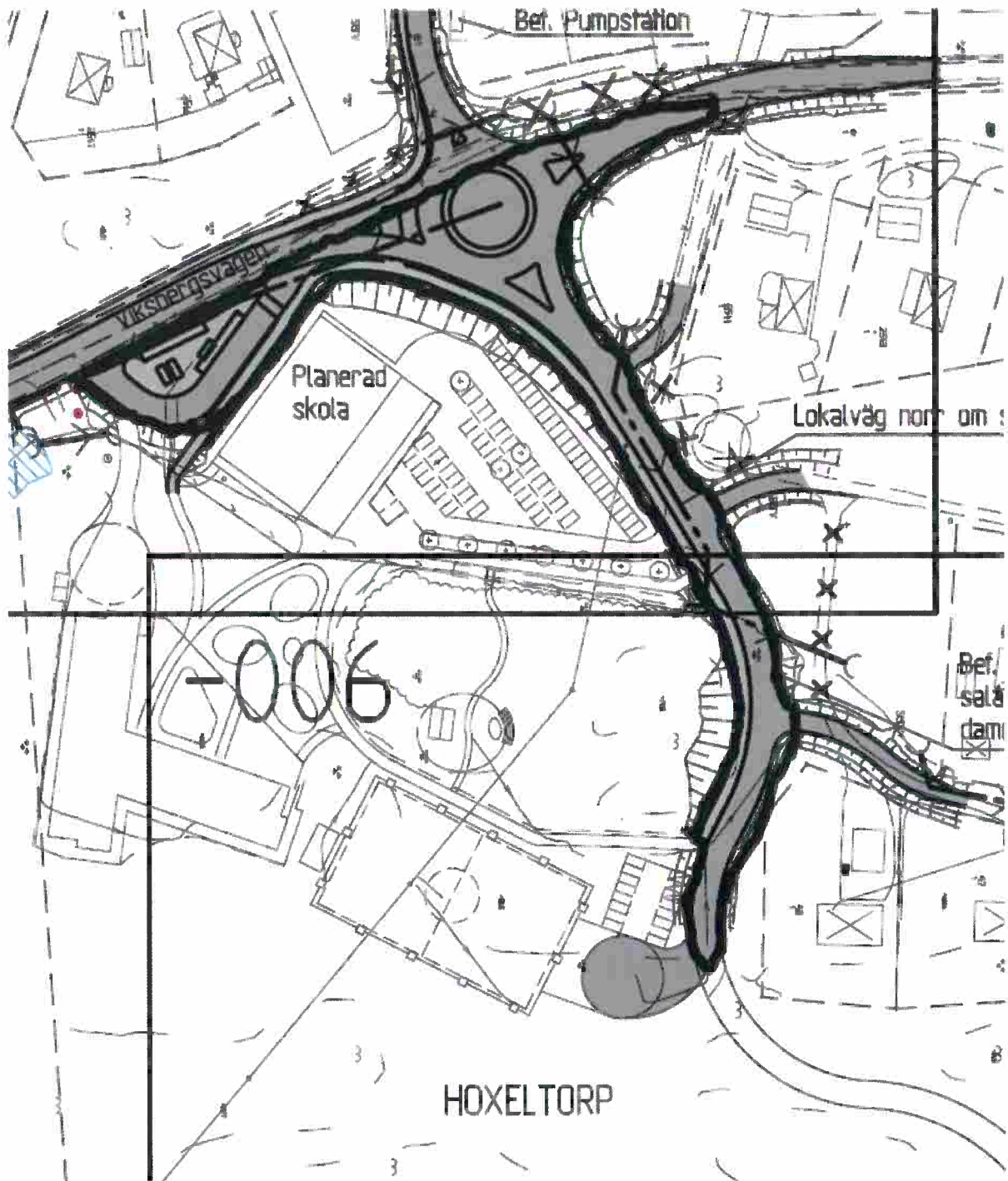
Skala: 1:1,000

Bakgrundskarta: Ortofoto, fastighetskartan

0 0.035 0.07 Km

©Lantmäteriet

Kartan visar området som upplåts för naturvårdsavtal för vattensalamandrar.



Svart markering visar ungefärlig yta för allmänplats mark inom Hoxeltorp 1:5. Slutgiltig yta bestäms av detaljplan

Köpekontrakt

Ett köpekontrakt tecknas mellan fastighetsägaren till Junior Shahho AB och Telge Fastigheter angående ett förvärv av del av fastigheten Hoxeltorp 1:5 om ca 31 200 kvm. En avstyckning ska göras i samband med köpet. Avstyckning kan först ske när detaljplanen för del av Hoxeltorp 1:5 för skola har vunnit laga kraft.

Fast egendom och parter

Säljare	Ägare till fastigheten Hoxeltorp 1:5 Junior Shahho AB (org nr 559037-9797) Östastigen 19 151 52 Södertälje
Köpare	Telge Fastigheter AB (org nr 556054-0345) Box 633 151 27 Södertälje

Område

Del av Fastigheten Hoxeltorp 1:5 markerad med röd färg i bilaga 1. Området bestäms slutligen genom fastighetsbildning efter kvartersmark för skoländamål i detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (skola). Parterna är beredda att tåla de mindre avvikelser av arean för Området som kan förekomma mellan bilaga 1 och detaljplanen för skolan.

Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter och försäljer härmed Området till köparen.

Köpeskilling

Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av kronor:

FYRAMILJONERFEMHUNDRATRETTIOTUSEN KRONOR

4 530 000 :-

Tillträdesdag

Köparen tillträder när detaljplanen för skola för Området har vunnit laga kraft och när fastighetsbildningen har avslutats.

AVTALSVILLKOR

§ 1. Köpeskillingens erläggande

Köparen betalar på tillträdesdagen

4 530 000:-

§ 2. Inteckningar, servitut och nyttjanderätter

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen är fri från penninginteckningar och inte besväras av andra servitut, nyttjanderätter, avgälder eller förelägganden från myndighet än dem som framgår ut utdrag i fastighetsregistret vid detta avtals undertecknande.

§ 3. Faran för fastigheten

Säljaren står faran om fastigheten skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och tidpunkten för köparens tillträde.

§ 4. Äganderättens övergång

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen. Det överlåtna Området får disponeras av köparen för geotekniska prover, markundersökningar och ombyggnad av dagvattenanläggningen när båda parter undertecknat detta avtal.

§ 5. Fördelning av utgifter och inkomster mm

Säljaren ska betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av alla slag, om de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på köparen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt ska betalas av den part som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år.

Säljaren garanterar att inget åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet föreligger.

§ 6. Lagfartskostnader och lånekostnader

Köparen ansvarar för att ansöka om lagfart och betala kostnader för lagfart. Kostnader vid inlösen av säljarens lån, vilka ej ska övertas av köparen, betalas av säljaren.

§ 7. Överlämnande av handlingar

På tillträdesdagen ska säljaren överlämna undertecknat köpebrev och övriga handlingar som köparen behöver för att kunna ansöka om lagfart. Vidare ska säljaren överlämna övriga handlingar för Området, vilka kan vara av intresse för köparen.

§ 8. Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på under den dag köparen och säljaren undertecknat köpekontraktet. Båda parter har besiktigat fastigheten, och är medvetna om sin undersöknings- och upplysningsplikt. Köpeskillingen har bestämts med hänsyn till de förhållanden som angetts ovan.

§ 9. Säljaren garanterar

Säljaren garanterar att inga nya avtal träffats för Området utan köparens medgivande.

Fastighetsbildning

§ 10. Avstyckning

Köparen ansöker om avstyckning av Området enligt vad som avtalets i detta avtal.

§ 11. Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna för detta avtals genomförande betalas av köparen.

ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

§ 12. Villkor

Denna överenskommelse är för sin giltighet beroende av att detta avtal antas och vinner laga kraft senast 2016-12-01 och detaljplan för Området antas vinner laga kraft och att fastighetsbildningsförrättningen kan genomföras.

Om inte villkoren enligt första stycket uppfylls, förfaller avtalet utan rätt till ersättning från någon sida.

Denna överenskommelse är upprättad i tre likalydande exemplar varav parterna och fastighetsbildningsmyndigheten tagit var sitt.

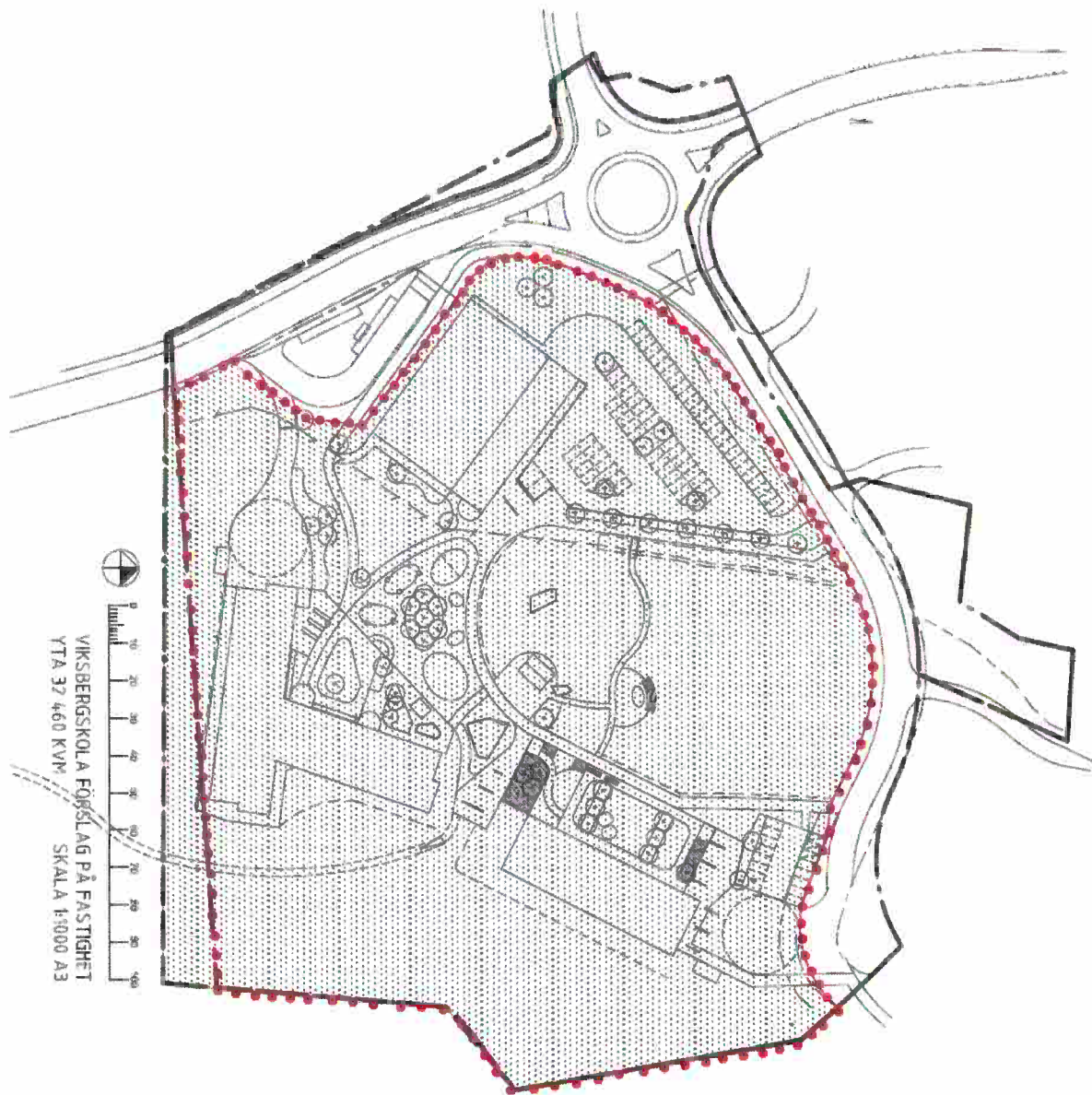
Säljarens underskrift
Södertälje den / 2016
För Junior Shahho AB

Thomas Shahho

Bevittnas:

Köparens underskrift
Södertälje den / 2016
För Telge Fastigheter AB

Bevittnas:



Röd markering visar Området. Slutlig gräns för Området bestämts efter kvartersmarken i detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (skola).

Naturvårdsavtal

PARTER	JUNIOR SHAHHO AB (Nedan kallad fastighetsägaren) Organisationsnummer: 559037-9797 Östastigen 19 15152 Södertälje
	TELGE FASTIGHETER AB (Nedan kallad förvaltaren) Organisationsnummer: 556054-0345 Box 633 15127 Södertälje

BAKGRUND	<p>Söder om området Ängsbacken vid Viksbergsvägen norr om Södertälje planeras nybyggnation av skola och förskola. I samband med planeringen har det kommit in rapporter från boende i området att det finns salamandrar i en damm som enligt planen kommer att tas bort. Det är oklart vilken art det gäller, men ca 500 m norr om den nuvarande dammen har större vattensalamander noterats i en damm på en golfbana. Större vattensalamander är skyddad enligt Artskyddsförordningen och det är inte tillåtet att varken döda djuren eller förstöra deras livsmiljöer.</p> <p>Eftersom möjliga lek- och livsmiljöer för större vattensalamander försvinner i och med planen, behöver åtgärder vidtas för att säkerställa att området totalt sett inte försämras för vattensalamandrar vid utbyggnaden <u>om</u> arten finns där. Det finns inga passande platser för ny lekdamn inom planområdet, men söder om golfbanan och norr om nuvarande damm finns en större yta med gräsmark där en damm kan anläggas i en fuktig sänka i norra delen. I anslutning till platsen finns också flera habitat som lämpar sig för salamandrar, t.ex. passande livsmiljöer med lövträd och en del död ved, samt övervintringsmöjligheter i slänter med stenblock. För att ytterligare förbättra områdets förutsättningar för salamandrar planeras anläggning av en övervintringshög i anslutning till den nya dammen, samt biotopvård med utplacering av död ved i lövskog på platsen.</p> <p>Platsen för ny damm samt anslutande område med övervintringsplats och lövskog föreslås avsättas genom detta naturvårdsavtal.</p>
BESKRIVNING AV AVTALSOMRÅDET	Det område av fastigheten Hoxeltorp 1:5 som markerats på bifogad karta, bilaga 1. Avtalsområdet omfattar ca 850 kvm och utgörs av 600 kvm äng/åker/gräs och 250 kvm lövskog.

SYFTE	<p>Syftet med naturvårdsavtalet är att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevara och utveckla habitat för större och mindre vattensalamander med lekdamm, övervintringsplatser och livsmiljöer
BEVARANDEMÅL	<p>I området ska en ny lekdamm och övervintringsmiljöer anläggas och död ved från lövträd ska tillföras i livsmiljöer passande för salamandrar.</p> <p>Specifikationer för lekdamm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Storlek 3,5 x 6 meter • Djup 1-1,5 meter • Kontinuerlig tillgång på grundvatten under perioden mars-oktober • Flacka strandkanter • Riklig bottenvegetation <p>Vid avtalstidens slut bör området fortfarande vara lämpligt för större och mindre vattensalamander, vilket innebär att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lekdammen inte har vuxit igen och håller tillräckligt med vatten under hela sommarhalvåret för att tillåta lek av större vattensalamander • Det finns passande övervintringsplatser för salamandrar • Det finns passande livsmiljöer för salamandrar • Mängden död ved från lövträd är större än innan avtalet skrevs
MILJÖMÅL	<p>Avtalet bidrar till att uppfylla miljö kvalitetsmål för <i>Myllrande våtmarker</i> och <i>Ett rikt djur- och växtliv</i>.</p>
MEDGIVANDE/UPPLÅTELSE	<p>Fastighetsägaren förbinder sig att inom avtalsområdet avstå från följande åtgärder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avverka eller utföra andra åtgärder som skyddsdikning, plantering, röjning, gallring, gödsling, kalkning, • Uppföra byggnad, mast, torn eller annan anläggning • Gräva, schakta, spränga, utfylla eller bedriva annan verksamhet som kan förändra markytan eller dräneringsförhållandena • Anordna upplag • Anlägga väg • Upplåta mark för skogsbruk, upplag, väg, schaktning, utfyllnad eller annan verksamhet som kan förändra markytan eller dräneringsförhållandena • Upplåta mark för byggnad av något slag <p>Eventuella undantag från ovanstående föreskrifter skall godkännas av</p>

	<p>förvaltaren.</p> <p>Fastighetsägaren medger att förvaltaren av området eller en av förvaltaren utsedd utförare får genomföra följande åtgärder inom avtalsområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mäta in och utmärka avtalsområdets gränser enligt Naturvårdsverkets anvisningar • Sätta upp informationsskylt om avtalet • Anlägga och sköta lekdamm för salamandrar • Anlägga och sköta övervintringsplatser för salamandrar • Anlägga eller sköta livsmiljö för salamandrar, t.ex. genom tillförsel av död ved i lövskog • Färdas till och från avtalsområdet med och inom detta använda underhållsfordon som behövs för skötsel • Efter överenskommelse med markägaren vidta övriga skötselåtgärder som är nödvändiga för att syftet med avtalet ska uppnås.
AVTALSTID	50 år räknat från den dag avtalet undertecknats av båda parter.
FÖRTIDA UPPSÄGNING	Naturvårdsavtalet kan sägas upp om båda parter är överens om detta. Förvaltaren kan även säga upp avtalet om syftet inte kan uppnås med det ingångna avtalet. Uppsägningen ska vara skriftlig.
ÖVERLÅTELSE	<p>Avtalet kan överlåtas av både förvaltaren och fastighetsägaren om båda parter är överens om överlåtelsen.</p> <p>Eftersom avtalet syftar till att skydda salamandrar i samband med byggnation av skola, kan t.ex. förvaltaren överlåta avtalet om skolfastigheten säljs vidare.</p> <p>Fastighetsägaren förbinder sig att vid eventuell överlåtelse av fastigheten göra förbehåll om detta naturvårdsavtal och även lämna uppgift om ny ägare till förvaltaren och Länsstyrelsen.</p> <p>Fastighetsägaren garanterar att det inom avtalsområdet inte finns upplåtna ej avverkade rotposter samt att det inte finns några servitut eller andra nyttjanderätter som belastar avtalsområdet.</p>
SKYDD PÅ LÅNG SIKT	<p>Parterna är ense om att avtalsområdet bör ges ett mer långsiktigt skydd när naturvårdsavtalet upphör.</p> <p><i>Bestämmelsen skrivs in i naturvårdsavtal som träffas i avvaktan på ev. områdesskydd om båda parter är ense om det. I annat fall skrivs inget om skydd på lång sikt i naturvårdsavtalet. Det kan vara så att ett en ägare som träffar ett naturvårdsavtal vid tidpunkten för avtalstecknande då inte är beredd att diskutera ett mer långsiktigt skydd.</i></p>

ÄNDRINGAR	Ändring i eller tillägg till detta avtal skall ske skriftligen.
INSKRIVNING	Enligt 7 kap. 3 § jordabalken anses naturvårdsavtal som en nyttjanderätt. Fastighetsägaren och förvaltaren är ense om att detta avtal ska inskrivas så att det kan göras gällande även mot en ny ägare av fastigheten. Detta avtal får inskrivas på förvaltarens bekostnad.
ANTAL AVTALSEXEMPLAR	Detta naturvårdsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Underskrifter

Södertälje / 2016
För Förvaltaren

Södertälje / 2016
Fastighetsägare

.....

.....

Fastigheten är min enskilda egendom. Ja Nej

Medgivande av äkta make *Undertecknas av äkta make om fastigheten inte är enskild egendom.*

Jag lämnar härmed mitt samtycke enligt 7 kap 5§ äktenskapsbalken (1987:230) till detta naturvårdsavtal.

*(ort) / 2016

Fastighetsägarens make

.....

Bilaga 1



Gränskarta för område som omfattas av Naturvårdsavtal XX:XX

Skala: 1:1 000

Bakgrundskarta: Ortofoto, fastighetskartan

0 0.035 0.07 Km

©Lantmäteriet



Skötselplan för större och mindre vattensalamander i Viksberg



Inom område som omfattas av naturvårdsavtal XX:XX

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	1
Inledning.....	2
1. Beskrivningsdel	3
1.1 Geografiskt läge och tillgänglighet.....	3
1.2 Naturtyper	3
1.3 Naturgeografiska förhållanden	3
1.4 Nuvarande mark- och vattenanvändning.....	3
1.5 Beskrivning av områdets biologiska bevarandevärden	3
1.6 Större vattensalamander	3
1.8 Källmaterial	4
2. Plan för områdets skötsel.....	5
2.1 Övergripande mål för skötseln av området.....	5
2.2 Allmänna riktlinjer för skötseln.....	5
2.3 Hänsyn vid skötselåtgärder.....	5
2.3 Skötselåtgärder	5
2.3.1 Lekdamm	5
2.3.2 Övervintringsplats	6
2.3.3 Livsmiljö i lövskog.....	6
2.4 Uppföljning av skötselåtgärder.....	7
2.5 Tillsyn.....	7
2.6 Bilagor	7

INLEDNING

Söder om området Ängsbacken vid Viksbergsvägen norr om Södertälje planeras nybyggnation av skola och förskola. I samband med planeringen har det kommit in rapporter från boende i området att det finns salamandrar i en damm som enligt planen kommer att tas bort. Det är oklart vilken art det gäller och fynden har inte bekräftats av biolog. Ca 500 m norr om den nuvarande dammen har större vattensalamander noterats i en damm på en golfbana. Större vattensalamander är skyddad enligt Artskyddsförordningen och det är inte tillåtet att varken döda djuren eller förstöra deras livsmiljöer. Mindre vattensalamander är också fridlyst men man kan söka dispens vid ingrepp i den artens miljöer. För större vattensalamander kan man dock inte söka dispens för projekt som inte är "av allt överskuggande samhällsintresse" utan man måste genom åtgärder försäkra sig om att förutsättningarna för djuren är lika bra eller bättre än de var innan ingreppet. På så vis kan ett ingrepp vara tillåtet samtidigt som man säkerställer att området bibehåller ekologisk kontinuitet för salamandrarna. Då misstanke om att större vattensalamander förekommer i området finns, samtidigt som det under denna årstid inte är möjligt att konstatera förekomsten har man valt att utgå från att arten faktiskt finns.

Eftersom den enda möjliga lekplatsen för salamandrar i området försvinner i och med exploatering för skolan, har man valt att anlägga en ny lekdamm. Inga lämpliga platser för damm fanns inom planområdet, men norr om området finns en passande plats. I anslutning till dammen planeras också en övervintringsplats och biotopförbättrande åtgärder.

För att säkerställa att åtgärderna genomförs har ett naturvårdsavtal inrättats för området med den nya lekdammen. Efter genomförda åtgärder behöver området skötas för att säkerställa att värdena för salamandrar kvarstår. Denna skötselplan beskriver de skötselåtgärder som behövs för detta.

1. BESKRIVNINGSDDEL

1.1 Geografiskt läge och tillgänglighet

Det berörda området som omfattas av naturvårdsavtalet ligger norr om centrala Södertälje och öster om Viksäter vid Ängsbacken (Bilaga A). Närmsta nuvarande vägen som ansluter till området är Östra Ängsbacken, där fyra villahustomter finns idag.

1.2 Naturtyper

Området kan indelas i följande naturtyper:

	Areal (m ³)
Åkermark	600
Lövskog	250
Summa	850

1.3 Naturgeografiska förhållanden

Området ligger i den naturgeografiska regionen Svealands sprickdalslandskap. Platsen består av en dalgång i nord-sydlig riktning med branta kanter upp mot hållmarker i öst och väst. I botten av dalgången rinner en mindre bäck som ansluter till dammar på golfbanan i norr.

1.4 Nuvarande mark- och vattenanvändning

Innan upprättande av naturvårdsavtal har marken nyttjats som ängsmark och lövskog.

1.5 Beskrivning av områdets biologiska bevarandevärden

I samband med upprättande av naturvårdsavtal för området anläggs en lekdamm och en övervintringshög för vattensalamander.

Lekdammen utgör en förutsättning för salamanderlek i närområdet, då den enda tidigare möjligheten för lek utgjorts av en damm som försvunnit i och med exploatering för skola och förskola söder om Ängsbacken. Övervintringshögen kompletterar närliggande blockmiljöer i lövskog och underlättar frostfri övervintring för groddjur överlag.

I östra delen av området finns en lövskog med förekomst av en del död ved som utgör en möjlig livsmiljö för salamandrar.

1.6 Större vattensalamander

Den större vattensalamandern (*Triturus Cristatus*) tillhör gruppen svansgroddjur (figur 1). Arten finns främst i Göta- och Svealand, men även sparsamt längs södra norrlandskusten. En annan art i samma grupp är den mindre vattensalamandern (*Triturus vulgaris*), som är mera vanlig och inte lika krävande när det gäller livsmiljöer.

Större vattensalamander finns främst i öppna kulturpräglade landskap men också i skogslandskap. Artens landhabitat utförs ofta av mosaikartade, lövdominerade skogsmiljöer med förekomst av död ved och rikligt med lövförna. Under vintern ligger arten i dvala i håligheter i marken, under stenar eller under grov död ved. På våren (mars-tidig april) vandrar salamandrarna till sina lekvatten som är permanenta vattensamlingar med hög vattenkvalitet och som ligger nära landhabitatet. Äggen fästs

på undervattensbladen av vattenväxter som olika arter av förgätmigej, nate och igelknopp.

Solbelysta, grunda, fisk- och kräftfria vatten ökar larvernas överlevnad. Under sensommar-tidig höst lämnar larverna vattnet och går upp på land. Vuxna salamandrar befinner sig i vattenmiljön in i juni-juli, sedan vandrar de upp på land. Vanligen söker arten gynnsamma landhabitat inom 50-300 m radie från sin lekdamm. Observationer har visat att de kan röra sig så långt som ca 1300 m från sin lekdamm.



Figur 1. Årsunge av större vattensalamander (ej fångad i området)

1.8 Källmaterial

Rapporter

Salamander Viksberg, Södertälje. Förutsättningar för åtgärder i samband med planering för nybyggnation av skola och förskola. 2015. Ekologigruppen AB.

2. PLAN FÖR OMRÅDETS SKÖTSEL

2.1 Övergripande mål för skötseln av området

Målet för skötseln av området som omfattas av naturvårdsavtalet är att bevara biologisk mångfald kopplat till vattensalamander. Naturmiljöer och strukturer som är värdefulla för vattensalamandrar ska skyddas, vårdas och vid behov återställas.

2.2 Allmänna riktlinjer för skötseln

Nedan tas ett antal allmänna riktlinjer upp för skötseln. Det rör sig om sådana åtgärder som inte är direkt kopplade till anlagd lekdamm, anlagd övervintringsplats och livsmiljö i lövskog.

Åkermark

Eftersom lekdammen och övervintringshögen behöver direkt solljus för att värmas upp tidigt på våren, ska åkermarken skötas så att inte beskuggande vegetation tillåts växa upp. Det omfattar röjning av vedartad och annan vegetation när den blir högre än 0,5 meter.

2.3 Hänsyn vid skötselåtgärder

Åtgärder som syftar till den kontinuerliga skötseln av reservatet bör planeras så att de inte sammanfaller med känsliga tidsperioder för salamander i området. Större vattensalamander leker i vatten och ynglen behöver lång tid på sig att utvecklas innan de kan lämna en damm. De vuxna djuren lämnar en lekdamm i juni-juli, men ynglen stannar till augusti-september. För att inte salamandrarna ska störas bör man utföra skötselåtgärder i lekdammen mellan oktober-mars.

2.3 Skötselåtgärder

2.3.1 Lekdamm

Målbild

Dammen utgör en passande lekmiljö för både större och mindre vattensalamander. Tillgång på vatten under hela sommarsäsongen möjliggör lek för den mera krävande större vattensalamander. Grundvattenförsörjningen av dammen tillåter variation av vattenståndet under säsongen vilket minskar risken för igenväxning, men en riklig förekomst av passande undervattensväxter skapar goda förutsättningar för äggläggning och skydd. Flacka strandkanter på dammen som fortsätter hela vägen ner mot djuphålan gör det enkelt för salamandrar att ta sig i och ur dammen, och säkerställer vattentillgång även vid lägre vattenstånd.

Bevarandemål för lekdamm

- Dammen håller minst 0,5 meter vatten under hela sommarhalvåret
- Dammen växer inte igen
- Det finns rikligt med vattenvegetation på dammens botten

Skötselåtgärder:

Engångsåtgärder:

- Anläggning av lekdamm enligt specifikationer i naturvårdsavtalet

Ärligen:

- Tillsyn av dammen för säkerställande av vattentillgång och andra förutsättningar för salamanderlek.

Vid behov:

- Rensning av igenväxande vegetation
- Återställning av utloppet till bäcken
- Rensning av sediment

2.3.2 Övervintringsplats

Målbild

Den anlagda övervintringsplatsen är fortsatt passande för salamandrar med frostfria skrymslen under vintern. Solexponering värmer upp högen tidigt på våren och ger salamandrarna en bra start på säsongen.

Bevarandemål för övervintringsplats

- Högen har full solexponering åt söder
- Skrymslen i högen är öppna och ej tilltäppta av finkornigt material

Skötselåtgärder

Engångsåtgärder:

- Anläggning av övervintringsplats

Ärligen:

- Tillsyn av högen för att säkerställa dess funktion

Vid behov:

- Røjning av sly för att hålla högen solexponerad
- Omgrävning för att åtgärda skred av finkornigt material

2.3.3 Livsmiljö i lövskog

Målbild

Lövskogen tillhandahåller en fullgod salamandermiljö som kan nyttjas för t.ex. födosök. Det finns en god tillgång till död ved av lövträd i olika stadier av nedbrytning.

Bevarandemål för livsmiljö

- Lövskogen har högre tillgång till död ved från lövträd i olika stadier av nedbrytning, än när naturvårdsavtalet tecknades

Skötselåtgärder

I inledningsskedet och vid behov:

- Tillförsel av död ved från lövträd
- Røjning av barrträdsplantor och annan oönskad vegetation som börjar växa inom området

Årligen:

- Tillsyn av livsmiljöer

2.4 Uppföljning av skötselåtgärder

Förvaltaren svarar för dokumentation av vilka skötselåtgärder som genomförts och när de genomförts under året.

2.5 Tillsyn

Förvaltaren eller den som förvaltaren utser ska utöva tillsyn över området vid behov.

2.6 Bilagor

A. Skötselkarta med områdets gräns

§ 17 Exploateringsavtal för Viksbergsskolan och bostäder inom fastigheten Hoxeltorp 1:5

Dnr: TN-2016-00081

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till exploateringsavtal har tagits fram för att reglera och tydliggöra parternas ansvar för genomförande, byggande och finansiering av de gator, den cirkulationsplats, den vändplan samt anläggningar för dagvatten och vattensalamandrar som behövs för att skola och bostäder ska kunna byggas i Viksberg. Vidare reglerar avtalet att allmän platsmark överläts från fastigheten Hoxeltorp 1:5 till kommunens fastighet Hjälmsättra 1:4.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2016-02-03

Exploateringsavtal (Bilaga 1)

För kännedom bifogas också: Köpekontrakt (Bilaga 2), Naturvårdsavtal (Bilaga 3), Skötselplan (Bilaga 4)

Tekniska nämndens beslut

Kommunförvaltningens förslag till exploateringsavtal tillstyrks.

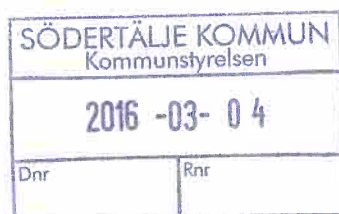
Jäv

Robert Halef (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsen

Akten



Justerandes signum 	Anslagsdatum 2016-03-04	Utdragsbestyrkande 
---	----------------------------	---