



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2017 -09- 11	
Dnr	Rnr

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-04

Samhällsbyggnadskontoret

Kommunstyrelsen

10

KS 20170929

För-markanvisningsavtal för utveckling av Daldockan

Dnr: KS 17/264

Sammanfattning av ärendet

Under vintern 2016 har projekt- och exploateringsenheten annonserat ut markanvisning Daldockan på kommunens hemsida. Parallellt med detta har planenheten fått i uppdrag att ta fram en strukturplan för Mariekälla/Saltskog (SBN-2016-02312), där markanvisningsområdet ingår. Avsikten med markanvisningen är att kommunen ska tillsammans med utvalda exploatörer planlägga och möjliggöra för en utbyggnation av cirka 500-700 nya bostäder och tillhörande samhällsservice i norra Saltskog.

I enlighet med kommunens Riktlinjer för markanvisningar i större områden (TN-2017-00049) hanteras markanvisningen som en direktanvisning. Intresserade exploatörer har därmed först lämnat en intresseanmälan och utifrån de inkomna intresseanmälningarna har sex bolag fått möjlighet att lämna ett kompletterande material bestående av tre delar; vision för markanvisningsområdet, en grov projektplan samt referensprojekt (bilaga 1).

En grupp av tjänstpersoner från projekt- och exploateringsenheten och planenheten har utfört en bedömning av kompletterande material samt haft ett möte med varje exploatör. Därefter har förhandlingen av ett för-markanvisningsavtal inletts med följande fyra utvalda bolag;

- Fastighet L E AB Lundbergs
- Peab Markutveckling AB
- Rikshem Daldockan AB
- Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB

Fastighet L E AB Lundbergs och Rikshem Daldockan AB är stora fastighetsägare inom markanvisningsområdet idag. Peab Markutveckling AB har haft andra markanvisningar i Södertälje och är redan etablerade inom kommunen. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB är inte etablerade i Södertälje ännu.

För-markanvisningsavtal är en överenskommelse om att kommunen ska tillsammans med ovan nämnda parterna verka för att senare träffa markanvisningsavtal med utgångspunkt i kommande strukturplan för Saltskog/Mariekälla. I för-markanvisningsavtalen regleras de ingående förutsättningar till detta samarbete (bilagor 2-5).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen daterat 2017-09-04

Bilaga 1: Instruktioner för kompletterande material

Bilaga 2: För-markanvisningsavtal med Fastighet L E AB Lundbergs samt registreringsbevis

Bilaga 3: För-markanvisningsavtal med Peab Markutveckling AB samt registreringsbevis

Bilaga 4: För-markanvisningsavtal med Rikshem Daldockan AB samt registreringsbevis

Bilaga 5: För-markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB samt registreringsbevis

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Markanvisningarna förväntas resultera i ett ekonomiskt överskott för kommunen. Utifrån den exploateringskalkyl som togs fram i samband med exploateringsförstudie Daldockan daterat 2016-06-01 uppskattas projektet generera en intäkt på ca 270 miljoner, varav ca 27 miljoner utgör kostnaderna. Denna kalkyl baseras på en värdebedömning av kommande byggrätter med cirka 700 nya bostäder som utgångspunkt för beräkningen. Kostnadsfördelningen kopplade till de nya detaljplaner som ska tas fram regleras vidare i kommande markanvisningsavtal samt plankostnadsavtal. När en mer exakt uppskattning av byggrättsvolymen färdigställs kommer en ny exploateringskalkyl att tas fram.

Samhällsbyggnadskontorets förslag för kommunstyrelsen:

- 1) De föreslagna för-markanvisningsavtal med Fastighet L E AB Lundbergs, Peab Markutveckling AB, Rikshem Daldockan AB och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB antas.
- 2) Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

Rikard Sundbom

Stadsdirektör

Homan Gohari

Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare: Annika Olsson
Exploateringsingenjör
Stadshuset
Telefon (direkt): 08-523 06157
E-post: annika.olsson@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Projekt och exploatering

Plan

Akten

Instruktioner för kompletterande material

Vi vill inleda med att tacka för ert fortsatta intresse att vara med i utvecklingen av Södertälje. Nu har vi träffat alla utvalda exploatörer och fattat ett beslut för vilka aktörer som kan vara aktuella för respektive område. I ert fall har vi kommit fram till att vi gärna ser att ni presenterar kompletterande material med utgångspunkt för området Daldockan.

Det kompletterande material vi önskar att få in består av tre delar: vision för markanvisningsområdet, en grov projektplan samt referensprojekt. Nedan hittar ni en checklista över vad som ska ingå i varje del. Materialet ska vara kortfattat och informativt. Tänk på att både social hållbarhet och gestaltning är viktiga aspekter för Södertälje kommun.

Ni ska skicka in materialet digitalt till ansvarig exploateringsingenjör, Åsa Tjusberg (asa.tjusberg@sodertalje.se). Materialet ska vara kommunen tillhanda **senast 31 mars 2017**.

Del 1: Vision för markanvisningsområdet

- ☐ Beskrivning av vision – en kort skriftlig beskrivning som ger en helhetsbild av vad ni kan åstadkomma i markanvisningsområdet, hur det ska uppfyllas och hur området kommer upplevas om tio år
- ☐ Kvantitativa mål för området – exploateringsgrad, antal bostäder av olika typer och upplåtelseformer samt eventuella lokaler/ytor för mötesplatser, samhällsservice och/eller kommersiella ändamål

Del 2: En grov projektplan

- ☐ Projektorganisation – vilka personer/roller som ska ingå i projektgruppen, inklusive en beskrivning av deras erfarenhet och kompetens
- ☐ Tidplan och eventuell projektmodell – en grov plan som anger hur projektet ska genomföras från tecknande av markanvisningsavtal till inflytt
- ☐ Etappindelning – vad ni anser är en lämplig storlek på etapper, utbyggnadstakt och var det är bäst att börja utbyggnaden
- ☐ Eventuella samarbetsparter/egna resurser – vilka arkitekter ni gärna arbetar med, om ni har något ramavtal för entreprenader/egna entreprenörer, hur ni förvaltar, etc.
- ☐ Finansieringsplan för projektet samt tänkta långsiktiga ägare av fastigheterna

Del 3: Referensprojekt

- ☐ Tre relevanta referensprojekt - minst två av referensprojekten ska vara färdigställda eller nära att vara färdigställda, med fotografier som visar utfallet
- ☐ Projektens relevans för området – motivera hur referensprojekten visar er ambition och påvisar er förmåga att genomföra er vision i markanvisningsområdet
- ☐ Referensperson för varje referensprojekt – titel/roll, namn, telefonnummer och e-postadress (gärna en kommunal tjänsteperson)

Mellan Södertälje kommun, org.nr 212000-0159, nedan kallat Kommunen, och Peab Markutveckling AB, org.nr 556949-4437, nedan kallat Exploatören, Kommunen och Exploatören gemensamt nedan kallat parterna, har träffats följande

FÖR-MARKANVISNINGSAVTAL

Bilagor:

Bilaga 1: Karta över hela strukturplaneområdet

Bilaga 2: Karta över utvecklingsområdet Daldockan

Bilaga 3: Intresseanmälan 2016-10-20

Bilaga 4: Kompletterande material 2017-03-31

Bakgrund

2016-11-02 beslutade Stadsbyggnadsnämnden (dnr: SBN-2016-02312) att ta fram en strukturplan för ett större område (*bilaga 1*) där utvecklingsområdet ingår. Kommunen arbetar med att ta fram strukturplanen parallellt med framtagandet av detta avtal samt kommande markanvisningsavtal.

Kommunen äger delar av marken för utvecklingsområdet (*bilaga 2*) och har under fjärde kvartalet 2016 annonserat ut en direktanvisning där exploatörer fått möjlighet att lämna in en intresseanmälan. Avsikten med markanvisningen är att uppfylla intentionerna för stadsutveckling i översiktsplanen. Delar av utvecklingsområdet ska markanvisas till fyra exploatörer för att förtäta och bygga samman närliggande befintlig bebyggelse. Markanvisningen sker i enlighet med kommunens beslut (dnr: TN 2017 00049) för hur kommunen ska arbeta med större markanvisningar.

Kommunen har gjort ett urval av potentiella exploatörer vilka har fått lämna in kompletterande material på hur området kan utvecklas. Utifrån inkomna förslag och möten med de potentiella exploatörerna har kommunen valt ut de exploatörer som kommunen vill inleda ett samarbete med. I ett första steg inom det samarbetet ska ett förmarkanvisningsavtal skrivas, detta avtal, som visar att parterna är överens om de ingående förutsättningarna för samarbetet och ska verka för att träffa ett markanvisningsavtal som ersätter detta avtal.

Signatur

Exploatören har lämnat en intresseanmälan (*bilaga 3*) om att tilldelas en markanvisning. Ansökan har bland annat kompletterats med en beskrivning av föreslagen vision (*bilaga 4*) för delar av utvecklingsområdet.

Syfte

Exploatören ska inom utvecklingsområdet (*bilaga 2*) planera för en kvalitativ och miljöanpassad bebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med till detta avtal bifogat kompletterande material (*bilaga 4*). Vad som sägs i detta stycke innebär ingen rätt för exploatören att få markanvisning enligt eller bygga enligt Exploatörens förslag (*bilaga 4*).

Med utgångspunkt i strukturplanarbetet ska ett markanvisningsavtal och ett plankostnadsavtal skrivas mellan parterna. I markanvisningsavtalet ska parternas åtaganden gentemot varandra regleras, se nedan under rubriken ”Markanvisningsavtal”. Markanvisningsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen och ersätter detta avtal.

När markanvisningsavtal och plankostnadsavtal är tecknade inleds planarbetet och arbetet med framtagande av genomförandeavtal mellan parterna för det markanvisade området. Planeringen av bebyggelsen inom utvecklingsområdet kommer att utgå från strukturplanarbetet och de markanvisade exploatörernas förslag samt gällande plan- och bygglag. Parterna är överens om att fortsätta samarbetet med att förfina förslaget för bebyggelse i samband med framtagande av detaljplan för markanvisningsområdet och för utvecklingsområdet (*bilaga 2*).

Det slutgiltiga förslaget för bebyggelsen ska ligga till grund för ett genomförandeavtal som tecknas i samband med antagandet av detaljplan. Genomförandeavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och ersätter markanvisningsavtalet.

Exploatören ska efter att detaljplan vunnit laga kraft uppföra bebyggelsen enligt genomförandeavtalet och det slutgiltiga förslaget som bifogas till genomförandeavtalet.

Ansvarsförhållanden och förutsättningar

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagandet av strukturplanen. Exploatörerna har en samrådande roll för vilken Exploatören bekostar egna arbetsinsatser. Exploatören förväntas delta i ungefär två möten i form av workshops ca 3 timmar/st utöver eget arbete. Strukturplanen ska innehålla övergripande strukturer för utveckling av bostäder, förskolor, grönsåk, trafik, verksamheter med mera.

Parternas åtaganden gentemot varandra avseende detaljplanarbetet ska regleras i separat plankostnadsavtal. Kommunen ansvarar för att beställa utredningar kopplade till framtagandet av detaljplan och Exploatören bekostar dessa enligt kommande plankostnadsavtal. Kostnaden ska fördelas mellan de exploatörer som fått markanvisning inom utvecklingsområdet med en fördelningsnyckel utifrån byggrätt och markanvändning. Bland annat kommer följande behöva tas fram under detaljplanarbetet:

Signatur

- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Parkeringsutredning
- Gestaltningsprogram
- VA-utredning

Kommunen ansvarar för framtagandet av avtalen avseende marköverlåtelsen. Kommunen svarar för egna arbetskostnader kopplat till för-markanvisningsavtal, detta avtal. Exploatören svarar därefter för kommunens arbetskostnader kopplat till marköverlåtelsen. Kostnaden ska vid marköverlåtelsen fördelas mellan de exploatörer som fått markanvisning inom utvecklingsområdet och med en fördelningsnyckel utifrån byggrätt och markanvändning.

Kommunen kommer skicka underlag på kostnaderna innan kostnaderna faktureras Exploatören.

Vidare svarar Exploatören för övriga egna nedlagda kostnader och ingen ersättning utgår för dem eller eventuella förseningar.

Markanvisningsavtal

Markanvisning och exploateringsåtaganden ska regleras i ett markanvisningsavtal. I avtalet ska samarbetet med framtagande av detaljplan och föreslagen bebyggelse regleras. Avtalet ska också klargöra vilka ingående kriterier som ska vidare regleras i ett genomförandeavtal. Träffande av markanvisningsavtal förutsätter att Exploatören uppfyller kraven i enlighet med kommunens gällande markanvisningspolicy vid avtalets tecknande.

Den slutgiltiga köpeskillingen för markförvärvet kommer bestämmas utifrån en värdering som görs i samband med tecknande av genomförandeavtalet. Kommunen utser värderare. Kommunen kommer ta fram en modell för hur köpeskillingen ska beräknas till markanvisningsavtalet.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för de allmänna anläggningarna kopplat till den eller de detaljplaner som ska upprättas enligt markanvisningsavtalet. Anslutningsavgift och bruksavgift för vatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen utan utgår enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören svarar för samtliga kostnader förenade med lagfarter, inteckningar, lov, eventuella tillstånd och lantmäteriåtgärder för kommande marköverlåtelse.

Tidplan

- Strukturplanen planeras vara klar till årsskiftet 2017/2018
- Beslut om markanvisningsavtal beräknas kunna tas av Kommunstyrelsen under första kvartalet 2018
- Politiskt uppdrag att ta fram detaljplan beräknas kunna tas av Stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2018
- Plankostnadsavtal beräknas kunna tecknas under andra kvartalet 2018

Signatur

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter

Detta avtal får inte överlåtas utan skriftligt medgivande från Kommunen.

Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att:

- Södertälje kommuns Kommunstyrelse godkänner detta avtal senast 2017-10-31 med beslut som därefter vinner laga kraft.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part om ett markanvisningsavtal inte träffats nio (9) månader efter att Kommunens beslut att godkänna detta avtal vinner laga kraft. Giltighetsperioden kan förlängas förutsatt att Exploatören enligt Kommunens bedömning fullföljer sina åtaganden. Förlängningen ska ske skriftligen genom tilläggsavtal.

Om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner eller parterna inte kan enas om förutsättningarna för fortsatt arbete äger Kommunen eller/och Exploatören rätt att frånträda detta avtal utan rätt till ersättning mellan parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Den...../.....2017

Den...../.....2017

För Södertälje kommun

För Peab Markutveckling AB

.....
Homan Gohari
TF Samhällsbyggnadsdirektör

.....

Den...../.....2017

För Peab Markutveckling AB

.....

Signatur

Bilaga 3

Originalmeddelande

Från: Christer.Fursth@peab.se

Datum: 2016-10-20 12:13 (GMT+01:00)

Till: "Bengtsson Magnus (Sbk)" <magnus.bengtsson@sodertalje.se>

Rubrik: Intresseanmälan för markanvisning Elverket och Daldockan

Hej Magnus!

Härmed anmäler jag intresse att vara med på markanvisningarna Elverket och Daldockan.

Jag tycker det skulle vara kul att samhällsutveckla dessa områden tillsammans med er.

Är det något mera ni behöver än detta så hör av dig till mig.

Med vänlig hälsning

Christer Fursth

Peab Bostad AB

Bostadsutveckling Region Stockholm

Box 808

169 28 Solna

Telefon 08-623 20 91, Mobil 0733-37 20 64

christer.fursth@peab.se

peab.se

Följ Peab och Peab Bostad på:



Facebook



Twitter



LinkedIn



Youtube

2017-03-31

Södertälje kommun

Daldockan – från mellanrum till grannskap



Vi tackar er för fortsatt förtroende i markanvisningsprocessen för Daldockan.

Södertälje ligger Peab särskilt varmt om hjärtat. Här har vi arbetat under många år med både bostadsutveckling, utveckling av kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Exempel på detta arbete är utveckling av Science park och KTH Campus genom vårt delägda bolag Acturum, deltagande i samarbetsprojektet Stockholm syd kring ett nytt industri- och logistikcentrum i samverkan med Södertälje kommun och Nykvarns kommun, utveckling av bostadskvarteret Körsbärsblomman samt pågående kvarteret Lejonet med flera.

När vi tillsammans skapar den nya stadsdelen önskar vi förstärka de kvaliteter som området redan har och samtidigt bidra med att nya värden skapas. Vi vill också utveckla staden så att enskilda bostadsområden blir till en ny sammanhängande del av staden.

Peab Bostad AB

Postadress Box 808 169 28 Solna	Besöksadress Gårdsvägen 6	Telefon 08-623 68 00	Telefax 08-35 17 75	Org nr 556237-5161 Säte Stockholms län	Bankgiro 5934-8292 Plusgiro 71 48 01-8
--	-------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--	---

2017-03-31

Trygghet är vårt främsta ledord. Genom våra höga ambitioner gällande social hållbarhet och att vi satsar stort på ökad trygghet och bättre kopplingar, så skapar vi en ny levande och socialt integrerad stadsdel. Nya mötesplatser tillsammans med fler boende är utgångspunkt för nya livskvaliteter. Vi vill skapa en stadsdel som Södertälje kommer att vara stolt över.

Ytterligare nycklar till framgång i Södertälje blir att kunna erbjuda olika boendeformer för livets alla skeden. Utförd målgruppsanalys ger vid handen att Södertälje skulle behöva kompletteras med mindre och yteffektiva bostäder för ungdomar. Vidare visar analysen på ett stort befintligt utbud av hyresrätter i området runt Daldockan och att man mot bakgrund av det i första hand behöver komplettera den lokala marknaden med fler bostadsrätter. En variation i bebyggelsens utformning och ett målgruppsanpassat utbud kan Peab komma att skapa i samverkan med en annan stor etablerad aktör.

Ett viktigt delmål är att skapa gemenskap i den nya stadsdelen, en "community-känsla" med aktiva mötesplatser: på torget, i lekparken, på gården, i samlingslokalen, i tvättstugan osv.

Frågor angående denna intresseanmälan besvaras av:
Jenny Fäldt, tel. 072-533 78 57, jenny.faldt@peab.se
Christer Fursth, tel. 073-337 20 64, christer.fursth@peab.se

Med vänlig hälsning

Peab Bostad AB

Annika Eriksson
Regionchef Stockholm

2017-03-31

Innehållsförteckning

Om Peab

Vision för Daldockan i korthet

Hållbarhet genom hela livscykeln

Gestaltning

Projektplan och genomförande

Bilagor:

1. Vision för Daldockan
2. Referensprojekt

2017-03-31

Om Peab

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag med drygt 14 000 anställda och en omsättning överstigande 46 miljarder kronor. Koncernen har strategiskt placerade kontor i Sverige, Norge och Finland. Huvudkontoret är beläget i Förslöv på Bjärehalvön i Skåne. Aktien är börsnoterad vid NASDAQ Stockholm.

Om Peab Bostad

Peab Bostad förvärvar, utvecklar, producerar, säljer och förvaltar bostäder på den svenska, norska och finska marknaden. Peab Bostad i Sverige har en stor geografisk spridning genom sina åtta regioner och ser lokal förankring som en viktig framgångsfaktor för alla parter.

Peab Bostad utvecklar boende för många människors behov och erbjuder alla typer av bostäder såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform samt småhus. Att utveckla bra boendemiljöer betyder också att utveckla butiker, skolor, arbetsplatser, mötesplatser och att tillgängliggöra kultur.

Vår styrka är att vi har resurser, kunskap och engagemang att utveckla och bygga framtidens städer.

Peab Bostads tydliga inriktning är att ligga i framkant inom hållbar stadsutveckling – att skapa levande miljöer där ekonomiska, miljömässiga och sociala mål är i fokus. Det innebär till exempel att:

- Integrera olika boendeformer och sociala lösningar. Skapa mötesplatser för trygga och levande miljöer.
- Våra bostäder är energieffektiva och innehåller sunda material för människor att trivas i.
- Utveckla och bygga prisvärda bostäder för många målgrupper, med olika boendeformer och för alla plånböcker.

2017-03-31

Vision för Daldockan i korthet

När området för Daldockans markanvisning är utbyggt är Saltskog och Mariekälla en sammanbyggd stadsdel, präglad av ett aktivt kvartersliv med trygghetsskapande gemenskap och en egen identitet.

Den utökade befolkningen har gett underlag till en ny livsmedelsbutik, kompletterande verksamheter och skapat nya mötesplatser. Många i området har gjort bostadskarriär till de nybyggda husen och familj och vänner bor nära varandra i olika prisklasser och bostadsformer.

Se visionen i sin helhet i bilaga 1.

Hållbarhet genom hela livscykeln

Peabs strategi inkluderar ett helhetsperspektiv på hållbarhetsfrågorna. Detta innebär att vi har fokus på såväl miljöfrågorna som de sociala och ekonomiska frågorna genom hela livscykeln. Vår strävan är att hållbarhetsperspektivet ska finnas med i allt vi gör, från hur vi bemöter både kunder och varandra på arbetsplatsen till hur vi minskar belastningen på miljön i våra processer och bidrar till de samhällen vi är verksamma i.

Att bygga hus har en stor miljöpåverkan och då kan vi med anpassad teknik och mer genomtänkt sätt att leva i husen bidra till en bättre balans i detta avseende.

Ambitionen är att detta tillskott också blir ett bra referensprojekt för kommunen och att det ska tillföra platsen med dess omgivningar ytterligare kvaliteter som är värdeskapande för kommunen i allmänhet och områdets boende i synnerhet.

Social hållbarhetsstrategi

Dialog som verktyg

Peab arbetar i ett flertal stadsutvecklingsprojekt tillsammans med arkitekter kring frågor om förtätning, dialogarbete och social hållbarhet. Vår erfarenhet är att dialogprocesser skapar fler bostäder och bättre stadskvalitet och att de därmed är mycket lönsamma. Vi föreslår en process baserad på dessa erfarenheter.

Planarbetet föreslås komma att utföras som en dialog- och samverkansprocess i växelverkan med en gradvis preciserad målformulering. Dialogen fyller det dubbla syftet att ta in lokal kunskap samt att från projektets synvinkel höja den lokala kunskapsnivån om förtätning och stadskvalitet. Detta skapar delaktighet, bidrar till acceptans och bedöms motsvara kommunens målsättningar om social hållbarhet i planprocesser.

2017-03-31

Dialogens former, deltagare och innehåll fastställs av Peabs och kommunens gemensamma projektgrupp.

Dialogen kan endera begränsas till de nuvarande boende i område, men föreslås komma att breddas till att inkludera andra, såsom representanter för omkringliggande verksamheter (Scania), målgrupper för nya bostäder (exempelvis bostadsrättsköpare) och andra kategorier.

Trygghet och gemenskap

Saltskog centrum för en tynande tillvaro. En förskjutning upp mot Genetaleden kan vara ett sätt att bättre svara på dagens behov av närhet till service och samtidigt bidra till att skapa en ny mötesplats mitt i den nya stadsdelen. Ett centralt placerat torg, gärna med ett café i nära anslutning och en ny livsmedelsbutik, skapar förutsättningar för ytterligare kommersiella verksamheter.

Målet med den sociala hållbarheten är att få människor i området, såväl boende i husen som grannar och andra kommuninvånare, att känna en dragningskraft till området. Både de som bosätter sig i det nya området och de som redan bor här ska känna gemenskap, trygghet och tillhörighet till sin nya stadsdel.

En viktig aspekt är att ge människor utrymme att mötas som vid det nya torget, i lekparken och på idrottsplatser och inom den egna byggnaden. Samlingslokaler för föreningsverksamhet, dop eller födelsedagskalas läggs till de enskilda bostäderna. Tvättstugor och övriga gemensamhetsytor, entréer och trapphus utformas för att kontakten mellan grannar ska fungera bra. På så sätt hoppas vi att nya Daldockan ska kännas som en trygg och levande stadsdel, för alla. En öppenhet och en trygghet ska uppfattas när man går igenom eller passerar området. Detta skapar vi genom genomtänkta lösningar i gårdsmiljöer och utmed gator.

Bottenvåningars utformning och innehåll är en annan viktig del i helheten. I några av lokalerna på bottenvåningen finns cykel- och miljörum, tydligt åtkomliga för alla. Omsorg om detaljlösningar i fasader och entréer är något vi kommer lägga särskild vikt vid. Vidare är ljussättningen i vistelsezoner av stor vikt för upplevelse av trygghet i området vilket kommer att lyftas fram i ett genomförande.

Vi vill även sätta barnen i fokus. Vi tror att om barnen trivs, så trivs också resten av familjen. Mellan husen vill vi skapa utemiljöer med extra fokus för barn och unga. Genom att koncentrera bebyggelsen till vissa delar sparas ytor för natur och uteliv på andra platser. Omsorgsfullt utformade lekparken, ytor för rörelse och idrott fyller området med liv och aktivitet.

2017-03-31

Boende för olika behov

En viktig aspekt av en socialt hållbar stadsdel är när människor har möjlighet att hitta olika typer av välplanerade boenden för olika behov och livsfaser. En väldefinierad blandning av boendeformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper är essentiell för att ge medborgarna möjlighet att göra bostadskarriär utan att behöva flytta till andra stadsdelar.

I Södertälje kommer en blandning av människor, i olika livsfaser och i olika åldrar att bo och leva. Projektet kommer bland annat att innehålla smarta smålägenheter för ungdomar och välplanerade bostäder för det äldre paret utan barn som valt att sälja villan eller radhuset. Gårdarna utgör naturliga komplement till bostaden och inrymmer exempelvis lekplatser, utekök och en väldimensionerad festlokal för livets alla festliga tillställningar.

Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska hållbarheten kan mer specifikt beskrivas som att projektet ska byggas med sådana initiala kvaliteter i mark och gårdsmiljöer, stomme, tak, ytterväggar, materialval och installationer samt även inbyggd flexibilitet i utformningen att de tillsammans kommer innebära minskat resursbehov och insatser på såväl kort som lång sikt. Projektet kommer att utföras med ambitionen om låg energi och resursanvändning i det löpande driftskedet.

Ytterligare ekonomisk hållbarhet kan uttryckas i att en viss inbyggd flexibilitet i lägenheterna kommer finnas. Detta gör att de boende ges möjlighet att bo kvar längre om till exempel någon förändring i deras livssituation sker. Flexibilitet i planlösningen handlar om förmågan att förändra lägenheten utifrån behov. Med yteffektiva lägenheter erbjuder vi flera målgrupper att ha råd att köpa bostad i detta område, se mer om vårt prisvärda prefabkoncept PGS under referensprojekt Riksten.

Miljömässig hållbarhet

När vi bygger husen använder vi oss av olika byggmaterial som har inverkan på miljön. Vid löpande drift av huset används till exempel vatten, elektricitet och bränsle. Under husets livscykel är det själva boendet som använder mest energi, inte byggandet eller eventuellt rivande av huset. Avsikten är att genomföra projektet så miljömässigt klokt som möjligt ur ett helhetsperspektiv. Med detta menar vi planering för och uppförande av sunda hus som har en god hushållning av resurser i drift, där man i första hand tänker i kretsloppets termer vid val av energi- och elkällor liksom i planerandet av gröna gårdar, omhändertagande av dagvatten, kompostering etc.

Områdena i fokus är; energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier.

Energi

Vi kommer att planera för rörelsevakter i allmänna utrymmen, snålspolande VA-lösningar, energisnåla vitvaror och individuella mätningsmöjligheter.

2017-03-31

Innemiljö

Det här är området som behandlar ljudmiljö, luftkvalitet, fukt, klimat, ljusinsläpp med mera. Genomtänkta lösningar för överhörning och stegljud, väl planerad ventilation, undvikande av fuktinbyggnad, genomtänkta fönsterlösningar med bra U-värde. Detta ger sammantaget förutsättningar till en bra nivå i en framtida certifiering av byggnaderna.

Här ska material och kemikalier med negativ miljöinverkan minimeras i inbyggnad och användning. Dokumentation kommer att upprättas på inbyggda material.

Vi kommer att arbeta med stort fokus på utomhusmiljön och avfallshanteringen i ett mer ekologiskt perspektiv. Avsikten är också att planera för ett så litet ekologiskt avtryck som möjligt med avseende på val av material.

Peab har ambitionen att arbeta med miljöcertifiering inom våra bostadsområden.

Gestaltning

Peab har ambition att utveckla en levande stadsdel med högkvalitativ och varierad arkitektur. Därför kommer Daldockan att delas in i delområden där vi kommer att arbeta med tre olika arkitektkontor för att skapa variation i bebyggelsen.

Ny bebyggelse ska samspela med befintlig arkitektur och samtidigt väl representera sin egen tid.

Projektplan och genomförande**Projektorganisation och samverkan**

Erfarenhet kombinerat med tydlighet, aktiv dialog, engagemang och en ödmjukhet inför den utmaning som ett stadsutvecklingsprojekt innebär, ser vi som nyckeln till ett lyckat projektgenomförande. Vi har satt ihop ett kompetent projektteam av medarbetare som är redo att gå från ord till handling i nära samverkan med Södertälje kommun och de som ska flytta in i den nya stadsdelen. Peab vill vara drivande i arbetet med att förverkliga visionen om Daldockan.

Genomförande- och samverkansprocessen kan summeras i följande punkter:

- Gemensam projektgrupp (Peab, Södertälje kommun)
- Workshops som leder fram till projektplan och gemensam målbild
- Dialog med närboende och anställda inom olika verksamheter
- Pilotprojekt social hållbarhet

2017-03-31



Peab har för det inledande utvecklings- och planeringsskedet satt ihop en projektgrupp enligt nedan:

Projektstyrning – Christer Fursth

Christer arbetar som distriktschef med ansvar för bland annat Södertälje. Han har arbetat i 26 år inom Peab koncernen i arbetsledande positioner och har god erfarenhet av att utveckla och genomföra komplexa projekt.

Projektchef – Anders Larsson Tegelby

Anders är projektchef med ansvar för bland annat Södertälje. Han är ansvarig för projektets genomförande och har med det även resultatansvar för hela projektet. Anders har lång erfarenhet av att leda och samordna projekt inom projektorganisationen. Anders är född och uppvuxen i Södertälje och är därmed väl förtrogen med kommunen.

Programarkitekt Equator– Mia Åberg

Mia arbetar som arkitekt på Equator Stockholm där hon också är partner sedan ett år tillbaka. Hon har snart tio års erfarenhet av bostadsutformning, i tidiga skeden och fram till färdig byggnad, och ansvarar nu för kontorets bostads- och stadsutvecklingsstudio.

Kommunikation – Lisette Berg

Lisette är kommunikationsansvarig på Peab Projektutveckling. Hon har tidigare lång erfarenhet som kommunikationschef och konsult samt varit kommunikationsansvarig för flera större infrastrukturprojekt.

Hållbarhet – Johan Rylander

Johan arbetar som Hållbarhetschef på Peab Bostad AB. Johan ansvarar för utvecklingen av företagets hållbarhetsarbete. Johan har varit delaktig av många av företagets projekt, stora som små projekt inom Sverige.

2017-03-31

Bygg – Leif Sönerlid

Leif har arbetat i 20 år inom Peab-koncernen och har varit arbetschef i flera projekt inom Södertälje exempelvis nyproduktionsprojekten Monopolet, Lejonet och i ombyggnadsprojekt åt Scania. Leif har erfarenhet av stora komplexa projekt såsom Tele2Arena, i roller som produktionschef och biträdande projektchef.

Övrig kompetens inom Peab

Förutom ovanstående nyckelpersoner har vi också bred och djup kompetens inom vår organisation som finns tillgänglig i olika situationer och frågeställningar. Peab är ett bolag som har resurser och kompetens att ta stora projekt från vision till verklighet. Med vår långa erfarenhet av att samverka internt mellan våra olika verksamhetsområden är vi en trygg partner i stora och komplexa projekt.

Samverkan

Alla stadsbyggnadsprojekt bygger på samverkan mellan många olika parter. Att samverka och nå högt uppsatta mål är något vi har erfarenhet av. Med tiden har vi funnit vissa nyckelfaktorer som bidrar till framgång i dessa sammanhang. Vi vet att det förutom målbilder, ett lyhört förhållningssätt och en öppen dialog krävs en tydlig organisation och struktur hos oss liksom hos kommunen.

För Daldockan önskar vi bilda en intern arbetsgrupp och en med kommunen gemensam projektgrupp. Till projektarbetet kopplas en gemensam styrgrupp och referensgrupp.

Grunden till en projektplan med gemensam mål- och visionsbild sker genom en inledande gemensam serie av workshops. Projektplanen fungerar därefter som ett gemensamt mål- och arbetsdokument i den fortsatta processen. Ramarna sätts av kommunens övergripande strategiska dokument såsom översiktsplan, strukturplan och miljöprogram.

Peab har redan idag tagit fram en marknads- och målgruppsanalys samt kartlagt de demografiska förutsättningarna för Daldockan. En naturlig fortsättning på detta arbete innebär dialog med exempelvis anställda på Scania och närboende för att kartlägga preferenser och tydliggöra vilka kärnvärden som är viktiga att lyfta fram i projektet. Dialogprocessen föreslås ske parallellt med kommunens och Peabs gemensamma workshop-serie. En inkluderande dialogprocess med tydliga mål:

- ger en värdeskapande stadsutveckling
- inkluderar och förankrar genom att ta tillvara lokal kunskap.

2017-03-31

Social hållbarhet

Peab önskar driva ett pilotprojekt inom social hållbarhet. Arbetet kommer att utmynna i ett koncept för social hållbarhet som Peab kommer att implementera i sin stadsutvecklingsprofil. Om Södertälje kommun finner detta intressant kan Daldockan komma att utgöra pilotprojektet. En särskild referensgrupp med sakkunniga inom området kommer då att bildas som stöd i processen.

Tidplan

Markanvisningsavtal: Q3 2017.

WS och dialogarbete: Q4 2017- Q1 2018.

Framtagande av gemensam projektplan: Q2 2018-uppdateras löpande fram till färdigställt projekt.

Detaljplanearbete: Q3 2018-Q3 2020.

Utbyggnad kvartersmark: Q3 2021-, ca 100 bostäder/år.

Etappindelning

Peabs stadsbyggnadsprincip bygger på ett varierat utbud av bostäder där flera olika målgrupper tillgodoses parallellt. En positiv effekt av detta är att vi kan få till en snabbare utbyggnad av området. Området delas in i lagom stora kvarter och utbyggnaden utförs i en sådan ordning att omkringboende och nyinflyttade får minsta möjliga besvär.

Utbyggnadsordningen för bostäderna samordnas och optimeras gentemot utbyggnad av servicefunktioner, skolor och förskolor. Vi tror att en lämplig storlek på etapperna är cirka 100 bostäder per år.

Finansieringsplan

Peab är ett börsnoterat bolag. Finansiering av detta affärsprojekt sker via eget kapital. Bostäderna i form av bostadsrätter finansieras via byggnadskreditiv under byggtiden.



EQUATOR

VISIONSPROGRAM FÖR
DALDOCKAN
FRÅN MELLANRUM TILL GRANNSKAP

2017.03.30





Vision år 2025.

När området för Daldockans markanvisning är utbyggt är Saltskog och Mariekälla en sammanbyggd stadsdel, präglad av ett aktivt kvartersliv med trygghetsskapande gemenskap och en egen identitet. Den utökade befolkningen har gett underlag till en ny livsmedelsbutik, kompletterande verksamheter och skapat nya mötesplatser. Många i området har gjort bostadskarriär till de nybyggda husen och

familj och vänner bor nära varandra i olika prisklasser och bostadsformer.

De aktiva miljöerna mellan husen tillsammans med bevarade naturområden är självklara trättnpunkter inte bara för de som bor här utan också för många besökare från intilliggande stadsdelar.

MARIEKÄLLA ♥ SALTSKOG

- FRÅN MELLANRUM TILL GRANNSKAP

"Vi saknar gemenskapen i området, som fanns när vi flyttade in. Idag känner vi inte våra grannar."

- boende på Ågärdevägen

I området för Daldockans markanvisning ser vi möjligheten att få vara med och skapa en ny stadsdel i Södertälje. Vi vill med vår bebyggelse förstärka de kvaliteter som området redan har och samtidigt bidra med tillägg som hjälper det att omvandlas från enskilda bostadsområden till en ny sammanhängande del av staden.

Bebyggelsen i Saltskog och sydöstra Mariekälla präglas liksom så många områden från rekordårens bostadsbyggande av flera omsorgsfullt inplanerade kvaliteter. Terrängen har låtit bestämma byggnadernas placering och vackra naturområden finns sparade mellan husen. Ursprungligen fanns daglig service inom bekvämt gångavstånd och barnen var i fokus genom nära placering av förskolor och skolor, ytor för lek och sportaktiviteter.

DIALOG SOM VERKTYG

Trots höga ambitioner finns det sådant som inte fungerar, och åren har i vissa fall gått hårt fram. Hur gör man då för att inte återupprepa de misstag som begåtts, eller för att inte förstärka det som inte

fungerar? Vi tror att rak dialog är början, mitten och slutet i all planering. För att kunna skapa en socialt hållbar miljö behöver de som redan bor i området få komma till tals tidigt i processen, och vi behöver se till att ge plats för deras önskemål. I Daldockan ser vi också möjligheter att inkludera även andra i dialogprocessen, bl a representanter från de omkringliggande stora arbetsplatserna och andra målgrupper för nya bostäder.

IDENTITET GENOM VARIATION

Ny bebyggelse ska samspela med befintlig arkitektur och samtidigt väl representera sin egen tid. Varierad skala, täthet och utformning ger de olika tilläggen egna identiteter. Genom att låta valda delar av gestaltningen återkomma på bägge sidor om Genetaleden binds området samman visuellt.

STADSKVALITET

Att utveckla bra boendemiljöer betyder för oss också att utveckla butiker, skolor och andra funktioner som bidrar till att skapa en komplett stadsdel. I Daldockan vill vi undersöka möjligheterna att åter ge de boende en livsmedelsbutik till sina dagliga inköp. Med ett tillskott av bostäder kommer behovet av ytterligare förskolor och plats för utvistelse.

Övriga funktioner arbetas fram tillsammans med de boende. Genom att dessutom tillföra lokaler som inte i förväg är programmerade skapas en flexibilitet i användning över tid. Bokal, en del av bostaden med plats för egen verksamhet, kan vara ett konkret sätt att tillföra aktivitet i gatunivå även i mindre centrala delar.

MÖTESPLATSEN MITT I BYN

Saltskog centrum för en tynande tillvaro. En förskjutning upp mot Genetaleden kan vara ett sätt att bättre svara på dagens behov av närhet till service och samtidigt bidra till att skapa en ny mötesplats mitt i den nya stadsdelen. Ett centralt placerat torg, gärna med ett café i nära anslutning och en ny livsmedelsbutik, skapar förutsättningar för ytterligare kommersiella verksamheter.

SÄTT BARNEN ÅTER I FOKUS

Vi tror att om barnen trivs, så trivs också resten av familjen. Mellan husen vill vi skapa utemiljöer med extra fokus för barn och unga. Genom att koncentrera bebyggelsen till vissa delar sparas ytor för natur och uteliv på andra platser. Omsorgsfullt utformade lekparkar, ytor för rörelse och idrott fyller området med liv och aktivitet.

BOSTAD ÅT ALLA

Som bostadsutvecklare är den goda bostaden säkert något vi värnar extra om. Vi tror på att tillhandahålla välplanerade bostäder för livets alla skeden. Både en förstagångköpare och någon som levt i närområdet i många år ska kunna hitta sin nya bostad här. Det betyder att vi vill tillföra ett varierat utbud av små, småstora och stora lägenheter och i olika boendeformer. En andel av bebyggelsen skulle vi vilja vika till särskilda bostäder för ungdomar/studenter.

TRYGGHET OCH GEMENSKAP

Hur gör man för att både de som bosätter sig i det nya området och de som redan bor här ska känna gemenskap, trygghet och tillhörighet till sin nya stadsdel? Vi anser att en viktig del är att ge dem utrymme att mötas. Vid det nya torget med kommersiell service, i lekparken och på idrottsplatser, och inom den egna byggnaden. Samlingslokaler för föreningsverksamhet, dop eller födelsedagskalas läggs till de enskilda bostäderna. Tvättstugor och övriga gemensamhetsytor, entréer och trapphus utformas för att kontakten mellan grannar ska fungera så bra som möjligt. På så sätt hoppas vi att nya Daldockan ska kännas som en trygg och levande stadsdel, för alla.

VÅRA KÄRNVÄRDEN



IDENTITET GENOM VARIATION
välgestaltad arkitektur i varierad
skala, täthet och utformning



MÖTESPLATSEN MITT I BYN
kommersiell service och samlande
funktioner centralt i området



STADSKVALITET
en mix av bostäder, lokaler och
aktiviteter för liv i gatunivå



BOSTAD ÅT ALLA
välplanerade bostäder för
livets alla skeden



BARNEN I FOKUS
en aktiv utemiljö för barn i
alla åldrar



DIALOG SOM VERKTYG
inkludera de boende tidigt i processen
och ge plats för deras önskemål



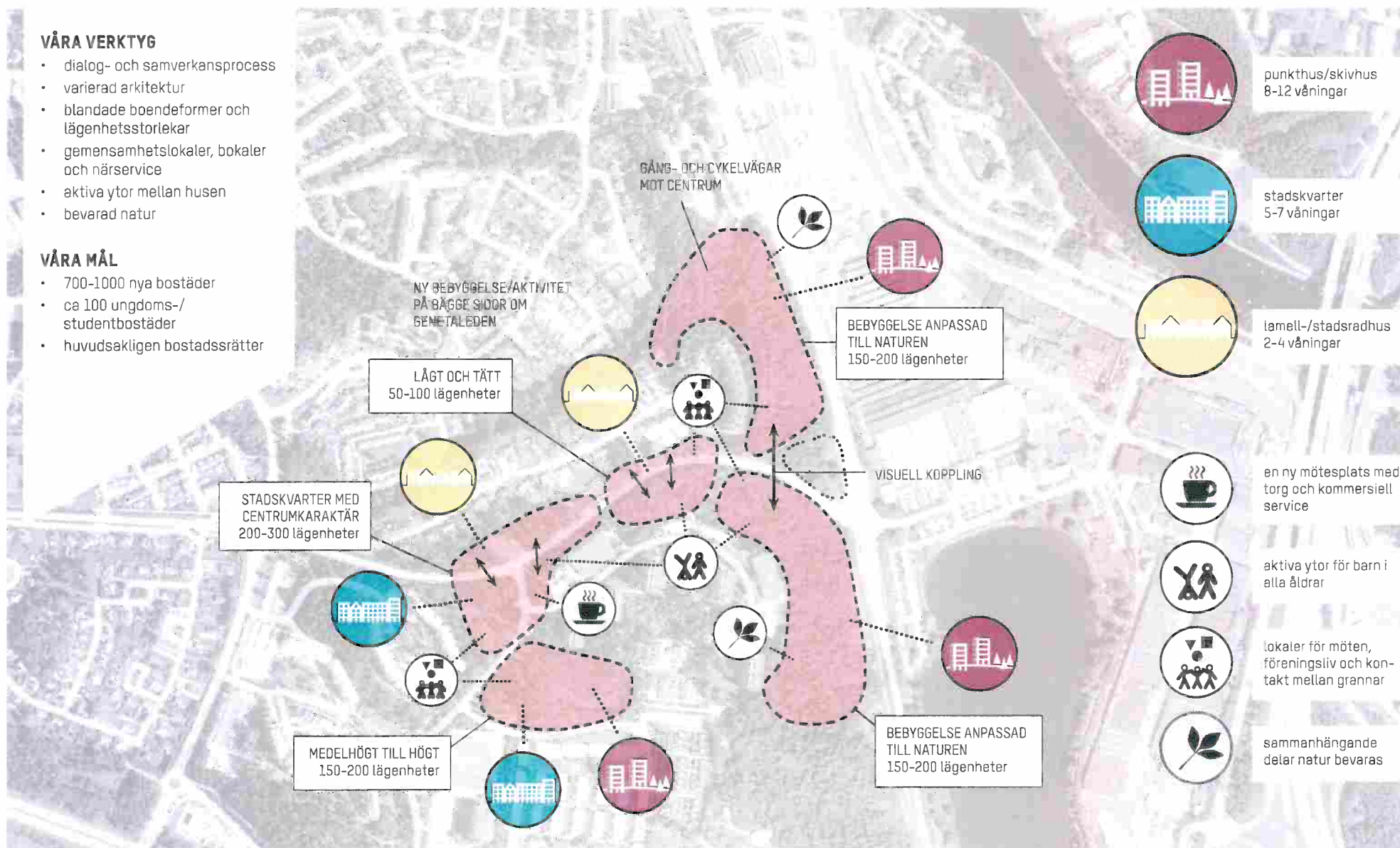
TRYGGHET OCH GEMENSKAP
platser för möten, lek och förenings-
verksamhet ökar kontakten mellan grannar

VÅRA VERKTYG

- dialog- och samverkansprocess
- varierad arkitektur
- blandade boendeformer och lägenhetsstorlekar
- gemensamhetslokaler, bokaler och närservice
- aktiva ytor mellan husen
- bevarad natur

VÅRA MÅL

- 700-1000 nya bostäder
- ca 100 ungdoms-/studentbostäder
- huvudsakligen bostadssrätter



MAGDALENA HÅKANSSON
PEAB SUPPORT AB
BOX 1282
262 24 ÄNGELHOLM

Vi har registrerat ert ärende

Org.nr: 556949-4437
Firma: Peab Markutveckling AB

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- företrädare/firmateckning





851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556949-4437	
Objektets registreringsdatum 2013-11-19	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-12-27
Dokumentet skapat 2016-11-30 11:44	Sida 2 (4)

Org.nummer: 556949-4437
Firma: Peab Markutveckling AB
Adress: Box 808
169 28 SOLNA
Säte: Stockholms län, Solna kommun
Registreringslän:
Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2013-11-19

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 100.000 SEK
Lägst.....: 100.000 SEK
Högst.....: 400.000 SEK

Antal aktier: 1.000
Lägst.....: 1.000
Högst.....: 4.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

641001-7559 Svensson, Hans Lars-Peter, Krusenbergs Ekshagarna 461,
755 98 UPPSALA

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

680715-2613 Linder, Karl Göran Rickard, Grävlingsvägen 58,
167 56 BROMMA

STYRELSELEDAMÖTER

721003-0222 Nordlander, Anna Jeanette, Hörnvägen 3,
137 38 VÄSTERHANINGE
661108-3558 Winkvist, Niclas Tom, Konstgjutarens gata 30,
216 44 LIMHAMN

EXTERN(A) FIRMATECKNARE

640508-4655 Braun, Lars Göran Henry, Sälgvägen 14, 182 48 ENEBYBERG
571231-8582 Ek, Inga Margareta, Karl X Gustavs gata 47,
254 40 HELSINGBORG
630601-1187 Forsgren, Birgit Maria, Sollentunavägen 156,
191 48 SOLLENTUNA



Bolagsverket

851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556949-4437	
Objektets registreringsdatum 2013-11-19	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-12-27
Dokumentet skapat 2016-11-30 11:44	Sida 3 (4)

680405-4630 Johansson, Nils Roger Mikael, Marias gränd 11,
302 75 HALMSTAD

600126-3968 Malmgren, Karin Maria, Hallandsgatan 19, 252 76 HELSINGBORG

610609-0092 Theblin, Rolf Åke, Mossvägen 1, 167 56 BROMMA

690921-4642 Vernerström, Anna Marie, Södra Stenbrogatan 1, 312 32 LAHOLM

REVISOR (ER)

556043-4465 KPMG AB, Box 16106, 103 23 STOCKHOLM
Representeras av: 720418-5594

HUVUDANSVARIG REVISOR

720418-5594 Dahllöf, Carl Emil Peter, c/o KPMG AB, Box 16106,
103 23 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
Johansson, Nils Roger Mikael
Linder, Karl Göran Rickard
Malmgren, Karin Maria
Nordlander, Anna Jeanette
Vernerström, Anna Marie
Winkvist, Niclas Tom

Firman tecknas av en av
Johansson, Nils Roger Mikael
Linder, Karl Göran Rickard
Malmgren, Karin Maria
Nordlander, Anna Jeanette
Vernerström, Anna Marie
Winkvist, Niclas Tom

i förening med en av
Braun, Lars Göran Henry
Ek, Inga Margareta
Forsgren, Birgit Maria
Nordlander, Anna Jeanette
Svensson, Hans Lars-Peter
Theblin, Rolf Åke

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med högst 10 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2013-12-03

VERKSAMHET

Bolaget ska äga, förvalta, köpa och sälja fastigheter samt därmed
förenlig verksamhet.



Bolagsverket

851 81 Sundsvall

Tfn: 0771-670 670

bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556949-4437	
Objektets registreringsdatum 2013-11-19	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-12-27
Dokumentet skapat 2016-11-30 11:44	Sida 4 (4)

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

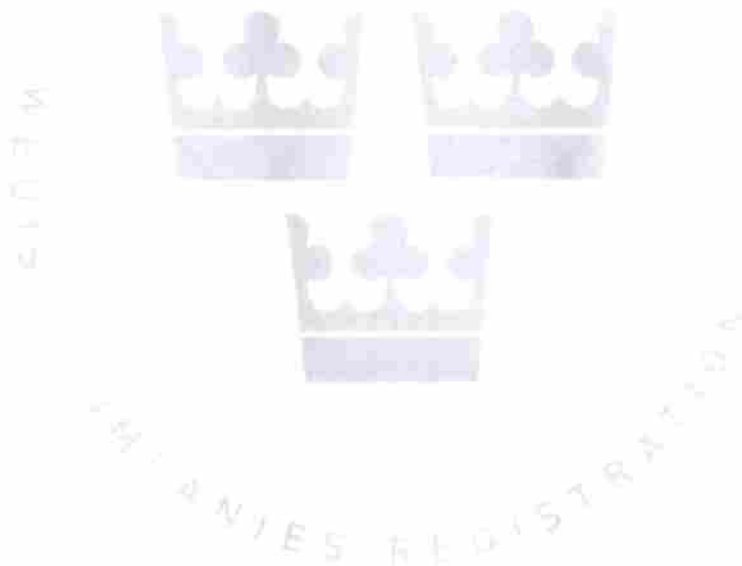
KALLELSE

Kallelse ska ske genom brev med posten, e-post eller fax.

FIRMAHISTORIK

2013-11-19 Aktiebolaget Grundstenen 145984

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****



Mellan **Södertälje kommun**, org.nr 212000-0159, nedan kallat Kommunen, och **Rikshem Daldockan AB** org.nr 556764-0700, nedan kallat Exploatören, har träffats följande

FÖR-MARKANVISNINGSAVTAL

Bilagor:

Bilaga 1: Karta över hela strukturplaneområdet

Bilaga 2: Karta över utvecklingsområdet Daldockan

Bilaga 3: Intresseanmälan 2016-12-22

Bilaga 4: Idé om utveckling – kompletterande material 2017-03-30

Bakgrund

2016-11-02 beslutade Stadsbyggnadsnämnden (dnr: SBN-2016-02312) att ta fram en strukturplan för ett större område (*bilaga 1*) där utvecklingsområdet ingår (*bilaga 2*). Kommunen arbetar med att ta fram strukturplanen parallellt med framtagandet av detta avtal samt kommande markanvisningsavtal.

Kommunen äger delar av marken för utvecklingsområdet (*bilaga 2*) och har under fjärde kvartalet 2016 annonserat ut en direktanvisning där exploatörer fått möjlighet att lämna in en intresseanmälan. Avsikten med markanvisningen är att uppfylla intentionerna för stadsutveckling i översiktsplanen. Delar av utvecklingsområdet ska markanvisas till fyra exploatörer för att förtäta och bygga samman närliggande befintlig bebyggelse. Markanvisningen sker i enlighet med kommunens beslut (dnr: TN 2017 00049) för hur kommunen ska arbeta med större markanvisningar.

Kommunen har gjort ett urval av potentiella exploatörer vilka har fått lämna in kompletterande material på hur området kan utvecklas. Utifrån inkomna förslag och möten med de potentiella exploatörerna har kommunen valt ut de exploatörer som kommunen vill inleda ett samarbete med. I ett första steg inom det samarbetet ska ett förmarkanvisningsavtal skrivas, detta avtal, som visar att parterna är överens om de ingående förutsättningarna för samarbetet och ska verka för att träffa ett markanvisningsavtal som ersätter detta avtal.

Exploatören har lämnat en intresseanmälan (*bilaga 3*) om att tilldelas en markanvisning. Ansökan har kompletterats med en beskrivning av idé om utveckling (*bilaga 4*) för delar av utvecklingsområdet.

Signatur

Syfte

Exploatören ska inom utvecklingsområdet (*bilaga 2*) planera för en kvalitativ och miljöanpassad bebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med till detta avtal bifogad föreslagen Idé om utveckling (*bilaga 4*) eller annan inriktning som bestäms i det fortsatta detaljplanarbetet. Vad som sägs i detta stycke innebär ingen rätt för exploatören att få markanvisning enligt eller bygga enligt Exploatörens Idé om utveckling (*bilaga 4*).

Med utgångspunkt i strukturplanarbetet ska ett markanvisningsavtal och ett plankostnadsavtal skrivas mellan parterna. I markanvisningsavtalet ska parternas åtaganden gentemot varandra regleras, se nedan under rubriken ”Markanvisningsavtal”. Markanvisningsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen och ersätter detta avtal.

När markanvisningsavtal och plankostnadsavtal är tecknade inleds planarbetet och arbetet med framtagande av genomförandeavtal mellan parterna för det markanvisade området. Planeringen av bebyggelsen inom utvecklingsområdet kommer att utgå från strukturplanarbetet och de markanvisade exploatörernas förslag samt gällande plan- och bygglag. Parterna är överens om att fortsätta samarbetet med att förfina förslaget för bebyggelse i samband med framtagande av detaljplan för markanvisningsområdet och för utvecklingsområdet (*bilaga 2*).

Det slutgiltiga förslaget för bebyggelsen ska ligga till grund för ett genomförandeavtal som tecknas i samband med antagandet av detaljplan. Genomförandeavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och ersätter markanvisningsavtalet.

Exploatören ska efter att detaljplan vunnit laga kraft uppföra bebyggelsen enligt genomförandeavtalet och det slutgiltiga förslaget som bifogas till genomförandeavtalet.

Ansvarsförhållanden och förutsättningar

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagandet av strukturplanen. Exploatörerna har en samrådande roll för vilken Exploatören bekostar egna arbetsinsatser. Exploatören förväntas delta i ungefär två möten ca 3 timmar/st utöver eget arbete. Strukturplanen ska innehålla övergripande strukturer för utveckling av bostäder, förskolor, grönsåk, trafik, verksamheter med mera.

Parternas åtaganden gentemot varandra avseende detaljplanarbetet ska regleras i separat plankostnadsavtal. Kommunen ansvarar för att beställa utredningar kopplade till framtagandet av detaljplan och Exploatören bekostar dessa enligt kommande plankostnadsavtal. Bland annat kommer följande behöva tas fram under detaljplanarbetet:

- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Parkeringsutredning
- Gestaltningsprogram
- VA-utredning

Signatur

Kommunen ansvarar för framtagandet av avtalen avseende marköverlåtelsen. Kommunen svarar för egna arbetskostnader kopplat till för-markanvisningsavtal, detta avtal. Exploatören svarar därefter för kommunens arbetskostnader kopplat till marköverlåtelsen. Kostnaden ska vid marköverlåtelsen fördelas mellan de exploatörer som fått markanvisning inom utvecklingsområdet och med en fördelningsnyckel utifrån byggrätt och markanvändning.

Vidare svarar Exploatören för övriga egna nedlagda kostnader och ingen ersättning utgår för dem eller eventuella förseningar.

Markanvisningsavtal

Markanvisning och exploateringsåtaganden ska regleras i ett markanvisningsavtal. I avtalet ska samarbetet med framtagande av detaljplan och föreslagen bebyggelse regleras. Avtalet ska också klargöra vilka ingående kriterier som ska vidare regleras i ett genomförandeavtal. Träffande av markanvisningsavtal förutsätter att Exploatören uppfyller kraven i enlighet med kommunens gällande markanvisningspolicy vid avtalets tecknande.

Den slutgiltiga köpeskillingen för markförvärvet kommer bestämmas utifrån en värdering som görs i samband med tecknande av genomförandeavtalet. Kommunen utser värderare. Kommunen kommer ta fram en modell för hur köpeskillingen ska beräknas till markanvisningsavtalet.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för byggrätt enligt den detaljplan som ska upprättas enligt markanvisningsavtalet. Anslutningsavgift och brukningsavgift för vatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen utan utgår enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören svarar för samtliga kostnader förenade med lagfarter, inteckningar, lov, eventuella tillstånd och lantmäteriåtgärder för kommande marköverlåtelse.

Beträffande framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats gäller vad som stadgas i 6 kap, Plan- och bygglagen om gatukostnader.

Tidplan

- Strukturplanen planeras vara klar till årsskiftet 2017/2018
- Beslut om markanvisningsavtal beräknas kunna tas av Kommunstyrelsen under första kvartalet 2018
- Politiskt uppdrag att ta fram detaljplan beräknas kunna tas av Stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2018
- Plankostnadsavtal beräknas kunna tecknas under andra kvartalet 2018

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter

Detta avtal får inte överlåtas utan skriftligt medgivande från Kommunen.

Signatur

Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att:

- Kommunen godkänner detta avtal senast 2017-10-31 med beslut som därefter vinner laga kraft.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part om ett markanvisningsavtal inte träffats nio (9) månader efter att Kommunens beslut att godkänna detta avtal vinner laga kraft. Giltighetsperioden kan förlängas förutsatt att Exploatören enligt Kommunens bedömning fullföljer sina åtaganden. Förlängningen ska ske skriftligen genom tilläggsavtal.

Om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner eller parterna inte kan enas om förutsättningarna för fortsatt arbete äger Kommunen eller/och Exploatören rätt att frånträda detta avtal utan rätt till ersättning mellan parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Den...../.....2017

För Södertälje kommun

.....

Homan Gohari

TF Samhällsbyggnadsdirektör

Den...../.....2017

För Rikshem Daldockan AB

.....

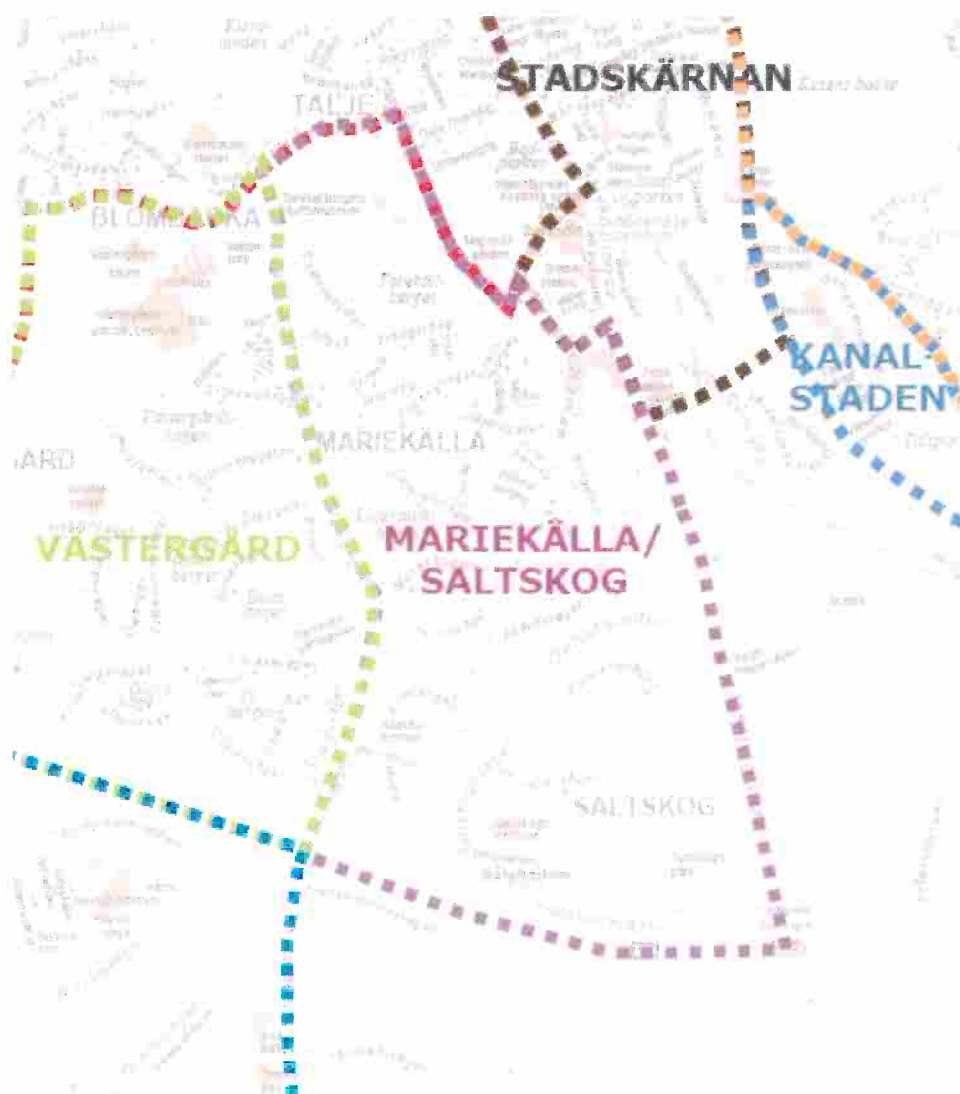
Den...../.....2017

För Rikshem Daldockan AB

.....

Signatur

Bilaga 1



Lila markering visar strukturplaneområdet Mariekälla/Saltskog.

Signatur

Bilaga 2



Den gula markeringen visar de ungefärliga gränserna för utvecklingsområdet. Kartans röda områden visar kommunalägd mark.

Signatur

Stockholm 2016-12-22

Intresseanmälan markanvisning Daldockan

Företag: Rikshem AB (publ)

Kontaktperson: Mats Söderberg

Organisationsnummer: 556709-9667

E-post: mats.soderberg@rikshem.se

Adress: Vasagatan 52, 111 20 Stockholm

Telefon: 010-710 99 200

Rikshem inkommer härmed med en intresseanmälan gällande Daldockan. Vår fastighet Daldockan 1 är lokaliserat inom aktuellt område för markanvisning och vi har tidigare översänt förslag på hur denna och omkringliggande mark kan utvecklas. Vi anser att vi är en naturlig tagare till del av omkringliggande mark då det finns en naturlig koppling mellan vår fastighet och denna. Vi ser gärna att man tar ett helhetsgrepp kring tilltänkt markanvisning och utvecklar gärna del av området tillsammans med kommunen.

Rikshem har som ambition att växa inom Södertälje kommun och vi ser detta som ett naturligt steg för oss att bidra till utvecklingen i kommunen. Nedan följer en presentation av Rikshem och våra projekt.

Det här är Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata bostadsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige.

Rikshem äger bostäder och samhällsfastigheter i tillväxtkommuner runtom i Sverige och har vuxit i snabb takt sedan starten 2010. Genom en tydlig affärsmässighet och med egen förvaltning, långsiktighet och bostadssociala insatser samt samarbete med kommunerna har vi blivit ett av Sveriges största privata bostadsbolag. Våra värdeord pålitlighet, utveckling och långsiktighet vägleder oss i allt vi gör.

Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.

Äger och förvaltar samhällsfastigheter
Rikshem är en pålitlig och långsiktig ägare till det som kallas samhällsfastigheter, det vill säga fastigheter där det bedrivs till exempel skolor, vård eller äldreboenden. I Rikshem har kommunerna en både finansiellt och ägarmässigt stabil partner

Kombinationen av hyresrätter i tillväxtorter med samhällsfastigheter uthyrda till i huvudsak kommuner på långa avtal minimerar risken i Rikshems bestånd. Rikshem är en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

Blandade upplåtelseformer

Rikshem tror på hyresrätten som boendeform. Hyresrätten ska vara ett bra och modernt boendeanternativ för de som inte kan eller vill köpa sitt boende. Men vi bygger också bostadsrätter, framförallt i de områden där vi redan äger hyresrätter.

Vi tror att områden mår bra av att få blandade upplåtelseformer, det möjliggör boenden i olika skeden i livet och bidrar till en blandad stadsdel.

Genom att dessutom möjliggöra handel i fastigheternas bottenvärning får stadsdelen mer liv och blir attraktivare för de boende.

Långsiktigt mål

Rikshems långsiktiga mål är att fortsätta växa från vårt nuvarande fastighetsvärde på cirka 35 miljarder kronor till 50 miljarder kronor.

Rikshem verksamhet står stark och fortsätter att leverera inom alla våra tre ben; förvaltning, förvärv och förädling.

Projektutveckling inom Rikshem

Rikshem är ett bostadsbolag som satsar på utveckling. Vi utvecklar och bygger hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter.

Vår projektutvecklingsverksamhet hanteras av en organisation bestående av tre enheter; fastighetsutveckling, projektutveckling och bostadsrättsutveckling. Dessa tre enheter ansvarar för olika delar i projektskedet.

Fastighetsutveckling ansvarar för detaljplaneläggning, projektutveckling för projektgenomförandet och bostadsrättsutveckling ansvarar för försäljningen av bostadsrätter.

Vid framtagande av nya byggrätter har vi ett nära samarbete med kommunen och vi är noga med att vårda relationen och tänka långsiktigt. Rikshem samarbetar gärna med andra aktörer vilket vi ger exempel på under rubriken Genomförda och planerade projekt



Oskarströms äldreboende i Halmstad

Ett hållbart samhälle

Rikshem är ett långsiktigt bostadsbolag. För oss är det viktigt att bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. Vi vill också arbeta för att vår påverkan på miljön är så liten som möjligt. Hållbarhet är en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

I bostadsbristens Sverige behöver vi bygga nytt men vi måste också bygga hållbart. För Rikshem är det viktigt att ta ansvar för miljön och vi anstränger oss för att hitta klimatsmarta sätt att producera nya bostäder och samhällsfastigheter.

Genom träbyggnation kan vi bidra till att byggprocessen blir bättre ur klimatsynpunkt. Koldioxidutsläppen är lägre när man bygger med trä jämfört med andra byggnadsmaterial och dessutom binder trä koldioxid vilket gör att ett ökat träbyggande är bra för miljön. De material som man idag bygger majoriteten av Sveriges flerbostadshus i kommer från ändliga resurser. Trä är däremot ett förnyelsebart material som vi i Sverige med våra stora skogar har både mycket av och nära till hands.

Redan nu är vi det bostadsbolag i Sverige som bygger mest i trä*. Med vår satsning på hållbart byggande bidrar vi till att minska bostadsbristen på ett sätt som är snällare mot klimatet. Vi bygger smart, snabbt och hållbart. Och det kommer vi att fortsätta med!

Vårt engagemang sträcker sig långt utanför att förvärva, bygga och förvalta fastigheter. Vi engagerar oss socialt i våra områden och kommunerna till exempel genom sommarjobb och läxhjälp. Vi stöttar också Mentor som erbjuder mentorskap för unga.

Dessutom engagerar vi oss i många lokala initiativ (som t.ex. Ronjabollen i Uppsala (fotboll för tjejer från bl.a. Gränby.)

*Undersökning av Byggfakta i september 2016

Våra ägare

Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.

Vår vision

Rikshem ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget avser uppnå detta genom att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.

Vår affärsidé

Att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem ska vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Socialt engagemang

- Mentor Sverige
 - Låxhjälp
 - Rikshems sommarjobbare
 - Hyresrätter för bostadssociala ändamål
-

Miljömässigt engagemang

- Energibesparingar för jämförbara fastigheter jämfört med föregående år:
2013 - 5 procent
2014 - 3 procent
2015 - 4 procent
2016 - 4 procent, första halvåret
 - Rikshem var först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter.
 - Emittat gröna obligationer om sammanlagt 1 350 mkr.
 - Rikshem köper utsläppsrätter för att klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter.
 - Energianvändningen för nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 29 procent lägre än Boverkets riktlinjer.
-



Siffror från delårsrapport Q2 2016

- Hyresintäkterna ökade till 1205 mkr (979)
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 4,4 procent (2,3)
- Driftnettot ökade till 687 mkr (563)
- För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 5,5 procent (5,3)
- Förvaltningsresultat om 587 mkr (158)
- Värdeförändring fastigheter om 866 mkr (477)
- Resultatet för perioden var 929 mkr (529)
- Fastighetsförvärv om 1 943 mkr (1 383)
- Investeringar i fastigheter om 920 mkr (753)
- Fastighetsbeståndets värde 35 373 mkr (32 009)
- Fastigheter har sålts för 365 mkr (163)

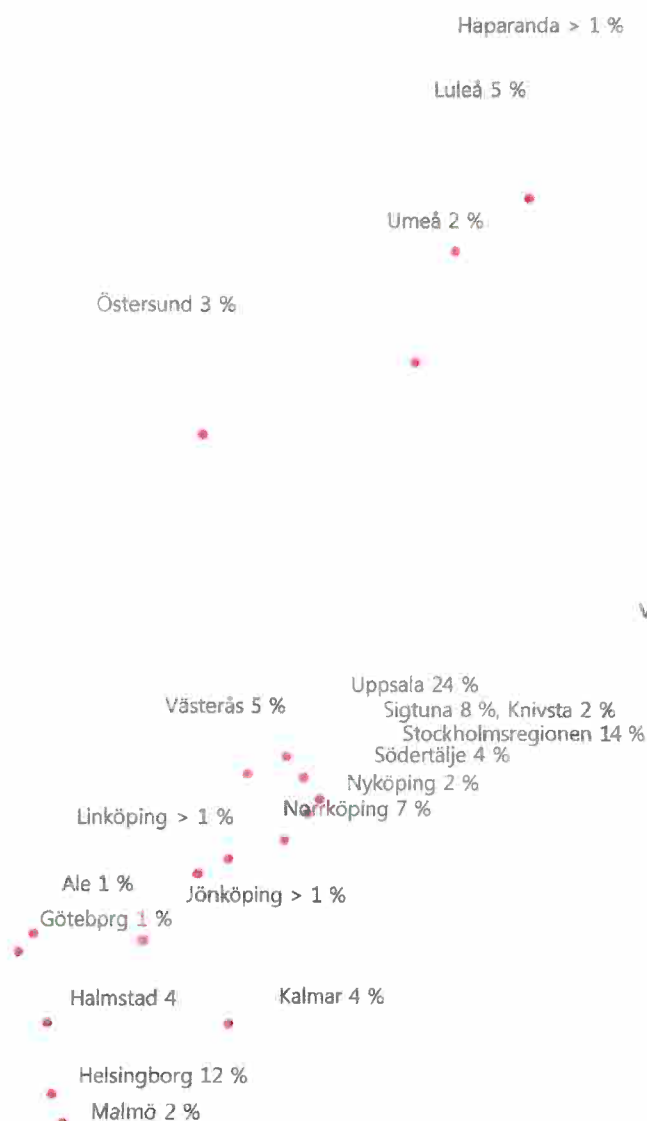
Rikshem i sammandrag

	2016 6 mån	2015 6 mån	2015 helår	2014 helår	2013 helår
Hyresintäkter, mkr	1 205	979	2 040	1 691	1 433
Driftnetto, mkr	687	563	1 192	953	770
Årets resultat, mkr	929	529	1 964	1 010	1 455
Överskottsgrad, procent	57	57	58	56	54
Vakans bostäder, procent*	0,5	2,5	0,4	1,8	2,0
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	11	10	11	12
Verkligt värde fastigheter, mkr	35 373	27 610	32 009	25 160	19 982
Antal fastigheter	591	511	533	496	365
Antal lägenheter	26 091	21 839	24 203	20 844	19 541
Antal anställda	186	164	173	134	128
Belåningsgrad, procent	68	66	66	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,6	3,7	2,9	2,1

* Avser för juni 2016 och helår 2015 marknadsvakans, d v s vakans justerad för lägenheter vilka tomställts inför renovering. Avser för juni 2015, helår 2014 och helår 2013 total vakans.

** Avser samhällsfastigheter

Våra fastigheter



Rikshem äger fastigheter i Uppsala, Stockholmsregionen, Helsingborg, Sigtuna, Norrköping, Västerås, Luleå, Kalmar, Halmstad, Södertälje, Östersund, Malmö, Umeå, Nyköping, Knivsta, Ale, Göteborg, Haparanda, Jönköping och Linköping.

2 100 000 kvm
uthyrningsbar area (1 975 000)

35 373 mkr
verkligt värde förvaltningsfastigheter (32 009)

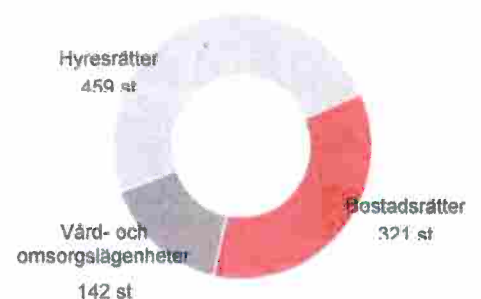
28 000 st
antal lägenheter (24 200)

591 st
antal fastigheter (533)

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter



Pågående nyproduktion



Genomförda och planerade projekt

Telestaden

2015-12-01 erhöll Rikshem planbesked för det stora område i Farsta som vi hälftenäger och utvecklar tillsammans med Ikano Bostad. Här kommer vi tillsammans att utveckla en ny stadsdel med 3 000 bostäder, kontor och närservice på Telias tidigare kontorsområde. Projektet är ett av de största stadsutvecklingsprojekten i Stockholm de kommande åren.

I projektet ställs det stora krav på gestaltning av nya byggnader. Här handlar det om att tillskapa en ny stadsdel med 3 000 bostäder och att samtidigt bibehålla områdets karaktär samt bevara platser med höga kultur- och naturvärden. Detta ser vi som en stor och spännande utmaning



Gränby

Rikshem äger ett förvaltningsområde i Gränby, Uppsala. Rikshem tog 2013 initiativ till att utföra en exploateringsstudie för tillskapande av byggrätter på befintlig markparkering. 2014 vann detaljplan avseende byggrätter för 1 000 lägenheter laga kraft och nu, 2 år senare, pågår produktion av ca 500 lägenheter och i december bedöms 830 av totalt 1 000 lägenheter vara i produktion. Av de totalt ca 1 000 lägenheterna kommer Rikshem uppföra ca 500 medan byggrätterna för de övriga är sålda till Ikano, Wallenstam, Veidekke, Riksbyggen och Svenska Vårdfastigheter.



Konstnären

Ett projekt i Gränby som vi särskilt vill lyfta fram och där vi säljstartat är BRF Konstnären.

BRF Konstnären är ett exempel på den mer experimentella arkitektur som vi håller på att bygga. Vid Bruno Liljeforsgatan kommer ett villalikhande trähus på sju våningar att färdigställas. Det rör sig om en fastighet

med en udda takkonstruktion bestående av tre spetsar och en taknock som är placerad på tvären. Målet är att höja den arkitektoniska nivån och bygga lite mer utmanande hus. Den särpräglade utformningen har arbetats fram i dialog med Uppsala kommun.



Brf Konstnären vid Bruno Liljeforsgatan i Uppsala

Underskrift:

Mats Söderberg
Chef Fastighetsutveckling

Stockholm 2017-03-30

Intresseanmälan markanvisning Daldockan - Kompletterande material

Företag: Rikshem AB (publ)

Kontaktperson: Mats Söderberg

Organisationsnummer: 556709-9667

E-post: mats.soderberg@rikshem.se

Adress: Vasagatan 52, 111 20 Stockholm

Telefon: 010-710 99 200

Underskrift:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mats Söderberg", written over a dotted line.

Mats Söderberg
Chef Fastighetsutveckling

Kortfattad vision Daldockan

Rikshems övergripande vision för den norra delen av markanvisningsområdet Daldockan är att skapa en ny stadsdel där bebyggelsen, i harmoni med de naturspecifika förutsättningarna, växer samman mot stadskärnan. Genom att även låta blanda upplåtelseformer, bostadstyper och lägenhetsstorlekar i tillkommande bebyggelsen samt avsätta utrymme för mötesplatser, samhällsservice och kommersiella lokaler är Rikshems framtida vision att Södertälje tillförs en ny stadsdel som ur ett boendeperspektiv upplevs attraktiv, levande och åtkomlig för alla.

För att ge området en karaktär i linje med visionen om en utsträckning av stadskärnan, och därtill möjliggöra en bebyggelsesammansättning som på ett tillfredställande kan ta hänsyn till människors skilda boendepreferenser, ser Rikshem framför sig att området tillförs runt 500 bostäder av varierad typ och storlek. Lämplig exploateringsgrad, fördelning av upplåtelseformer samt placering av allmänt tillgängliga verksamheter och ytor inom olika delar av området bestäms i dialog med kommun.

Projektplan Daldockan

Projektorganisation

Rikshems fastighets- och projektutvecklingsverksamhet hanteras av en organisation bestående av tre enheter; fastighetsutveckling, projektutveckling och bostadsrättsutveckling (sistnämnda enbart vid produktion av bostadsrätter). Dessa tre enheter ansvarsområden överlappar delvis varande men med ett förflyttat huvudansvar för olika faser inom ett projekt.

Fastighetsutveckling har huvudansvaret under planeringsfasen – dvs. från initiering av ett projekt fram till antagen detaljplan. Projektutveckling har huvudansvaret för produktionsfasen – dvs. när ett projekt i enlighet med en antagen detaljplan ska genomföras. Bostadsrättsutveckling har det huvudsakliga ansvaret vid försäljningen av producerade bostadsrätter.

Den initiala projektgruppen som är tilltänkt för projektet Daldockan består av personer från enheterna fastighetsutveckling och projektutveckling. Sammantaget besitter gruppen kompetens och erfarenhet inom såväl planering som genomförande av projekt. Kort personbeskrivning:

- Mats Söderberg, Chef Fastighetsutveckling. Övergripande ansvarig för samtliga Rikshems fastighetsutvecklingsprojekt. Har förutom tidigare arbete som fastighetsutvecklare arbetat med exploateringsfrågor inom kommun samt som bolagslantmätare inom Sveaskog och Vattenfall.
- Carl Caesar, Fastighetsutvecklare. Ansvarig fastighetsutvecklare för Rikshems övriga utvecklingsprojekt inom Södertälje. Har tidigare forskat och undervisat vid KTH om exploatering av mark och bostadsbyggande samt bedrivit egen konsultverksamhet.
- Lovisa Gustafsson, Fastighetutvecklare. Rikshems interna arkitekt SAR/MSA med ansvar för bl.a. utformning och modellering under tidiga projektskeden. Har tidigare arbetat som planarkitekt inom kommun samt affärsutvecklare/konsult på arkitektbyrå.
- Rikard Alång, Gruppchef Projektutveckling. Övergripande ansvarig för Rikshems projektutvecklingsprojekt inom regionerna Mälardalen, Syd och Öst. Har tidigare arbetat med fastighetsfrågor och projektutveckling inom både kommunal och privat regi.

Tidplan och etappindelning

Genom en projektorganisation med enheter som överlappar varandra är Rikshems ambition att i samtliga påbörjade projekt minimera tiden från initieringen av planeringsfasen till genomförandefasen – och sedermera tiden från produktionsstart till inflyttningsklara bostäder. För att minska sannolikheten för glapp mellan planeringsfas och produktionsfas, samt därtill främja en kontinuerlig utbyggnadstakt ser Rikshem gärna att mer omfattande och anpassningsbara detaljplaner tas fram inom markanvisningsområdet Daldockan. Olika etapper inom dessa detaljplaner kan därefter med fördel ges varierad genomförandetid.

Sett till hela markanvisningsområdet (omfattande både norra och södra delen om Genetaleden) anser Rikshem att en naturlig start av utbyggnaden bör utgå från stadskärnans närhet. Markanvisningsområdet kan därefter fyllas ut succesivt, med en bebyggelse vars storlek och innehåll i respektive etapp kontinuerligt vägs av mot uppsatta visionsmål.

Samarbetspartners, finansieringsplan och förvaltning

För information gällande ovanstående rubricering hänvisas till tidigare inskickad "Intresseanmälan markanvisning Daldockan" (daterad 2016-12-22).

Referensprojekt - Genomförda

Gränby - Uppsala

Rikshem äger ett förvaltningsområde i Gränby Uppsala. Området bedömdes 2013 som utvecklingsbart och en exploateringsstudie för tillskapande av byggrätter på befintlig markparkering arbetades fram. 2014 vann detaljplan avseende 1 000 lägenheter laga kraft och nu (december 2016) bedöms omkring 830 lägenheter vara i produktion. Av totala antalet lägenheter kommer Rikshem uppföra ca 500 medan övriga är sålda till Ikano, Wallenstam, Riksbyggen och Svenska Vårdfastigheter.

Ett bostadsrättsprojekt i Gränby som är värt att särskilt lyftas fram och där Rikshem säljstartat är BRF Konstnären. BRF Konstnären är ett exempel på den mer experimentella arkitektur som Rikshem håller på att bygga. Vid Bruno Liljeforsgatan kommer ett villalikhnande trähus på sju våningar att färdigställas. Det rör sig om en fastighet med en udda takkonstruktion bestående av tre spetsar och en taknock som är placerad på tvären. Målet är att höja den arkitektoniska nivån och bygga lite mer utmanande hus. Den särpräglade utformningen har arbetats fram i dialog med Uppsala kommun.

Kantorn – Uppsala

I projektet Kantorn i Uppsala har Rikshem investerat strax under 500 mkr för att bygga 370 hyresrättslägenheter fördelat på 12 enskilda hus. Projektet började med att en ny detaljplan, för förtätning av två innergårdar, arbetades fram i nära samarbete med kommun. Detaljplanen för Kantorn vann laga kraft juni 2014 och samma månad inleddes byggnationen. I Mars 2017 skede den sista inflyttningen.

Projekten Gränby och Kantorn påvisar Rikshems kapacitet avseende såväl planering som genomförande av större projekt. Projektens innehåll, i synnerhet Gränby, uppvisar därtill en blandning av upplåtelseformer samt Rikshems strävan att via bl.a. tilltalande arkitektur och hållbart byggande skapa attraktiva boendemiljöer som är tillgängliga för en stor målgrupp – vilket sammanfaller med vår vision för Daldockan.

Referensperson Uppsala kommun: Erik Pelling, Ordförande Plan- och byggnämnden



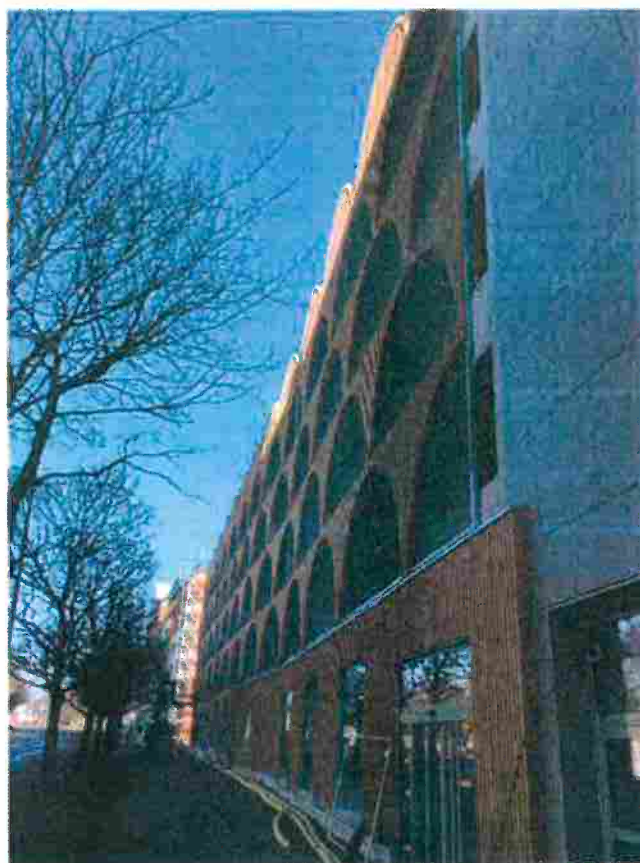
Gränby, Skulptören, Uppsala



Gränby, Konstnären, Uppsala



Gränby, Konstnären, Uppsala – Nära färdigställande



Gränby, Skulptören, Uppsala – Under uppbyggnad



Kantorn, Uppsala

Gredelby – Knivsta

Rikshem har drivit igenom detaljplan för och uppfört 148 lägenheter intill Sägverkstorget i Knivsta. Bostäderna upplåts med såväl hyresrätt som bostadsrätt. I området inryms även lokaler för handelsändamål i bottenvåningar. Detaljplanearbetet har bedrivits i högt tempo och nära samarbete med kommunen. Marken förvärvades i januari 2012 och byggnationen inleddes december 2013.

Projektet påvisar bl.a. Rikshems ambition att genom en blandning av upplåtelseformer inom områden öppna upp för en bred boendemålgrupp – i likhet med vår vision för Daldockan.

Referensperson Knivsta kommun: Anders Carlquist, Exploateringschef



Gredelby, Knivsta

Ta emot din myndighetspost digitalt

Skaffa en digital brevlåda och Mina meddelanden så kan du läsa din myndighetspost när som helst och var du än är. Läs mer på minameddelanden.se

LINN FORSMAN
RIKSHEM AB
VASAGATAN 52
111 20 STOCKHOLM

Vi har registrerat följande ärende

Org.nr: 556764-0700
Firma: Rikshem Daldockan AB

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- postadress





851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556764-0700	
Objektets registreringsdatum 2008-08-22	Nuvarande firmas registreringsdatum 2014-04-01
Dokumentet skapat 2017-02-17 08:55	Sida 2 (3)

Org.nummer: 556764-0700

Firma: Rikshem Daldockan AB

Adress: c/o Rikshem AB (publ)
Box 307
101 26 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2008-08-08

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 100.000 SEK
Lägst.....: 100.000 SEK
Högst.....: 400.000 SEK

Antal aktier: 1.000
Lägst.....: 1.000
Högst.....: 4.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

681118-0378 Conradi, Carl Georg Hjalmar, Källvägen 20, 182 38 DANDERYD

STYRELSELEDAMÖTER

580503-5515 Ragnarsson, Hans Ingvar, Tomtebogatan 12, 113 39 STOCKHOLM
530616-6678 Svensson, Sven-Göran, Ringvägen 9F, 118 23 STOCKHOLM

EXTERN(A) FIRMATECKNARE

800331-8220 Lanner, Anna Maria Sylvia, Roslagsgatan 12 Lgh 1401,
113 55 STOCKHOLM

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Representeras av: 640424-0217

HUVUDANSVARIG REVISOR

640424-0217 Fredmer, Sven Magnus, Kälkbacken 23, 163 54 SPÅNGA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen



851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556764-0700	
Objektets registreringsdatum 2008-08-22	Nuvarande firmas registreringsdatum 2014-04-01
Dokumentet skapat 2017-02-17 08:55	Sida 3 (3)

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Firman tecknas två i förening av
Conradi, Carl Georg Hjalmar
Lanner, Anna Maria Sylvia
Ragnarsson, Hans Ingvar
Svensson, Sven-Göran

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med högst 10 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2014-03-06

VERKSAMHET

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom och
idka därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev med posten, e-post eller fax.

FIRMAHISTORIK

2009-02-16 Fastighets AB Ågärdevägen
2008-08-22 Aktiebolaget Grundstenen 122528

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Mellan Södertälje kommun, org.nr 212000-0159, nedan kallat Kommunen, och Fastighets AB L E Lundberg org.nr 556049-0483, nedan kallat Exploatören, har träffats följande

FÖR-MARKANVISNINGSAVTAL

Bilagor:

Bilaga 1: Karta över hela strukturplaneområdet

Bilaga 2: Karta över utvecklingsområdet Daldockan

Bilaga 3: Intresseanmälan 2017-04-28

Bilaga 4: Tankar för utveckling av området Daldockan 2017-06-02

Bakgrund

2016-11-02 beslutade Stadsbyggnadsnämnden (dnr: SBN-2016-02312) att ta fram en strukturplan för ett större område (*bilaga 1*) där utvecklingsområdet (*bilaga 2*) ingår. Kommunen arbetar med att ta fram strukturplanen parallellt med framtagandet av detta avtal samt kommande markanvisningsavtal.

Kommunen äger delar av marken för utvecklingsområdet (*bilaga 2*) och har under fjärde kvartalet 2016 annonserat ut en direktanvisning där exploatörer fått möjlighet att lämna in en intresseanmälan. Avsikten med markanvisningen är att uppfylla intentionerna för stadsutveckling i översiktsplanen. Delar av utvecklingsområdet ska markanvisas till fyra exploatörer för att förtäta och bygga samman närliggande befintlig bebyggelse. Markanvisningen sker i enlighet med kommunens beslut (dnr: TN 2017 00049) för hur kommunen ska arbeta med större markanvisningar.

Kommunen har gjort ett urval av potentiella exploatörer vilka har fått lämna in kompletterande material på hur området kan utvecklas. Utifrån inkomna förslag och möten med de potentiella exploatörerna har kommunen valt ut de exploatörer som kommunen vill inleda ett samarbete med. I ett första steg inom det samarbetet ska ett förmarkanvisningsavtal skrivas, detta avtal, som visar att parterna är överens om de ingående förutsättningarna för samarbetet och ska verka för att träffa ett markanvisningsavtal som ersätter detta avtal.

Exploatören har lämnat en intresseanmälan (*bilaga 3*) om att tilldelas en markanvisning. Ansökan har kompletterats med en beskrivning av tankar för utveckling av området Daldockan (*bilaga 4*) för delar av utvecklingsområdet.

Signatur



Syfte

Exploatören ska inom utvecklingsområdet (*bilaga 2*) planera för en kvalitativ och miljöanpassad bebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med till detta avtal bifogad tankar för utveckling av området Daldockan (*bilaga 4*) eller annan inriktning som bestäms i det fortsatta detaljplanarbetet. Vad som sägs i detta stycke innebär ingen rätt för exploatören att få markanvisning enligt eller bygga enligt Exploatörens tankar för utveckling av området Daldockan (*bilaga 4*).

Med utgångspunkt i strukturplanarbetet ska ett markanvisningsavtal och ett plankostnadsavtal skrivas mellan parterna. I markanvisningsavtalet ska parternas åtaganden gentemot varandra regleras, se nedan under rubriken "Markanvisningsavtal". Markanvisningsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen och ersätter detta avtal.

När markanvisningsavtal och plankostnadsavtal är tecknade inleds planarbetet och arbetet med framtagande av genomförandeavtal mellan parterna för det markanvisade området. Planeringen av bebyggelsen inom utvecklingsområdet kommer att utgå från strukturplanarbetet och de markanvisade exploatörernas förslag samt gällande plan- och bygglag. Parterna är överens om att fortsätta samarbetet med att förfina förslaget för bebyggelse i samband med framtagande av detaljplan för markanvisningsområdet och för utvecklingsområdet (*bilaga 2*).

Det slutgiltiga förslaget för bebyggelsen ska ligga till grund för ett genomförandeavtal som tecknas i samband med antagandet av detaljplan. Genomförandeavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och ersätter markanvisningsavtalet.

Exploatören ska efter att detaljplan vunnit laga kraft uppföra bebyggelsen enligt genomförandeavtalet och det slutgiltiga förslaget som bifogas till genomförandeavtalet.

Ansvarsförhållanden och förutsättningar

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagandet av strukturplanen. Exploatörerna har en samrådande roll för vilken Exploatören bekostar egna arbetsinsatser. Exploatören förväntas delta i ungefär två möten ca 3 timmar/st utöver eget arbete. Strukturplanen ska innehålla övergripande strukturer för utveckling av bostäder, grönstråk, trafik, verksamheter med mera.

Parternas åtaganden gentemot varandra avseende detaljplanarbetet ska regleras i separat plankostnadsavtal. Kommunen ansvarar för att beställa utredningar kopplade till framtagandet av detaljplan och Exploatören bekostar dessa enligt kommande plankostnadsavtal. Bland annat kommer följande behöva tas fram under detaljplanarbetet:

- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Parkeringsutredning
- Gestaltningsprogram
- VA-utredning

Signatur



Kommunen ansvarar för framtagandet av avtalen avseende marköverlåtelsen. Kommunen svarar för egna arbetskostnader kopplat till för-markanvisningsavtal, detta avtal. Exploatören svarar därefter för kommunens arbetskostnader kopplat till marköverlåtelsen. Kostnaden ska vid marköverlåtelsen fördelas mellan de exploatörer som fått markanvisning inom utvecklingsområdet och med en fördelningsnyckel utifrån byggrätt och markanvändning.

Vidare svarar Exploatören för övriga egna nedlagda kostnader och ingen ersättning utgår för dem eller eventuella förseningar.

Markanvisningsavtal

Markanvisning och exploateringsåtaganden ska regleras i ett markanvisningsavtal. I avtalet ska samarbetet med framtagande av detaljplan och föreslagen bebyggelse regleras. Avtalet ska också klargöra vilka ingående kriterier som ska vidare regleras i ett genomförandeavtal. Träffande av markanvisningsavtal förutsätter att Exploatören uppfyller kraven i enlighet med kommunens gällande markanvisningspolicy vid avtalets tecknande.

Den slutgiltiga köpeskillingen för markförvärvet kommer bestämmas utifrån en värdering som görs i samband med tecknande av genomförandeavtalet. Kommunen utser värderare. Kommunen kommer ta fram en modell för hur köpeskillingen ska beräknas till markanvisningsavtalet.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för byggrätt enligt den detaljplan som ska upprättas enligt markanvisningsavtalet. Anslutningsavgift och brukningsavgift för vatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen utan utgår enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören svarar för samtliga kostnader förenade med lagfarter, inteckningar, lov, eventuella tillstånd och lantmäteriåtgärder för kommande marköverlåtelse.

Beträffande framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats gäller vad som stadgas i 6 kap, Plan- och bygglagen om gatukostnader.

Tidplan

- Strukturplanen planeras vara klar till årsskiftet 2017/2018
- Beslut om markanvisningsavtal beräknas kunna tas av Kommunstyrelsen under första kvartalet 2018
- Politiskt uppdrag att ta fram detaljplan beräknas kunna tas av Stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2018
- Plankostnadsavtal beräknas kunna tecknas under andra kvartalet 2018

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter

Detta avtal får inte överlåtas utan skriftligt medgivande från Kommunen.

Signatur

MMS

Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att:

- Kommunen godkänner detta avtal senast 2017-10-31 med beslut som därefter vinner laga kraft.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part om ett markanvisningsavtal inte träffats nio (9) månader efter att Kommunens beslut att godkänna detta avtal vinner laga kraft. Giltighetsperioden kan förlängas förutsatt att Exploatören enligt Kommunens bedömning fullföljer sina åtaganden. Förlängningen ska ske skriftligen genom tilläggsavtal.

Om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner eller parterna inte kan enas om förutsättningarna för fortsatt arbete äger Kommunen eller/och Exploatören rätt att frånträda detta avtal utan rätt till ersättning mellan parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Den...../.....2017

För Södertälje kommun

.....
Homan Gohari
TF Samhällsbyggnadsdirektör

Den ²⁵...../ ²³.....2017

För Fastighet AB L E Lundberg

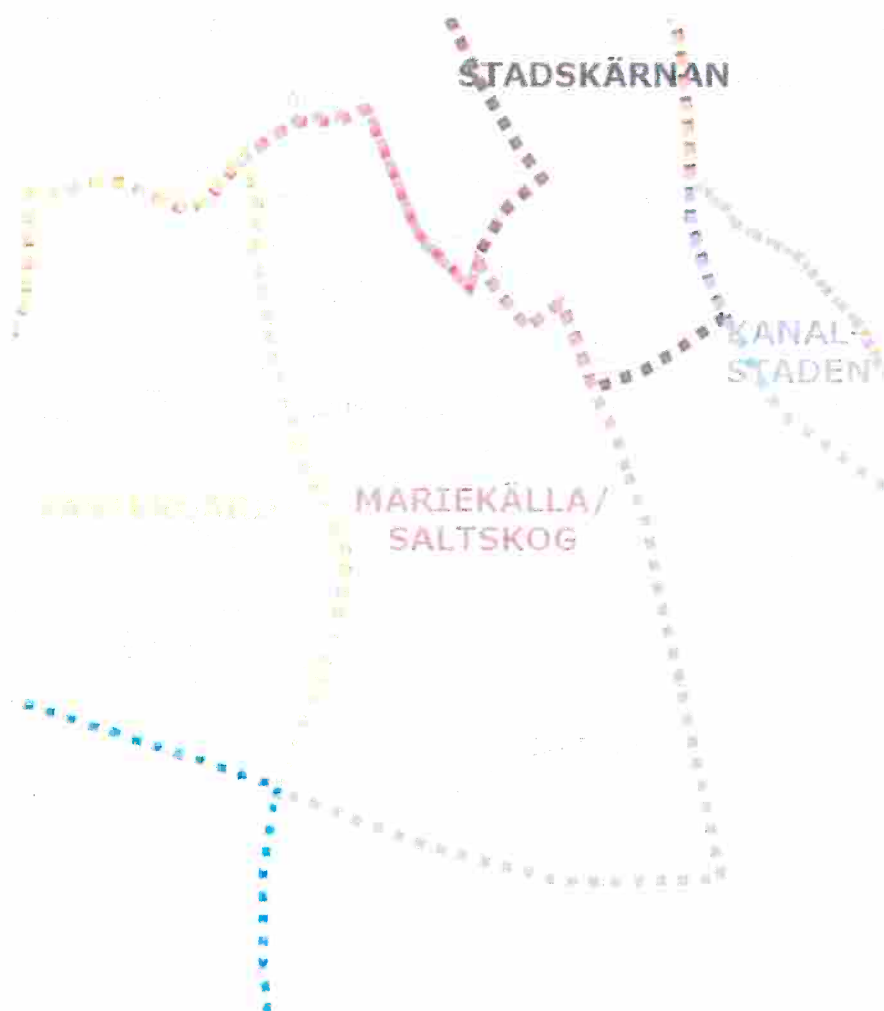
Den ²⁵...../ ²³.....2017

För Fastighet AB L E Lundberg

Signatur



Bilaga I



Lila markering visar strukturplaneområdet Mariekälla/Saltskog.

Signatur

Bilaga 2



Den gula markeringen visar de ungefärliga gränserna för utvecklingsområdet. Kartans röda områden visar kommunalägd mark.

Signatur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes.

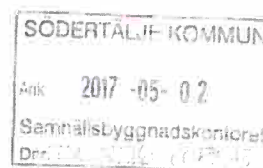
Bilaga 3



Lundbergs

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Att: Åsa Ljunberg

Campusgatan 26
151 85 Södertälje



Intresseanmälan för markanvisning inom området Daldockan

Fastighets AB L E Lundberg genom dotterbolaget Byggnads AB L E Lundberg (nedan Lundbergs) lämnar härmed in intresseanmälan för markanvisning inom område Daldockan i Södertälje kommun. Lundbergs är en av Sveriges största privata fastighetsägare med ett totalt värde om cirka 18 mdkr. Sedan lång tid tillbaka är vi fastighetsägare i Södertälje och har för avsikt att fortsätta investera i kommunen. Förvaltningen i Södertälje består idag av 1 516 bostäder, 25 lokaler, 1093 garage och 198 parkeringsplatser till ett värde om cirka 1,4 mdkr.

Lundbergs ser området Daldockan som ett mycket intressant område att utveckla tillsammans med Södertälje kommun och andra intressenter. Idag förvaltar Lundbergs i huvudsak bostäder med upplåtelseform hyresrätt samt kontor, butiker och garage mm inom Daldockans närområde.

Projektutveckling inom företaget drivs av Byggnads AB L E Lundberg och idag pågår projekt i Norrköping, Linköping, Örebro, Karlstad och Eskilstuna. I Södertälje har vi utvecklat ett bostadshus inom fastigheten Fasaden 5, där väntar vi på att detaljplanen skall antas. Projekten för den egna förvaltningen innehåller främst bostäder och kontor samt ett projekt med äldreboende och förskola med en kommun som hyresgäst. Vi studerar även projekt innehållande bostadsrätter och eventuellt ägarlägenheter. Inom vår projektutveckling är vi vana att jobba med stora sammanhängande stadsutvecklingsobjekt, exempelvis omdaningen av Industrilandskapet i centrala Norrköping, utveckling av fastigheten Nätet i Eskilstuna innehållande cirka 1 000 bostäder samt Södra Ekkällan i Linköping med cirka 400 bostäder.

Lundbergs ser fram emot att medverka vid utvecklingen av området Daldockan i Södertälje. Inom området ser vi möjlighet att utveckla bostäder i olika upplåtelseformer. Vi kan även utveckla och investera i samhällsfastigheter med kommunen eller någon annan långsiktig part som hyresgäst.

Vi ser fram emot ert positiva svar om vår medverkan i Södertäljes fortsatta utveckling.

Norrköping 2017-04-28
Byggnads AB L E Lundberg

Styrelseordförande, Peter Whass

Signatur

Bilaga 4



Tankar för utveckling av området Daldockan i Södertälje kommun

Lundbergs ser området Daldockan som ett mycket intressant område att utveckla tillsammans med Södertälje kommun och andra intressenter. Idag förvaltar Lundbergs i huvudsak bostäder med upplåtelseform hyresrätt samt kontor, butiker och garage mm inom Daldockans närområde.

Vid en utveckling av området Daldockan bör huvudmålet vara att uppnå en hållbar stadsutveckling. En hyresvärd, fastighets- och stadsutvecklare har stor inverkan på människors vardag och liv. För Lundbergs är hållbar utveckling det som tillgodoser dagens behov, utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov. Långsiktighet och hållbarhet är varandras förutsättningar och därför är hållbarhet en naturlig del av vårt arbete. Hållbarhet kan delas in i tre huvudaspekter; social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Utifrån dessa skapas en helhet som ger människor möjlighet att leva bättre liv.

En social hållbar stadsutveckling leder till ett samhälle som är robust och välfungerande. Viktiga ingredienser i en social hållbar stadsutveckling är helhetssyn, variation, samband, identitet samt inflytande och samverkan. Helhetssynen är viktig då utvecklingen av Daldockan har möjlighet att bättre koppla ihop området med stadens centrala delar. Variation skapas genom att tillåta och uppmuntra en blandning av bostäder och andra verksamheter, exempelvis äldreboende och förskola, inom området. Det är också viktigt med en varierande arkitektur samt olika upplåtelseformer för bostäder. Arkitekturen ska även skapa mervärde för den befintliga strukturen. Vid den kommande planeringsprocessen bör samverkan ske med boende, föreningar och företag inom området via gemensamma workshops. I utvecklingen av Daldockan samlas flera delområden till ett större område där förutsättningar ges för en ny positiv identitet. Lundbergs ser möjlighet att skapa projekt innehållande bostäder för både hyresrätt och bostadsrätt samt lokaler för äldreboende och förskola inom området. Äldreboende placeras med fördel vid korsningen Genetaleden och Saltskogsvägen där det idag finns närhet till kollektivtrafik.

Miljömässig hållbar utveckling har för avsikt att bevara ett väl fungerande ekosystem, minska påverkan på naturen och förbättra människors hälsa. Området Daldockan har stora möjligheter att klara detta. I området är det stora nivåskillnader med uppvuxen vegetation som med en genomtänkt planering kan förädlas till gagn för boende och verksamma inom området. Nya byggnader och nya gång- och cykelstråk berikar området och kopplar ihop olika delområden inom Daldockan på ett bättre sätt än idag. En god miljömässig planering förstärker även den sociala strukturen och ger förutsättning för en ny positivare identitet. I Lundbergs är det även en självklarhet att jobba med driftsekonomiska lösningar för att minska fastigheternas miljöbelastning. I samtliga nya projekt studerar vi möjlighet att installera solceller för att klara fastighetens drift. Vi ser det också som en självklarhet att installera biladdare och jobba med bilpooler för att minska CO₂ utsläpp och trafikflöden i



våra områden. Lundbergs ambition är att alla nya bostadsfastigheter skall miljöklassas i nivå Silver enligt svenska klassificeringen Miljöbyggnad.

Ekonomisk hållbarhet handlar om att hushålla med materiella och mänskliga resurser. För bästa ekonomiska hållbarhet gäller det att skapa en balanserad ekonomisk tillväxt som inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. Lundbergs står för sunda värderingar och med ekonomisk stabilitet kan vi ta ansvar för vår del av samhällsutvecklingen. För kunderna är det en trygghet att ha en fastighetsägare som är pålitlig och som håller ingångna avtal samt har förmågan att investera i sina fastigheter.

Med ovanstående tankar om utveckling av området Daldockan i Södertälje vill vi från Lundbergs säga att vi vill medverka i den fortsatta utvecklingsprocessen samt att vi har möjlighet att investera i olika typer av fastigheter. Äldreboende, förskolor samt bostäder med olika upplåtelseformer men med samma kvalitativa innehåll och förvaltning. Området som begränsas av Saltskogsvägen, Genetaleden och Förvaltarvägen är mest intressant för oss. Mellan Genetaleden och Förmansvägen ser vi möjlighet till utveckling av nya bostäder samt äldreboende. Området idag består av stora parkeringsytor samt uppvuxen vegetation. Nya bostäder utformas i samklang med naturen och med delvis andra lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer än de befintliga husen söder om Förmansvägen samtidigt som framtida parkeringslösningar studeras. Utmed Saltskogsvägen mellan Förmansvägen och Förvaltarvägen finns ett relativt plant område som är lämpligt för bostäder, förskola eller äldreboende. Anslutande mark till detta område är mycket kuperad och inte lämpligt för byggnation utan bör ses som en tillgång och utvecklas så att det blir ett säkert område att vistas i. Området väster om Förmansvägen mot Nyköpingsvägen är brant sluttande ner mot Nyköpingsvägen. En byggnation av bostäder i detta område är svårare och ekonomisk dyrare men kan bli ett mycket spännande projekt.

Lundbergs har under den senaste 10-årsperioden aktivt arbetat för att skapa nya projekt för egen förvaltning. Under de senaste åtta åren har vi färdigställt nya fastigheter innehållande bostäder, kontor, handel och parkering för cirka 2,3 miljarder. Investering i pågående projekt vilka färdigställs inom de närmaste tre åren uppgår till 2,2 miljarder och innehåller cirka tusen bostäder, äldreboende, förskola och parkering. I våra projekt lägger vi stor vikt på ett bra kvalitativt innehåll och en attraktiv arkitektur. Lundbergs bedriver projektverksamheten i Byggnads AB L E Lundberg där det finns egna resurser för projektledning.

Byggnads AB L E Lundberg

Peter Whass



851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556049-0483	
Objektets registreringsdatum 1946-12-20	Nuvarande firmas registreringsdatum 1999-12-15
Dokumentet skapet 2017-05-05 09:17	Side 2 (4)

Org.nummer: 556049-0483
Firma: Fastighets AB L E Lundberg
Adress:
601 85 NORRKÖPING
Säte: Östergötlands län, Norrköping kommun
Registreringslän:
Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

1946-11-18

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 100.000.000 SEK
Lägst.....: 25.000.000 SEK
Högst.....: 100.000.000 SEK

Antal aktier: 250.000
Lägst.....: 250.000
Högst.....: 1.000.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

791020-1982 Lindh, Eva Louise Katarina, c/o Fastighets AB L E Lundberg,
Box 14048, 104 40 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

510805-1953 Lundberg, Lars Fredrik Elis, L E Lundbergföretagen AB,
Box 14048, 104 40 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER

661026-1932 Johansson, Lars Åke Conny, c/o Fastighets AB L E Lundberg,
601 85 NORRKÖPING

570117-1695 Knutsson, Lars Åke Michael, Sanden, Björkvägen 4,
614 98 SANKT ANNA

TYP: Arbetstagarrepresentant

400109-5811 Lundin, Karl Göran Hjalmar, c/o Fastighets AB L E Lundberg,
601 85 NORRKÖPING

810504-2009 Martinson, Katarina Maria Fredrika,
c/o L E Lundbergföretagen AB, Box 14048, 104 40 STOCKHOLM

760527-1951 Milton, Kjell Erik Fredrik, Krusenhofsvägen 148, 616 32 ÅBY
TYP: Arbetstagarrepresentant



851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556049-0483	
Objektets registreringsdatum 1946-12-20	Nuvarande firmas registreringsdatum 1999-12-15
Dokumentet skapat 2017-05-05 09:17	Sida 3 (4)

560518-1659 Peterson, Sten Algot Magnus, Svartbäcksvägen 14 F,
641 37 KATRINEHOLM
540725-2039 Whass, Karl Peter, c/o Fastighets AB L E Lundberg,
601 85 NORRKÖPING

STYRELSESUPPLEANTER

680202-1730 Svanberg, Nils Gustav, Tunavägen 8, 640 43 ÄRLA
TYP: Arbetstagarrepresentant

EXTERN(A) VICE VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR(ER)

610413-1914 Ekström, Rolf Roger, c/o Fastighets AB L E Lundberg,
601 85 NORRKÖPING
660216-1975 Ladenberg, Johan Mikael, c/o Fastighets AB L E Lundberg,
601 85 NORRKÖPING

REVISOR(ER)

556043-4465 KPMG AB, Box 2223, 600 02 NORRKÖPING
Representeras av: 600910-2036

HUVUDANSVARIG REVISOR

600910-2036 Bidenäs, Kjell Arne, c/o KPMG AB, Box 2223,
600 02 NORRKÖPING

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas ensam av
Lundberg, Lars Fredrik Elis
Firman tecknas två i förening av
Ekström, Rolf Roger
Johansson, Lars Åke Conny
Ladenberg, Johan Mikael
Lindh, Eva Louise Katarina

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 9 ledamöter
med högst 5 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2017-03-29

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Föremål för bolagets verksamhet är

- att bedriva byggnadsrörelse för uppförande av bostads-,
kontors-, butiks- och industribyggnader och andra därmed jämför-



851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556049-0483	
Objektets registreringsdatum 1946-12-20	Nuvarande firmas registreringsdatum 1999-12-15
Dokumentet skapat 2017-05-05 09:17	Side 4 (4)

liga byggnader

-att bedriva fastighetsrörelse innebärande att förvärva, förvalta och försälja bostads-, kontors-, butiks-, och industrifastigheter och andra jämförliga fastigheter

-att bedriva exploateringsrörelse innebärande att förvärva, förvalta, förädla och försälja exploateringsfastigheter samt

-att bedriva med förestående verksamhetsgrenar förenlig rörelse.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom annonsering i Post- & Inrikes Tidningar och Dagens Nyheter.

BIFIRMA

Östgöta Holding Fastighet

VERKSAMHET:

För den del av verksamheten som avser att förvärva, förvalta och försälja industrifastigheter.

Katrineholms Husbyggen

VERKSAMHET:

För den del av verksamheten som avser uppförande av bostadsfastigheter inom Katrineholm med omnejd.

Fastighetsförvaltning L E Lundberg

VERKSAMHET:

För den del av verksamheten som avser förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter.

Lundbergs Fastigheter

VERKSAMHET:

För den del av verksamheten som avser förvaltning av fastigheter.

FIRMAHISTORIK

1946-12-20 Byggnads Aktiebolaget L.E. Lundberg

Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket

Mellan **Södertälje kommun**, org.nr 212000-0159, nedan kallat Kommunen, och **Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB**, org.nr 556943-4870, nedan kallat Exploatören, har träffats följande

FÖR-MARKANVISNINGSAVTAL

Bilagor:

Bilaga 1: Karta över hela strukturplaneområdet

Bilaga 2: Karta över utvecklingsområdet Daldockan

Bilaga 3: Intresseanmälan 2016-11-28

Bilaga 4: Kompletterande material 2017-04-05

Bakgrund

2016-11-02 beslutade Stadsbyggnadsnämnden (dnr: SBN-2016-02312) att ta fram en strukturplan för ett större område (*bilaga 1*) där utvecklingsområdet ingår. Kommunen arbetar med att ta fram strukturplanen parallellt med framtagandet av detta avtal samt kommande markanvisningsavtal.

Kommunen äger delar av marken för utvecklingsområdet (*bilaga 2*) och har under fjärde kvartalet 2016 annonserat ut en direktanvisning där exploatörer fått möjlighet att lämna in en intresseanmälan. Avsikten med markanvisningen är att uppfylla intentionerna för stadsutveckling i översiktsplanen. Delar av utvecklingsområdet ska markanvisas till fyra exploatörer för att förtäta och bygga samman närliggande befintlig bebyggelse. Markanvisningen sker i enlighet med kommunens beslut (dnr: TN 2017 00049) för hur kommunen ska arbeta med större markanvisningar.

Kommunen har gjort ett urval av potentiella exploatörer vilka har fått lämna in kompletterande material på hur området kan utvecklas. Utifrån inkomna förslag och möten med de potentiella exploatörerna har kommunen valt ut de exploatörer som kommunen vill inleda ett samarbete med. I ett första steg inom det samarbetet ska ett förmarkanvisningsavtal skrivas, detta avtal, som visar att parterna är överens om de ingående förutsättningarna för samarbetet och ska verka för att träffa ett markanvisningsavtal som ersätter detta avtal.

Exploatören har lämnat en intresseanmälan (*bilaga 3*) om att tilldelas en markanvisning. Ansökan har bland annat kompletterats med en beskrivning av föreslagen vision (*bilaga 4*) för utvecklingsområdet.

Signatur 

Syfte

Exploatören ska inom utvecklingsområdet (*bilaga 2*) planera för en kvalitativ och miljöanpassad bebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med till detta avtal bifogat kompletterande material (*bilaga 4*) eller annan inriktning som bestäms i det fortsatta detaljplanarbetet. Vad som sägs i detta stycke innebär ingen rätt för exploatören att få markanvisning enligt eller bygga enligt Exploatörens förslag (*bilaga 4*).

Med utgångspunkt i strukturplanarbetet ska ett markanvisningsavtal och ett plankostnadsavtal skrivas mellan parterna. I markanvisningsavtalet ska parternas åtaganden gentemot varandra regleras, se nedan under rubriken "Markanvisningsavtal".

Markanvisningsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen och ersätter detta avtal.

När markanvisningsavtal och plankostnadsavtal är tecknade inleds planarbetet och arbetet med framtagande av genomförandeavtal mellan parterna för det markanvisade området. Planeringen av bebyggelsen inom utvecklingsområdet kommer att utgå från strukturplanarbetet och de markanvisade exploatörernas förslag samt gällande plan- och bygglag. Parterna är överens om att fortsätta samarbetet med att förfinas förslaget för bebyggelse i samband med framtagande av detaljplan för markanvisningsområdet och för utvecklingsområdet (*bilaga 2*).

Det slutgiltiga förslaget för bebyggelsen ska ligga till grund för ett genomförandeavtal som tecknas i samband med antagandet av detaljplan. Genomförandeavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och ersätter markanvisningsavtalet.

Exploatören ska efter att detaljplan vunnit laga kraft uppföra bebyggelsen enligt genomförandeavtalet och det slutgiltiga förslaget som bifogas till genomförandeavtalet.

Ansvarsförhållanden och förutsättningar

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagandet av strukturplanen. Exploatörerna har en samrådande roll för vilken Exploatören bekostar egna arbetsinsatser. Exploatören förväntas delta i ungefär två möten ca 3 timmar/st utöver eget arbete. Strukturplanen ska innehålla övergripande strukturer för utveckling av bostäder, förskolor, grönsåk, trafik, verksamheter med mera.

Parternas åtaganden gentemot varandra avseende detaljplanarbetet ska regleras i separat plankostnadsavtal. Kommunen ansvarar för att beställa utredningar kopplade till framtagandet av detaljplan och Exploatören bekostar dessa enligt kommande plankostnadsavtal. Bland annat kommer följande behöva tas fram under detaljplanarbetet:

- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Parkeringsutredning
- Gestaltningsprogram
- VA-utredning

Signatur

Kommunen ansvarar för framtagandet av avtalen avseende marköverlåtelsen. Kommunen svarar för egna arbetskostnader kopplat till för-markanvisningsavtal, detta avtal. Exploatören svarar därefter för kommunens arbetskostnader kopplat till marköverlåtelsen. Kostnaden ska vid marköverlåtelsen fördelas mellan de exploatörer som fått markanvisning inom utvecklingsområdet och med en fördelningsnyckel utifrån byggrätt och markanvändning.

Vidare svarar Exploatören för övriga egna nedlagda kostnader och ingen ersättning utgår för dem eller eventuella förseningar.

Markanvisningsavtal

Markanvisning och exploateringsåtaganden ska regleras i ett markanvisningsavtal. I avtalet ska samarbetet med framtagande av detaljplan och föreslagen bebyggelse regleras. Avtalet ska också klargöra vilka ingående kriterier som ska vidare regleras i ett genomförandeavtal. Träffande av markanvisningsavtal förutsätter att Exploatören uppfyller kraven i enlighet med kommunens gällande markanvisningspolicy vid avtalets tecknande.

Den slutgiltiga köpeskillingen för markförvärvet kommer bestämmas utifrån en värdering som görs i samband med tecknande av genomförandeavtalet. Kommunen utser en extern certifierad värderare. Kommunen kommer ta fram en modell för hur köpeskillingen ska beräknas till markanvisningsavtalet.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för byggrätt enligt den detaljplan som ska upprättas enligt markanvisningsavtalet. Anslutningsavgift och bruksavgift för vatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen utan utgår enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören svarar för samtliga kostnader förenade med lagfarter, inteckningar, lov, eventuella tillstånd och lantmäteriatgärder för kommande marköverlåtelse.

Beträffande framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats gäller vad som stadgas i 6 kap, Plan- och bygglagen om gatukostnader.

Tidplan

- Strukturplanen planeras vara klar till årsskiftet 2017/2018
- Beslut om markanvisningsavtal beräknas kunna tas av Kommunstyrelsen under första kvartalet 2018
- Politiskt uppdrag att ta fram detaljplan beräknas kunna tas av Stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2018
- Plankostnadsavtal beräknas kunna tecknas under andra kvartalet 2018

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter

Detta avtal får inte överlåtas utan skriftligt medgivande från Kommunen.

Signatur 

Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att:

- Kommunen godkänner detta avtal senast 2017-10-31 med beslut som därefter vinner laga kraft.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part om ett markanvisningsavtal inte träffats nio (9) månader efter att Kommunens beslut att godkänna detta avtal vinner laga kraft. Giltighetsperioden kan förlängas förutsatt att Exploatören enligt Kommunens bedömning fullföljer sina åtaganden. Förlängningen ska ske skriftligen genom tilläggsavtal.

Om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner eller parterna inte kan enas om förutsättningarna för fortsatt arbete äger Kommunen eller/och Exploatören rätt att frånträda detta avtal utan rätt till ersättning mellan parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

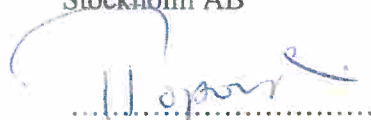
Den...../.....2017

För Södertälje kommun

.....
Homan Gohari
TF Samhällsbyggnadsdirektör

Den 29 / 8 2017

För Wästbygg Projektutveckling
Stockholm AB


.....
Pero Popovski

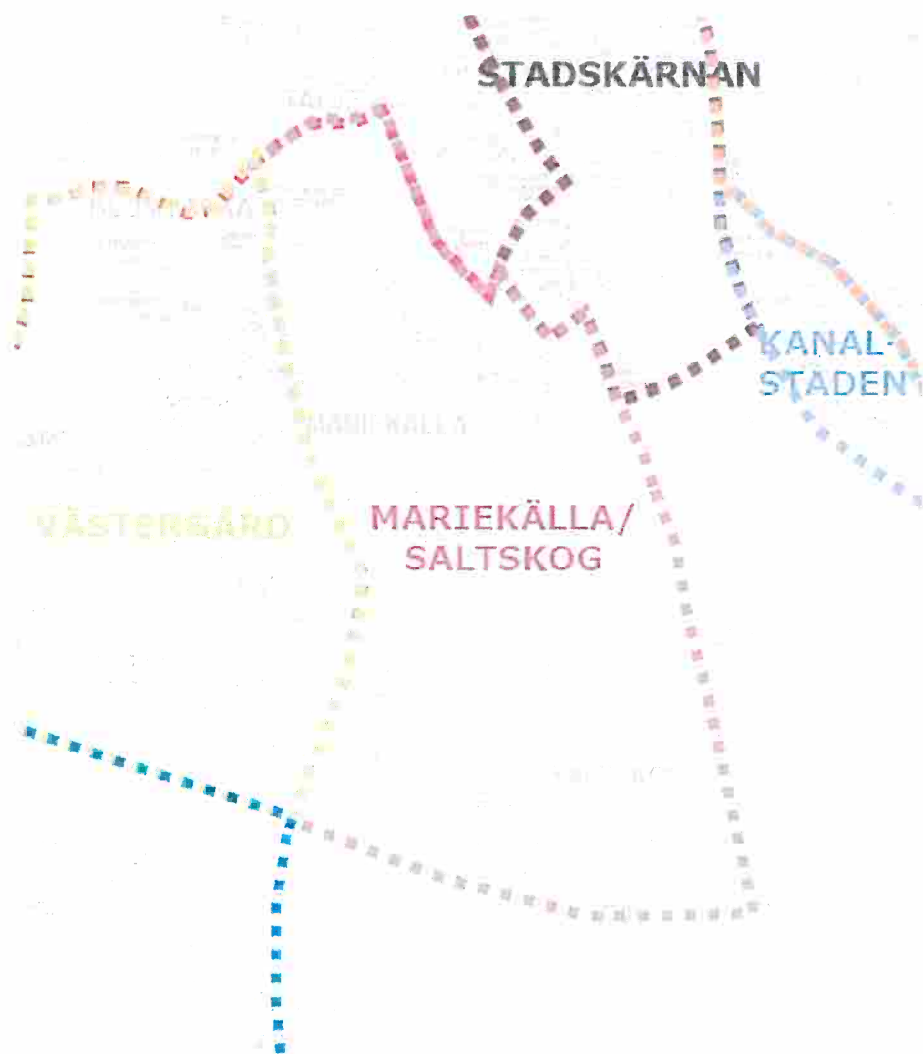
Den...../.....2017

För Wästbygg Projektutveckling
Stockholm AB

.....

Signatur

Bilaga 1



Lila markering visar strukturplaneområdet Mariekälla/Saltskog.

Bilaga 2



Den gula markeringen visar de ungefärliga gränserna för utvecklingsområdet. Kartans röda områden visar kommunalägd mark.

G

Med detta vill vi förutsättningslöst anmäla vårt intresse, för att i samråd med Södertälje kommun fastställa vilket av våra bostadskoncept som på bäst sätt kan tillföra värden för exploateringarna i Daldockan och Elverket.

Wästbygg

Wästbygg Projektutveckling Sverige AB är en del av Wästbygg Gruppen AB. Vi har varit verksamma sedan 1981 och bygger och utvecklar flerbostadshus, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar.



På meritlistan finns ett par tusen lägenheter, mer än 700 000 kvadratmeter logistikyta, samt ett stort antal butikslokaler, kontor och offentliga byggnader runt om i Sverige. Gott och väl tillräckligt för att vi sedan flera år tillbaka finns med på listan över Sveriges tio största byggföretag. Wästbygg har kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping och Varberg. Under 2015 omsatte koncernen 1 800 mkr och antalet anställda var ca. 200 medarbetare.



Bild: Organisationsschema över Wästbygg Gruppen AB

PROJEKTUTVECKLING

Med vår projektutvecklingsverksamhet vill vi bidra till en god samhällsutveckling genom att skapa områden där människor kan trivas, bo och verka under lång tid. Att samverka har sedan starten varit vår framgångsmetod, från stadsplanering och bostadsprojekt till teknikutveckling och konceptbyggande. Vi erbjuder en flexibel organisation med kunniga medarbetare. Här finns en platt och projektorienterad företagsstruktur där alla hjälps åt och jobbar nära projekten. Vi är ett kunskapsföretag som erbjuder bred kompetens inom innovativa tekniska lösningar och miljömässigt hållbart byggande. En kombination som ger den bästa möjliga helhetslösningen.

Detta gör att vi har en bred förståelse för kommuners, investerares, hyresgästers och bostadsköparens behov och önskemål.

För oss innebär projektutveckling att vi själva ansvarar för hela kedjan från detaljplan, markförvärv, tillståndprocess samt fram till färdig byggnad. Antingen på egen hand eller i samverkan. Våra utvecklingsprojekt uppförs av vår egen entreprenadorganisation. På så sätt tar vi ett helhetsansvar från start till mål.



BOSTÄDER

Wästbygg har byggt bostäder sedan 1981. Under dessa år har vi samlat på oss stor erfarenhet av hur man utvecklar boendemiljöer där människor trivs – i hyresrätt såväl som bostadsrätt, i storstad såväl som småstad. Som modern samhällsbyggare kompletterar vi attraktiva boendemiljöer med en hög miljö- och energimedvetenhet. Husen vi bygger skall vara hållbara ur både ekonomisk och ekologisk synvinkel.



Bild: Tjärleken – Norrtälje hamn

Inom Wästbygg Projektutvecklings affärsområde Bostäder, utvecklar och uppför vi idag bostäder med olika upplåtelseformer och målgrupper. Både bostadsrätter, hyresrätter, ungdomsbostäder och studentbostäder finns inom utvecklings-, genomförande- och förvaltningsskede. I nära samarbete med partners exploaterar vi idag bostadsområden med upp till 500 bostäder i en och samma exploatering.



Bild: Kv Sjöbotten, Älvsjö

V

HÅLLBARHETSARBETE

Vi på Wästbygg identifierar våra kunder som medvetna bostadsköpare som har boendet som en del av deras ambition om att kunna leva på ett medvetet hållbart sätt. Med det synsättet ser vi det som en naturlig del i utvecklingen av stadsdelar och nya fastigheter, att alla delar av processen genomsyras av ett hållbarhetsarbete som grundas i företagets vision och hållbarhetspolicy. Som exploatör ser vi oss själva som en viktig initierande och samordnande aktör som skall inspirera, leda och samordna våra samarbetspartners och leverantörer genom exploateringsprojektets alla faser och lägga grunden för våra kunders framtida boende.

Wästbygg AB är certifierat enligt standarderna för kvalitet (ISO 9001), miljö (ISO 14001) och arbetsmiljö (OHSAS 18001).

Vi arbetar kontinuerligt med bostadsprojekt med tydlig hållbarhetsprofil och har tillsammans med framsynta kunder arbetat med projekt inom de fyra certifieringssystem som är vanligast på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Svanen, Breeam och GreenBuilding. Wästbygg är sedan 2014 medlem av Sweden Green Building Council, SGBC och sedan 2010 EU-registrerade som Green Building-stödjande företag.



Ekologisk hållbarhet

Vid exploateringar och utveckling av våra fastigheter arbetar vi på Wästbygg efter policyn:

"Wästbygg skall verka för hushållning av naturresurser och minskade koldioxidutsläpp genom exploatering av energieffektiva byggnader där de boende ges incitament för delaktighet i resurshushållningen. Med klimatanpassade och grönskande utemiljöer skall vi vara delaktiga i att säkra den biologiska mångfalden. Vi överlämnar bebyggda vistelsemiljöer som är garanterat hälsosamma. Vi skall verka för att minska det totala fossilbränsleberoende transportbehovet och med ett kretsloppstänkande minskar vi den totala mängden avfall"

Vid val av byggnadsmaterial arbetar vi med ett livscykel tänkande. Vår ambitionsnivå avseende byggnadernas specifika energiförbrukning sätts målen kvalitativt efter förutsättningarna, men målen understiger alltid gällande BBR-krav. Vid val av energislag använder vi "rätt exergiuttag" som urvalsgrund, d.v.s. rätt kvalitativa primärenergiuttag.

Vi sätter stor vikt vid att skapa incitament för våra kunder att i framtiden kunna påverka sin hushållning av naturresurser genom bl.a. system för individuella förbrukningsmätning och tydlig kommunikativa hjälpmedel.

Omsorgsfullt omhändertar vi vårt dagvatten. Med grönskande utemiljöer skapar vi naturligt tröga avrinningar som kompletteras med öppna fördröjningssystem och fördröjningsmagasin. Med verktyg som "Grönytefaktorsberäkning" säkerställer vi våra ambitionsmål för den grönskande utemiljön. Våra växtval görs för att öka områdets biologiska mångfald och förstärka dess ekosystemtjänster genom att skapa gröna och hållbara utemiljöer under alla årstider. För såväl utom- och inomhus säkerställer vi en god vistelsemiljö. Med strukturerat arbete enligt systemet Miljöbyggnad säkerställer vi ljudmiljön, luftkvaliteteten, fuktsäkra och radonskyddande konstruktioner, det termiska klimatet, dagsljusinsläppen och andra viktiga

6

aspekter på vår och våra kommande generationers boendemiljö. Med databaser som Byggvarubedömning, Sunda Hus och Basta dokumenterar och säkerställer vi att alla våra byggnadsmaterial är giftfria och ofarliga för människor och djur. Med väl utformade gång- och cykelvägar i kombination användarvänlig cykelförvaring främjar vi både fossilbränslefria transporter och god hälsa. Med smarta och bostadsnära IKT-tjänster (Informations- och kommunikationsteknik) samspelar vi med kollektivtrafiken och bilpoolstjänster för att underlätta den kollektiva resformen. Med god utformning av fastigheternas avfallsutrymmen skapar vi förutsättningarna för en effektiv källsortering av matavfall, hushållsavfall, tidningar och förpackningar under producentansvar, grovavfall, elektronik och miljöfarligt avfall. Med medvetet hög prefabriceringsgrad minimerar vi avfallsvolymer i produktionsskedet.



Bild: Primus, Lilla Essingen

Fond för hållbar utveckling

Wästbygg avsätter årligen medel till en fond för hållbar utveckling. Syftet med fonden är att projektledarna tillsammans med våra kunder ska kunna söka finansiering för hållbara lösningar och idéer i framkant. På så vis får vi viktiga erfarenheter som bidrar till att driva branschen framåt i dessa frågor. Det finns också möjlighet för studenter att söka medel från fonden för att arbeta med tekniska innovationer som gynnar byggbranschen.

Social hållbarhet

Wästbyggs mål är att vara med och bidra till ett socialt mer hållbart samhälle genom att utveckla och uppföra byggda miljöer som främjar trygghet, gemenskap och god hälsa. Vi är ett företag med en hög etisk profil som vill ta ansvar även utanför vårt eget verksamhetsområde. I arbetet med vår sociala hållbarhet utgår vi från policyn:

"Wästbygg skall verka för en social hållbarhet genom exploatering av fastigheter i stadsdelar med sunda och trygga vistelsemiljöer för mångfald och delaktighet bland dess invånare och besökare."

Med stor variation i upplåtelseform och lägenhetsstorlekar skapar vi effektiva bostäder och bostadsfunktioner med stor mångfald för alla typer av framtida Södertäljebor. Med stom- och byggnadssystem för framtida flexibilitet uppför vi byggnader som kommer att kunna följa framtidens förändring av bostadsfunktioner. Med gestaltning, dagsljusplanering och teknisk utrustning planerar den fysiska närmiljön för att skapa attraktiva och trygga samlingsplatser på våra innergårdar som kompletterar de allmänna platserna i parker och gaturum.



Vårt eget koncept Boaktiva bygger på idéerna kring "nudging", eller, översatt till svenska, vänliga "puffar" i rätt riktning. Nudging bottnar i psykologisk vetenskap och innebär att man påverkar människors beteende genom att arrangera valsituationer så att det blir lätt att göra rätt. På så sätt kan man med hjälp av mjuka styrmedel – puffar i rätt riktning – uppmuntra till ett hållbart beteende. Det kan till exempel handla om specialdesignade skyltar med uppmuntrande budskap om att ta kontakt med grannarna, använda områdets utomhusgym eller ta trappan istället för hissen. Konceptet införs i vårt bostadsområde Visättra Ängar i Stockholm, läs mer på www.wästbygg.se



Vi tror att en jämnare könsfördelning och en ökad mångfald bland våra medarbetare bidrar till en bättre arbetsplats, vilket är något vi arbetar aktivt med i rekryteringsfasen. Vi har också ett nära samarbete med skolor där vi erbjuder lärlings- och praktikplatser för ungdomar. Vårt mål är att engagera nästa generation av hållbara samhällsbyggare.

Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska hållbarheten för våra kunder, hyresgäster, bostadsrättsköpare och lokalhyresgäster utgår från:

"Wästbygg skall skapa bostäder, bostadsrättsföreningar, lokaler och fastigheter med en långsiktig ekonomisk hållbarhet som utgår från individens levnadsvillkor"

Med moderna, yt- och kostnadseffektiva bostäder skapar vi rätt individanpassade bostadsfunktioner till en lägre boendekostnad. Med kvarterets ökade täthet skapas ökad ekonomisk hållbarhet för gemensamma fastighetsfunktioner.

Med låga belåningsgrader och förvaltningseffektiva fastigheter och föreningar skapar vi förutsägbarhet och stabilitet i dessas ekonomiska utveckling. Potentiella initiala intäktsbortfall såsom osålda lägenheter, uteblivna årsavgifter och lokalhyror garanteras av oss. Med utökade entreprenadgarantier säkerställer vi att inga oförutsedda underhållskostnader uppstår under föreningens första fem år.

Ekonomisk och ekologisk hållbarhet är tätt sammankopplade. Genom att bygga energieffektivt och med hög kvalitet ökar såväl driftnetto som fastighetens livslängd.



HANDLINGAR SOM BILÄGGS TILL INTRESSEANMÄLAN

- Referenser Wästbygg
- Årsredovisning Wästbygg Gruppen AB (Separat dokument)

KONTAKTUPPGIFTER

Kontaktperson och ombud för Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB avseende denna intresseanmälan är:

Projektutvecklare Emma Bergenholm

E-post: emma.bergenholm@vastbygg.se

Tel: 073-920 18 77

Stockholm 2016-11-28

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB



Mattias Björk

Affärsutvecklingschef

Gv

REFERENSprojekt WÄSTBYGG

Wästbygg har både som projektutvecklare och entreprenör deltagit i flera utvecklingsprojekt som skapat nya stadsdelar, kvarter och bostadsområden. Detta kräver nära och goda samarbeten med partners, myndigheter och övriga aktörer. Nedan följer några exempel, mer information om våra projekt finns på vår hemsida www.wastbygg.se

Visättra Ängar , Huddinge

I april 2015 inleddes byggnationen av Visättra Ängar, som innefattar 125 hyresrätter, 109 ungdomsbostäder samt 250 studentbostäder med en total bostadsyta på 15450 kvm. Mellan april till oktober 2016 togs de 484 bostäderna i bruk av sina nya hyresgäster. Lägenheterna varierar mellan ett och fyra rum och kök.

Byggnaderna certifieras enligt Miljöbyggnad med betyget Silver vilket säkerställer en låg energianvändning samt hög kvalitet i inomhusmiljö och material.

Området ligger endast 7 minuters promenad från Flemingsbergs station samt campusområdet för Södertörns högskola, KTH och Karolinska Institutet med över 10 000 studenter. Samtidigt finns här närhet till natur, rekreation och idrott direkt utanför dörren.



Visättra Ängar etapp 2 - Egenutvecklat projekt Wästbygg

Arkens väg, Haninge

I Handen, Haninge kommun, har vi uppfört 222 hyresrätter i nära anslutning till centrum och pendeltågsstation.

Hyresrätterna utvecklades och uppfördes av Wästbygg och var vårt första utvecklingsprojekt i Haninge kommun. Lägenheterna är fördelade på fyra U-formade huskroppar. Innergårdarna är förhöjda och skiljs på så sätt av från de omkringliggande gatorna. Inflyttning skedde i etapper under sommar och höst 2015. Husen är byggda för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver.





Arkens väg – Egenutvecklat projekt Wästbygg

Stora Katrineberg, Liljeholmen, Stockholm

Wästbygg Projektutveckling har som grund för sin verksamhet i Stockholmsregionen förvärvat verksamheten från det danska projektutvecklingsföretaget Sjaelsö Sverige AB.

Sjaelsö utvecklade och uppförde år 2008-2009 flerfamiljsbostadsfastigheten St Katrineberg 19 invid Liljeholmens Centrum, Stockholm. Fastighetsutvecklingen karakteriserades av ett typiskt "infillprojekt" där stadsutvecklings- och arkitektoniska utmaningen låg i att exploatera en modern fastighet mellan ett bostadshus från tidigt 1900-tal och ett kontorshus från 1970-talet. I anslutning till fastigheten finns delar av den ursprungliga Stora Katrinebergs Gård från 1700-talet. Arkitektfirman Kjellander + Sjöberg fick uppdraget som förverkligades med ett modernt gestaltat flerfamiljshus med levande bottenvåningar. Huset är uppfört i nio våningar med 40 st bostäder upplåtna med bostadsrätt samt med förhöjda lokaler i bottenvåningen. Byggnaden var en av de tio finalisterna i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad 2010 arrangerad av Stockholms stad. Huset var också ett av fem nordiska projekt som ställdes ut på Stockholm Furniture Fair 2010.



Katrineberg, Stockholm – Egenutvecklat projekt Wästbygg/Sjaelsö

Söderstaden, Kungsbacka

Ett nytt innerstadsområde i Kungsbacka med 330 lägenheter, ett 20-tal lokaler, gemensamhetsutrymmen, dagis, parkeringsgarage mm.

Ett av de fyra kvarteren byggdes med hyresrätter och tre kvarter byggdes med bostadsrätter. Söderstaden har tilldelats Kungsbacka Arkitekturpris för 2010. Priset uppmärksammar god arkitektur som ger Kungsbacka en vackrare miljö. I april 2015 inleddes byggnationen av Visättra Ängar Etapp 2, som innefattar 125 hyresrätter med en total bostadsyta på 7400 kvm. I oktober år 2016 kommer fem stycken sexvåningshus stå klara. Lägenheterna varierar mellan ett och fyra rum och kök.



Söderstaden - Egenutvecklat projekt Wästbygg



Fördjupad intresseanmälan inkluderande utkast till programförklaring avseende exploateringsområde Daldockan, Södertälje kommun.

Vi på Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB vill med detta komplettera vår tidigare intresseanmälan för exploateringsområde Daldockan, Södertälje kommun, i enlighet med av kommunen efterfrågat kompletterande material.

Bakgrund

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, nedan Wästbygg, har tidigare inlämnat intresseanmälan dat 2016-11-28, om att, genom att ingå markanvisningsavtal med Södertälje kommun utveckla, förvärva och exploatera fastigheter inom de planerade exploateringsområdena Daldockan och Elverket i Södertälje. Intresseanmälan har av Wästbygg kompletterats med dokumenterade uppgifter om referensprojekt, CV för berörda medarbetare samt företagsekonomisk status.

Södertälje kommun har behandlat och utvärderat intresseanmälan och utvalt Wästbygg att "kan vara aktuellt" för markanvisning inom exploateringsområde Daldockan. Södertälje kommun har inför fortsatt urval begärt kompletterande materiel i form av "Vision för markanvisningsområdet", "En grov projektplan" och "Referensprojekt".

Södertälje kommun har i översiktsplan "Framtid Södertälje 2013-2030" presenterat elva prioriterade förtätningsområden. Centralt i översiktsplanen är kollektivtrafikhäna bebyggelse, sammanhängande grönsrukturer och minskad "boende-segration". I förlängningen av den antagna översiktsplanen har Södertälje kommun utfört exploateringsförstudier för ett antal potentiella förtätningsområden, varav Förtätningsstudie Daldockan, NAI Svefa dat 2016-06-01, utgör en av dessa.

Förtätningsstudien belyser områdets förutsättningar och dess möjligheter till förtätning. Daldockan definieras som ett kollektivtrafikhäna område med goda kommunikationer. En befintlig relativ gles exploatering i kombination med stora delar kommunalägd mark ger

G

förutsättningar för en kontrollerad förtätningsstrategi för området. Området innehåller idag grönområden, men som p.g.a. terrängförhållanden hindras utgöra rekreatiomsområden. Som del av förtätningsstudien konstateras även en befintlig "boende-segregation" med hög andel bostäder upplåtna med hyresrätt och bristande förutsättningar att göra boendekarriär.

Wästbygg har i sin ansats till programförklaring för områdets exploatering tagit ursprung i områdets förutsättningar samt förtätningsanalysens innehåll och slutsatser.

Vision för markanvisningsområdet

Wästbyggs vision för markanvisningsområdet är att medverka till att förtäta området till en mer utmärkande stadsmässig karaktär där mångfald sätts i fokus. Mångfald, i vid bemärkelse, handlar för oss om kunskap och förståelse för det långsiktigt hållbara ur ett ekonomiskt, socialt och rent fysiskt perspektiv. Föreslagna lösningar ska vara genomförbara och trygga men samtidigt framåtblickande och nyskapande för att möta morgondagens utmaningar. En mångfald i stadsbyggnad handlar i vår mening om arkitektur och planering som är till för de som lever där; den skall vara estetiskt tilltalande, funktionell, flexibel och byggbar, men inte minst ska den vara en del i stadsdelen som utvecklas och växer. Detta ställer stora krav på såväl gestaltning som utförande, men framförallt på byggnationens relation till omgivande gator och grönområden, med boende, besökare och förbipasserande.

Stadsmässigheten i Daldockan skall nås genom en tätare bebyggelse av bostäder i blandad upplåtelseform, tillföra arbetsplatser i området, komplettera lokal service, förstärkta kommunikationsstråk för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik samt förädla befintliga grönområden. Förtätningsarbetet skall utföras där omsorg och respekt skall tas till befintliga stadsbyggnads- och bebyggelsestrukturer samt dess grönområden.

Genom området leds idag trafikflöden i huvudsak på Genetaleden och Saltskogsvägen. I Wästbyggs programförslag är dessa gator kvar i dess befintliga läge, men omvandlas till en högre grad av stadsgata med förstärkta cykel- och gångstråk med möjlighet till att skapa en levande gatumiljö där gata och byggnadernas bottenvåningar samspelar för att förstärka områdets sociala hållbarhet. Utbyggnadsbehovet av ledningar och teknisk försörjning skall utredas och kan komma att motivera en mindre lägesavvikelse av gatan.

Områdets karakteristiska topografi utgör en stark förutsättning hur ny bebyggelse kan planeras, där stora delar av området har starkt kuperad terräng. Wästbygg bedömer att det inte är stadsbyggnadsmässigt hållbart att planera för slutna/halvslutna stadskvarter vilket normalt är en effektiv metod att skapa stadsmässighet i ett område. Wästbyggs programförslag innehåller istället en förstärkning av områdets karaktär med punkthus som kompletteras med lamellhus, "smalhus" samt radhus som placeras utefter terrängförhållandena. Dessa hus typer är applicerbara med god tillgänglighet och har möjlighet att utföras med sutterängvåningar för ökad terrängintegrerad exploatering. Som referenser anges även lamellhus som Wästbygg med erfarenhet ställer utmed nivåkurvorna i utmanande terränger samt radhus som integreras i terrängen.

Wästbygg delar Södertälje kommuns uppfattning att en ökad mångfald i upplåtelseformer bland områdets bostäder ger förutsättningar för en starkt social hållbarhet. Området domineras i dag av hyresrätter i storlek 2-3 rok med inslag av småhus med äganderätt. För att öka områdets mångfald och minska dess "boende-segregation" ser Wästbygg en ökad andel av upplåtelseformen bostadsrätt. Ett större antal bostäder med 4-5 rok skapar förutsättningar för att göra "boendekarriär" inom området. Med utgångspunkt i områdets förutsättningar med topografi och anpassning till befintlig bebyggelse och grönområden, och området behov av större bostäder i

✓

bostadsrättsform förordar Wästbygg att en andel av exploateringen sker med radhus och stadsradhus. Wästbyggs erfarenhet är att radhusboende är en kostnadseffektiv boendeform som skapar förutsättningar för i huvudsak den "unga familjen" att stanna kvar alternativt flytta in i området. Med förhållandevis låg bebyggelse i två-tre våningar utgör radhusbebyggelse en varsam anpassning till området. Se även exploateringsförslagen nedan. Ett annat viktigt inslag för områdets mångfald är att skapa förutsättningar för områdets invånare att erhålla sitt första boende. Wästbygg vill verka för att i området tillföra även små yteffektiva bostäder i kollektivtrafikhärla lägen. Wästbygg har ett "ungdomsbostadskoncept" där smala lamellhus med genomgående smålägenheter kan placeras i mer utmanande terrängförhållanden. Konceptet är även anpassat för smala fastigheter, med bl.a. del av bilparkering integrerat i huskroppen och genomgående bostäder, som även möjliggör exploatering intill gator med utökat trafikbuller. Ungdomsbostäderna kan upplåtas med både hyres- och bostadsrätt.

Inom Wästbyggs fastighetsutveckling genomförs även utveckling av samhällsfastigheter. Wästbygg har tillsammans med samarbetspartner identifierat Södertälje kommun som högaktuell för etablering av äldreboende. Ett utarbetat koncept där äldreboende kombinerat med förskola är en etableringsmöjlighet som vi med fördel vill exploatera i bostads- och kollektivtrafikhärla lägen. Utöver den förstärkta mångfalden i boendekategorier och bostadshärla förskoleplatser skapar detta även bostadshärla arbetstillfällen, en viktig parameter i utvecklingen av den hållbara blandstaden. En anläggning med 54 st äldreboenden samt en fem avdelningsförskola skapar ca 70-75 arbetstillfällen lokalt i området. Wästbygg är öppen för att upplåta driften i anläggningen i både privat- eller kommunal regi.

I en nyutveckling av ett område är kommunikation mot befintliga och kommande medborgare samt övriga sakägare viktigt. När en ny upplåtelseform, bostadsrätt, skall introduceras i ett område är det viktigt med symboliska och kommunikativa investeringar och "igångstarter" för att skapa förväntan och ekonomisk hållbarhet i bostads- och äganderättsupplåtelser. Wästbygg ser en möjlighet i initiera exploateringen med ett kombinerat äldreboende och förskola i stragesikt läge med en identitetsskapande arkitektur, och att använda detta kommunikativt i arbetet med att identifiera områdets nyutveckling. Centralt i Wästbyggs programförslag är att identifiera och kommunicera uppstarten av nyutvecklingen av området kring denna anläggning.

Exploateringsförslag:

Wästbyggs exploateringsförslag presenteras med hänvisning till delområden inom markanvisningsområdet.



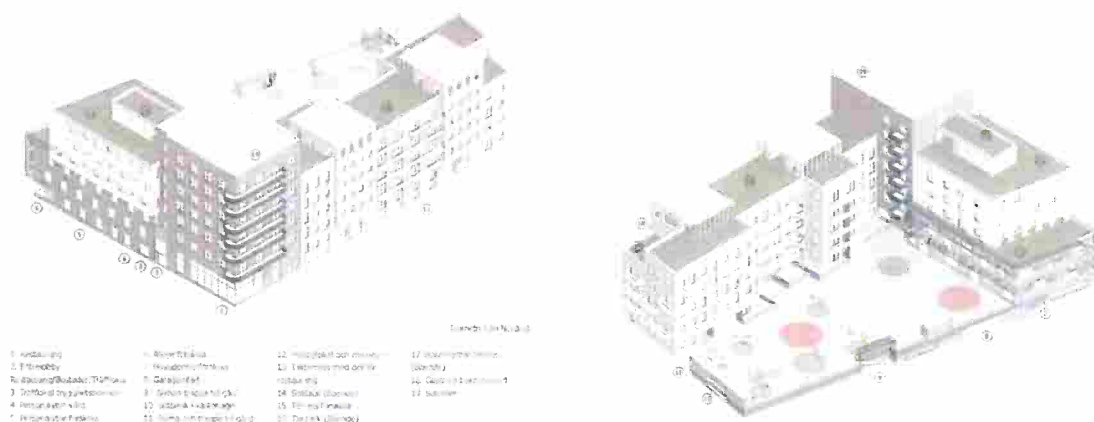
2

Delområde 1: Delområde öster om gatukorsning Genetaleden/Saltskogsvägen

Området är relativt okuperat.

Ett kombinerat äldreboende och förskola exploateras på området. Preliminärt utgör anläggningen av 54 st äldreboende med tillhörande verksamhetslokaler samt en förskola för ca 100 förskoleplatser. En byggnad i 4-5 våningar. Ett gatunära fasadliv mot Genetaleden och Saltskogsvägen stärker stadsgatukaraktären på gatorna. Kommersiell lokal i bottenvångningen mot platsbildningen nordost om byggnaden. En identitetskapande arkitektur skapas mot gatumiljön i blickfånget från Genetaleden. Förskolegård öppnas mot sydväst i trafikbullerskyddat läge. Anläggningen har lågt bilparkeringsbehov.

Nedan exemplifieras konceptskisser där kategoriboende kombineras med förskola och kommersiella lokaler i en urban miljö.



Område 2: Längs Genetaleden

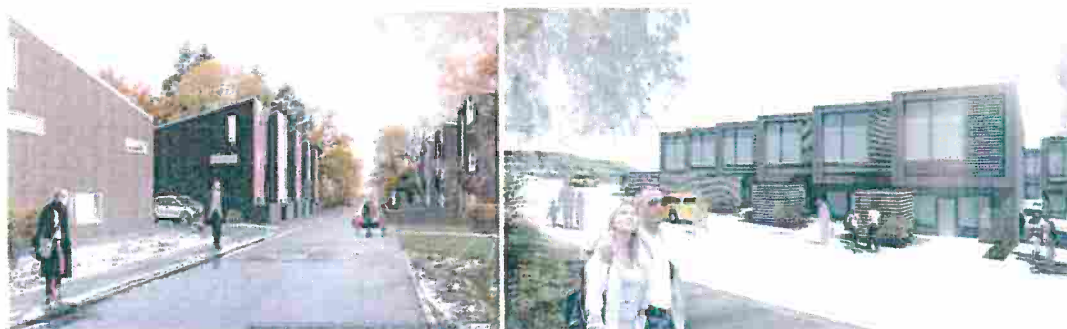
Området följer befintlig gatulinje.

Gatan omvandlas till stadsgata med tydliga gång- och cykelstråk. Trafikhastigheter reduceras med avsmalnad gata med trottoarer och delvis kantstensparkering.

Delområde norr om Genetaleden är belägen i direkt anslutning söder om befintliga småhus med känslighet för solskuggverkan. Området är delvis smalt. Skuggverkan minimeras genom låg bebyggelse iform av stadsradhus. Med framdragna fasadliv i gatugräns, alternativt med små förgårdssytor, skapas en stadskaraktär på gatan.

Antalet stadsradhus i storlek 4-5 rok bedöms till ca 40 - 50 st.

Nedan exemplifieras exploatering med stadsradhus som Wästabyggs utvecklar i planskede. Dels i Solberga Stockholm samt i Vårberg Stockholm.



2

Delområde söder om Genetaleden bedöms tåla en något högre bebyggelse, upp till 4-5 våningar. Ytornas "djup" är varierat från smalt till normal. För att förstärka stadsgatumiljön föreslås en variation av lamellhus, "smalhus" och stadsradhus som anpassas efter ytornas djup och gatans höjdsättning. Byggnaderna skall ges en variation i höjd och uttryckssätt för att skapa mångfalden i gatumiljön. Lokaler, upplysta cykelrum och "mini ÅVC" skall premieras i bottenvåningarna för att stärka den sociala tryggheten i gaturummet.

Med mobilitetstjänster och närhet till kollektivtrafik skall bilparkeringsbehovet minskas från normalt till lågt.

Antalet bostäder i variation från 1-5 rok bedöms till ca 150 - 180 st.

Som refs till denna programförklaring lämnas Stora Katrineberg i Stockholm som utgör ett genomfört smalt lamellhus med genomgående bostäder.



Till höger exemplifieras smalt terränganpassat lamellhus för Ungdomsbostäder i Tullinge, Botkyrka. Byggnaderna är under uppförande.

Område 3: Delområde norr om Förvaltarvägen

Området är kraftigt kuperat med sluttning mot söder.

Den södra sluttningen ser Wästbygg ge möjligheter till attraktiv radhusbebyggelse i två nivåer. En radhusenhet exploateras i nederkant av sluttningen med tillgänglighet från Förvaltarvägen. En andra radhusenhet ges tillgänglighet från ovasidan av bergskanten med byggnader som "skjuter ut" ur terrängen.

Med den lågbebyggda radhusbyggnationen integrerar man byggnationen i terrängen utan att göra anspråk på de befintliga byggnadernas solljusförhållanden. Eventuellt kan även ett smalare punkthus uppföras i anslutning mot Saltskogsvägen. Där skall dock solstudier studeras före programval. Antalet radhus i storlek 4-5 rok bedöms till ca 40 - 50 st. Eventuellt punkthus möjliggör ca 20-25 lägenheter.

Som refs till programförklaringen anges Brf Prästgården Gustavsberg Värmdö. Radhus som är integrerade i den naturliga terrängen.



12

Området är kraftigt kuperat med sluttning mot öster.

Punkthusen kan med sutterängvåningar placeras ut i en kuperad terräng med bibehållen

Antalet bostäder i variation från 1-5 rok bedöms till ca 300 - 350 st.

Som refens till programförklaringen anges Visättra ängar. En nyligen uppförd exploatering med punkthus som tillgänligt kan anpassas till terrängen.



Till höger exemplifieras även högre punkthusbebyggelse som Wästbygg uppfört vid Söderhöjd i Varberg.



Området är kraftigt kuperat med sluttning mot öster och norr.

Terrängen är svårtillgänglig med befintlig bågformad bebyggelse som skärm. Enskilt punkthus norr om det bågformadehuset kan ges tillgänglighet från befintlig gatustruktur. Skall samverka med befintlig byggnader.

Antalet bostäder i variation från 1-5 rok bedöms till ca 30-40 st.

Platsbildningar

Genetaledens omvandling till mer stadsgatukaraktär förstärks med en torg- platsbildning i befintlig korsning Genetaleden/Saltskogsvägen. Med torgbildning ges trafikrörelserna en lägre hastighet och en naturlig hållplats för busstrafik ges. Kring torgbildningen, busshållplatsen och förskolan ges förutsättningar för kommersiella lokaler för lokal service.

Grönytor:

Befintliga och delvis svårtillgängliga grönytor kommer delvis att tas i anspråk av ny bebyggelse. Bebyggelsen skall uppföras varsamt och grönyterna skall förstärkas genom att göra dessa mer tillgängliga. Gröna kommunikationsstråk skall stärkas, bl.a. till de stora värdena som finns i anslutning till Saltskogs gård. Nya öppna dagvattenlösningar skall stärka de gröna stråken.

Kommersiell service:

Wästbygg anser att ny kommersiell service skall uppföras varsamt. Syftet med denna skall primärt vara att uppföra lokal närservice och skapa levande gaturum. Varsamheten skall bestå av att inte konkurrera med befintlig kommersiell service. Den nya exploateringen skall istället skapa möjligheter för Saltskog centrum att stärka den kommersiella och ekonomiska hållbarheten. Wästbygg vill bjuda in ägare och verksamhetsutövare i Saltskog centrum i programarbetet för att finna synergieffekter för området.

Övrigt:

En möjlig exploatering efter Nyköpingsvägen har inte beaktats i detta programförslag. En sådan exploatering förutsätter stora förändringar av trafikleder avseende risk, buller m.m. och är svåröverblickbart utan vidare utredningar. Wästbygg ställer sig positiva att medverka i sådana utredningar men förordar att genomföra sådana förtätningsanalyser i separat program.

Sammanfattning:

Med Wästbyggs programförslag de befintliga gatustäckningarna bibehållas men konverteras till stadsgator med omkringliggande bebyggelse. Befintlig gatukorsning stärks upp och utgör central platsbildning för området.

Äldreboende och förskola med tillhörande arbetsplatser etableras centralt i området invid platsbildningen.

Grönyterna skall behandlas varsamt och tillgänglighetsmässigt förstärkas.

Med terräng och stadsanpassad bebyggelse möjliggörs ca 600 – 700 bostäder som i huvudsak upplåts med bostadsrätt. Med stor andel av radhusbebyggelse stärks möjligheten för lokal bostadskarriär och minskad "boende-segration".

Utkast projektplan

Projektorganisation:

Wästbygg sätter stort värde i att "äga" projektet och dess kvalitetsstyrning genom samtliga projektfaser och därmed i tidigt skede borgen för ett slutresultat. Detta åstadkommer vi genom att bedriva både projektutvecklingsverksamhet inom bostads- och samhällsfastigheter samt entreprenadverksamhet.



I exploateringsprojektets tidiga skeden utser Wästbygg Projektutveckling ett projektombud som med bindande verkan är beslutsam för Wästbyggs räkning. För utvecklingsarbetets framfart inkluderande stadsbyggnads och marknadsanalyser ansvarar bolagets projektutvecklare inom bostads- resp samhällsfastigheter. Wästbygg Projektutvecklings projektledare medverkar genom hela processen med ansvar för tekniska utredningar och systemval för byggander och anläggningar. När programförslag konkretiseras säkerställs genomförbarheten och investeringsvolymen genom att Wästbygg entreprenadverksamhet produktionsplanerar och kostnadskalkylerar investeringarna.

CV för berörda medarbetare bilägs denna programförklaring.

För våra samhällsfastigheter utser vi fastighetsägare och verksamhetsutövare i tidiga skeden. För det tilltänkta konceptet med kombinerat äldreboende och förskola arbetar Wästbygg tillsammans med aktören Norlandia Care Group. Norlandia har identifierat Södertälje som en prioriterad etableringsort och kommer att, om denna programförklaring följs, ges tillfälle att studera möjligheterna till etableringen på föreslagen placering.

I våra samhälls- och hyresbostadsfastigheter arbetar vi uteslutande i nära samarbete med framtida ägare och förvaltare av fastigheterna. Med detta arbetssätt får vi in förvaltnings-engagemang i planerings- och projektfaserna. Vi har stor erfarenhet av att arbeta med s.k. "forward funding" där framtida fastighetsägare tidigt engageras i projektets och fastighetens finansiella hållbarhet.

Wästbygg utser arkitekter, tekniska konsulter och rådgivare efter projektets förutsättningar. Arkitektbyråer som vi kontinuerligt samarbetar med i liknande stadsbyggnadsprojekt är Arkitema Architects, Sundell Arkitekter, QPG Arkitekter, Varg Arkitekter m.fl. Arkitekter och övriga rådgivare kommer att utses gemensamt med Södertälje kommun.

Tidplan och utbyggnadstakt:

Wästbygg har resurser för omedelbar uppstart av program- och planarbete för området.

Som argumenterats tidigare sätter Wästbygg stor vikt vid att visa och kommunicera tydlighet i områdets förändring efter att detaljplan vunnit laga kraft. Exploateringen bör därför initieras runt Genetaleden som stadsgata, den nya platsbildningen samt byggnationen runt denna. Etableringen av äldreboendet/förskolan är en kraftfull och snabb investering som skapar förutsättningar för fortsatt exploatering. Wästbygg förordar att denna exploatering prioriteras där färdigställandet skall sammanfalla med färdigställandet av platsbildning och gatuombyggnation.

Färdigställandetid av äldreboende/förskola i "Område 1" beräknas till ca 2 år efter lagakraftvunnen detaljplan.

I samband med kommuniserbar produktionsstart i området, ca 6 mån efter lagakraftvunnen detaljplan, initieras arbetet med att upplåta bostadsrätter för "Område 2". Vid tillfället gällande marknadsanalys skall utvisa vilken bostadstyp som skall prioriteras i området, men preliminärt antas radhusupplåtelser ge störst effekt på områdets omvandling. Större bostadstyper i form av radhus och mindre ungdomsbostäder kan säljas och upplåtas parallellt. En årlig upplåtelsetakt bedöms till 50 st radhusenheter/år samt 100 småbostäder/år. Samtliga stadsradhus och lamellhus efter Genetaleden beräknas kunna färdigställas ca 1 -1,5 år efter färdigställd gatubyggnation, d.v.s. 3 - 3,5 år efter lagakraftvunnen detaljplan. En alternativ upplåtelsetakt av hyresrätter för ungdomsbostäderna skall beaktas och kan tidigare läggas delar av färdigställandet.

För "Område 3" kan radhusenheter säljas och upplåtas oberoende av gatubyggnationen vid Genetaleden. Av marknadsskäl bör dock en god försäljningsgrad av radhusen inom "Område 2" inväntas. Även investeringsbehovet i Förvaltarvägen avgör utbyggnadstakten. Produktionstid för

G

radhusen beräknas till ca 14-18 månader. Färdigställande av "Område 3" beräknas kunna ske ca 3,5 – 4 år efter lagakraftvunnen detaljplan.

Vid färdigställandet av "Område 2" och gatubyggnationen bedöms bostadsrättsmarkanden för området vara "moget" för att ta emot "Område 4" och "Område 5". Försäljningstakten av normalstora bostadsrätter beräknas i nuläget var ca 100 bostäder/år, med efterföljande löpande produktionstid om ca 2 år. Utförande och investeringsbehovet av bilparkeringsanläggningar bedöms vara styrande för produktionsstarttakt. En successiv utbyggnad av parkeringsanläggning bör eftersträvas. Produktionens störningar på omgivningen kan motivera en högre grad av hyresrättsupplåtelse som förkortar utbyggnadstiden.

Sammanlagt bedöms hela exploateringen av markanvisningsområdet Daldockan kunna färdigställas inom en tio års period. Efterfrågan av bostäder, finansiellt marknadsläge är betydande parametrar som påverkar exploateringstakten.

För att upprätthålla en uppdaterad och "modern" stadsbyggnation föreslås markanvisningsområdet delas upp i två eller tre detaljplaner. Investeringsbehovet av gatu- och allmän platsmark kan motivera en enhetlig detaljplan för området, som då bör utföras mer generell i sina planbestämmelser och innehålla en längre genomförandetid.

Finansieringsmodell:

Exploateringen av området erfordrar ett stort finansieringsåtagande. Wästbygg har stor erfarenhet att överlåta och uppföra hyresbostads- och samhällsfastigheter med s.k. "forward funding modell". Med denna överlåteslestruktur övergår det finansiella åtagandet till den långsiktiga fastighetsägaren i tidigt skede och frigör Wästbyggs finansiella utrymme för utveckling- och uppförande av bostads- och äganderätter som normalt finansieras med traditionellt projektkreditiv.

Exempel på investerarpartners som Wästbygg arbetat med "forward funding- modeller" är Alecta Pensionsförsäkring, Redito Property Investors, Heba Fastighets AB och AB Stockholmshem.

9

REFERENSPROJEKT WÄSTBYGG

Wästbygg har både som projektutvecklare och entreprenör deltagit i flera utvecklingsprojekt som skapat nya stadsdelar, kvarter och bostadsområden. Detta kräver nära och goda samarbeten med partners, myndigheter och övriga aktörer. Nedan följer ett antal referensprojekt som vi hänvisar till i vårt utkast till programförklaring. Mer information om dessa samt våra övriga genomförda projekt finns på vår hemsida www.wastbygg.se.

Visättra Ängar , Huddinge



I april 2015 inleddes byggnationen av Visättra Ängar, som innefattar 125 hyresrätter, 109 ungdomsbostäder samt 250 studentbostäder med en total bostadsyta på 15450 kvm. Mellan april till oktober 2016 togs de 484 bostäderna i bruk av sina nya hyresgäster. Lägenheterna varierar mellan ett och fyra rum och kök.

Byggnaderna certifieras enligt Miljöbyggnad med betyget Silver vilket säkerställer en låg energianvändning samt hög kvalitet i inomhusmiljö och material.

Som finansiell partner under exploateringen har Alecta Pensionsförsäkring ömsesidigt, tidigt trätt in som långsiktig ägare och förvaltare. Ett s.k. "forward-funding upplägg".

Området ligger endast 7 minuters promenad från Flemingsbergs station samt campusområdet för Södertörns högskola, KTH och Karolinska Institutet med över 10 000 studenter. Samtidigt finns här närhet till natur, rekreation och idrott direkt utanför dörren.



Brf Prästgården Gustavsvik, Värmdö

Wästbygg Projektutveckling har som grund för sin verksamhet i Stockholmsregionen förvärvat verksamheten från det danska projektutvecklingsföretaget Sjaelsö Sverige AB.

Sjaelsö utvecklade och uppförde 2011-2012 en bostadsfastighet med radhus som uppläts till 22 st bostadsrätter.



Radhusen som är ritade av Arkitema Architects med hög arkitektonisk kvalitet, är producerade med lättbyggnadsteknik i trä. Huskropparna är anpassade efter de utmanande terrängförhållandena genom att anläggas på slanka konstruktioner anpassade och integrerade till den naturliga kuperingen. Tillgängligheten till bostäderna sker från en höjdpunkt i topografin, något som får byggnaderna att "hänga ut från berget". Arkitekturen med dess anpassning till områdets topografi skapar en stark identitet för fastigheten och området.



I det tilltänkta markanvisningsområdet Daldockan Södertälje, påminner stora delar av topografin av den i Gustavsberg. Wästbyggs avsikt är att i Daldockan kunna ta inspiration och utgångspunkt i Brf Prästgården för att uppföra terränganpassad radhusbyggnation med identitetsskapande och hög arkitektonisk kvalitet.



U

Stora Katrineberg, Liljeholmen, Stockholm

Wästbyggs medarbetare under "Sjaelsö-flaggan" utvecklade och uppförde år 2008-2009 flerfamiljsbostadsfastigheten St Katrineberg 19 invid Liljeholmens Centrum, Stockholm. Fastighetsutvecklingen karakteriserades av ett typiskt "infillprojekt" där stadsutvecklings- och arkitektoniska utmaningen låg i att exploatera en modern fastighet mellan ett bostadshus från tidigt 1900-tal och ett kontorshus från 1970-talet. I anslutning till fastigheten finns delar av den ursprungliga Stora Katrinebergs Gård från 1700-talet. Arkitektfirman Kjellander + Sjöberg fick uppdraget som förverkligades med ett modernt gestaltat flerfamiljshus med levande bottenvåningar. Huset är uppfört i nio våningar med 40 st bostäder upplåtna med bostadsrätt samt med förhöjda lokaler i bottenvåningen. Byggnaden var en av de tio finalisterna i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad 2010 arrangerad av Stockholms stad. Huset var också ett av fem nordiska projekt som ställdes ut på Stockholm Furniture Fair 2010.



I Wästbyggs programförklaring föreslås en lamellhusbebyggelse utmed Genetaleden. Stora Katrineberg utgör en refens för hur lamellhus utsatta för trafikbuller med genomgående bostäder kan uppföras med hög arkitektonisk kvalitet.

KONTAKTUPPGIFTER

Kontaktperson för Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB avseende denna intresseanmälan är:

Projektutvecklare Emma Bergenholm
E-post: emma.bergenholm@wastbygg.se
Tel: 073-920 18 77

Stockholm 2016-11-28

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB

Mattias Björk

Affärsutvecklingschef



Namn: Mattias Björk
Född år: 1971
Telefon: 070-325 33 80
Mailadress: mattias.bjork@wastbygg.se
Grundutbildning: Högscoleingenjör 120 p

Nuvarande befattning: Affärsutvecklingschef
Anställd sedan: 2013-12-01



Yrkserfarenhet

Befattning	Företag	Från	Till
Teknisk Konsult	Scandiaconsult Sverige AB	1995	1999
Projektläsningskonsult	Structor Hulthén Stråth AB	1999	2004
Projektläsnare/Teknisk chef	IBI Sverige AB	2004	2007
Teknisk chef	Sjaelsö Sverige AB (fusion IBI)	2007	2009
Affärsutvecklingschef	Sjaelsö Sverige AB	2009	2013
Affärsutvecklingschef	Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	2013	-

Referensprojekt i urval

Projektnamn/Ort	År	Befattning
Ombyggnad AssiDomän pappersbruk, Frövå	1995-1998	Teknisk konsult
Ombyggnad Kontor Cap Gemini, Örebro	1999-2000	Projektläsnare
Projektläsnare Industribyggnadsbolaget, Örebro (Konsult)	2000-2004	Projektläsnare
Ombyggnad Kontor Securitas, Örebro	2002-2004	Projektläsnare
Nytt handelsområde Arnäs, Ömsköldsvik	2004-2005	Projektläsnare
Nytt handelsområde Riksgränsen, Charlottenberg	2005-2006	Teknisk chef
Nytt handelsområde Lövsåsen, Katrineholm	2005-2006	Teknisk chef
Nytt handelsområde Solbacken, Skellefteå	2005-2007	Teknisk chef
Konvertering kontor till bostäder, Södermalm, Stockholm	2006-2008	Teknisk chef
Nytt handelsområde, Falköping	2006-2008	Teknisk chef
Nytt handelsområde Ankaret, Karlskrona	2006-2008	Teknisk chef
Nytt handelsområde, Haparanda	2006-2008	Teknisk chef
Nytt handelsområde Lyviken, Ludvika	2006-2008	Teknisk chef
Ny handelsplats Kv Sjöbotten, Älvsjö	2007-2009	Teknisk chef
Nybyggnad bostäder Liljeholmen, Stockholm	2007-2009	Teknisk chef
Nytt handelsområde Landskronavägen, Helsingborg	2008-2010	Affärsutvecklingschef
Konvertering kontor till studentbostäder, Kv Sjöbotten, Älvsjö	2009-2015	Affärsutvecklingschef
Nytt handelsområde Viared, Borås	2010-2013	Affärsutvecklingschef
Nytt handelsområde Pilstugetorget, Åkersberga	2010-2012	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder Radhus Gustavsberg, Värmdö	2010-2012	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder, Planskede, Lilla Essingen, Stockholm	2010-	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder Radhus Kalkbrottet, Limhamn	2011-2013	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder Arkens Väg, Haninge (222 st hyresrätter)	2013-2015	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder Visättra, Huddinge (484 st hyresrätter)	2013-2016	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder, Planskede, Västra Roslags-Näsby, Täby	2013-	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder, Planskede, Norrtälje Hamn	2016-	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad bostäder Vega, Haninge	2016-	Affärsutvecklingschef
Nybyggnad förskola och skola Vega, Haninge	2016-	Affärsutvecklingschef

Namn: Emma Bergenholm

Född år: 1991

Telefon Mobil: 073-920 18 77

Mailadress: emma.bergenholm@wastbygg.se

Grundutbildning: Kungliga Tekniska Högskolan, Fastighetsutveckling

Nuvarande befattning: Junior projektutvecklare

Anställd sedan: 2016-04-04



Yrkserfarenhet

Befattning

Rivning/ asbestsanerare
Vikarierande fastighetsansvarig
Projektledare
Biträdande Asset Manager
Junior Projektutvecklare

Företag

Norprodukter Miljo AS
Fastighets AB Brostaden
Sisyfos Fastighetsförädlings AB
Akelius Lägenheter AB
Wästbygg Projektutveckling Sthlm AB

Från

2010
2012
2014
2015
2016

Tom

2011
2012
2015
2016
-

Referensprojekt i urval

Projektnamn/Ort

År

Befattning

Nybyggnad Förskola, Sigtuna	2015	Projektledare
Ombyggnad markparkering, Brandbergen	2015-2016	Projektledare
Ombyggnad balkonger, Salem	2015-2016	Hyresgästsamordnare
Nybyggnad bostäder, Planskede, Lilla Essingen, Stockholm	2016-	Projektutvecklare
Nybyggnad bostäder, Planskede, Västra Roslags-Näsby, Täby	2016-	Projektutvecklare
Nybyggnad bostäder, Vega, Haninge	2016-	Projektutvecklare
Nybyggnad bostäder, Planskede, Täby Park, Täby	2016-	Projektutvecklare

Namn: Anders Berglind
Född år: 1962
Telefon: 073-920 18 61
Mailadress: anders.berglind@wastbygg.se
Grundutbildning: 4-årig teknisk, husbyggnad

Nuvarande befattning: Projektutvecklare
Anställd sedan: September -15



Yrkserfarenhet

Befattning	Företag	Från	Tom
Arbetsledare	RG - Bygg Västerås	1985	1987
Arbetsledare, platschef	SKANSKA	1987	1991
Miljösamordnare	Västerås Stad	1998	2000
Fastighetsingenjör	Västerås Stad	1991	2000
Energikonsult	Diverse	2000	2007
Bygg- och fastighetschef	Kunskapsskolan	2007	2013
Fastighetschef	JB Education	2013	2013
Projektleddare	Attendo	2013	2015
Projektutvecklare	Wästbygg Projektutveckling Sthlm AB	2015	-

Referensprojekt i urval

Projektnamn/Ort	År	Befattning
Västerås Stads skolmoderniseringsprogram	1993-1996	Teknisk samordnare
Västerås Stads förskolemoderniseringsprogram	1995-1998	Teknisk samordnare
Uppstart friskolor, 8 st (Örebro, Gävle, Borås, Katrineholm, Borlänge, Jönköping, Saltsjöbaden och Uppsala)	2007-2013	Brukarombud
Nyproduktion vårdboenden, 7 st (Västerås, Norrtälje x 2, Malmö, Kungälv, Eskilstuna och Halmstad)	2013-2015	Projektleddare, utförare
Förskola Visättra, pågående	2015-	Projektutvecklare
Förskola Vega, pågående	2016-	Projektutvecklare
Skola, Vega, pågående	2016-	Projektutvecklare

Namn: Jacob Friberg
 Född år: 1970
 Telefon 073-920 1810
 Mailadress: jacob.friberg@wastbygg.se
 Grundutbildning: Teknologie kandidat vid KTH Stockholm
 Inriktning bygg och fastighetsförvaltning



Nuvarande befattning: Projektledare
 Anställd sedan: 2014-08

Yrkserfarenhet

Befattning	Företag	Från	Tom
Fastighetsförvaltare	Locum AB	1995	1998
Trainee	NCC Bostadsproduktion	1999	2000
Entreprenadingenjör	NCC Construction	2000	2005
Kalkylator	NCC Construction	2005	2007
Projektledare	Sjaelsö Sverige AB	2007	2009
Projektledare	Micasa	2009	2014
Projektledare	Wästbygg Projektutveckling Sthlm AB	2014	-

Referensprojekt i urval

Projektnamn/Ort	År	Befattning
Väderkvarnen 20, ombyggn. Vård och omsorgsboende 18 lgh 18 Mkr	2011-2012	Projektled
Dalen 20, ombyggnad o tillbyggnad Vård och omsorgsboende 83 lägenheter, 112 Mkr	2009-2013	Projektled
Brygghuset 2, nybyggnad Student o ungdomslägenheter 359 213 Mkr	2013-2015	Projektled
Mangelboden 1, nybyggnad Hyreslägenheter bostäder 125 139 Mkr	2014-2016	Projektled
Las Vega, nybyggnad Bostadsrätter 103 lägenheter	2016-	Projektled



Organisationsnummer 556943-4870	
Objektets registreringsdatum 2013-09-25	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-11-08
Dokumentet skapat 2017-08-29 14:57	Sida 1 (2)

Org.nummer: 556943-4870

Firma: Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB

Adress: BOX 912
501 10 BORÅS

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2013-09-11

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 50.000 SEK
Lägst.....: 50.000 SEK
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 1.000
Lägst.....: 1.000
Högst.....: 4.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

730203-4652 Andersson, Mats Jörgen, Mastvägen 9, 432 74 TRÄSLÖVSLÄGE

STYRELSELEDAMÖTER

790412-0099 von Hedenberg, Andreas Christer A,
Styrmansgatan 17 lgh 1003, 114 54 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

760502-4855 Jönehall, Claes Jonas, Hylternevägen 12, 448 34 FLODA

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

700113-0371 Popovski, Sigvard Pero, Slåttervägen 28, 178 37 EKERÖ

REVISOR (ER)

556356-9382 Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 STOCKHOLM
Representeras av: 700522-7231

Organisationsnummer 556943-4870	
Objektets registreringsdatum 2013-09-25	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-11-08
Dokumentet skapat 2017-08-29 14:57	Sida 2 (2)

HUVUDANSVARIG REVISOR

700522-7231 Östblom, Björn Mikael, c/o Grant Thornton Sweden AB,
Box 7623, 103 94 STOCKHOLM

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med högst 5 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2013-10-18

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Bolaget ska, i egen regi eller genom dotter- och intressebolag,
bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse ska ske genom brev med posten.

FIRMAHISTORIK

2013-09-25 Goldcup 9048 AB

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se