



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2018 -05- 31	
Dnr	Rnr

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-05-24

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret

Markanvisningsavtal för norra Saltskog etapp 1

Diarienummer: KS 18/198

Fastighet: Saltskog 1:1 m.fl.

Sammanfattning av ärendet

Under hösten 2017 har kommunstyrelsen (KS 17/264) beslutat om att anta fyra förmarkanvisningsavtal inom utvecklingsområdet norra Saltskog (tidigare kallat Daldockan), markerat med rosa begränsningslinje på kartan i bilaga A. I dessa förmarkanvisningsavtal har kommunen och de utvalda exploatörerna kommit överens om att verka för att träffa markanvisningsavtal där markanvisningsområdet för respektive exploatör och förutsättningarna för överlåtelse av detta regleras inför detaljplanprocessen. Avsikten är att utvecklingsområdet ska förtätsas med cirka 700 nya bostäder som fördelas på två etapper.

Med detta som bakgrund har förhandlingar om fyra markanvisningsavtal pågått under våren 2018. Tre exploatörer, Fastighet L E AB Lundbergs, Peab Markutveckling AB och Rikshem Daldockan AB, har undertecknat var sitt avtal. Markanvisningsavtalen innebär en ensamrätt för dessa tre exploatörer om att förhandla med kommunen under två års tid om överlåtelse av respektive markanvisningsområde i etapp 1 inom utvecklingsområdet, se kartan i bilaga B. För två av exploatörerna, Lundbergs och Peab, innehåller avtalen även en option om att vidare förhandla med kommunen om ett markanvisningsavtal i den kommande etapp 2 inom utvecklingsområdet. I markanvisningsavtalen regleras bland annat inriktningen för projektidé och bebyggelse, ansvars- och kostnadsfördelning i planeringprocessen för etapp 1, utgångspunkter för marköverlåtelse och prissättning samt kommande genomförandeavtal.

Inriktningen för projektidé och bebyggelsen är följande:

- Lundbergs: att bebygga sin befintliga fastighet med bostäder, inklusive parkeringsanläggningen, i kombination med markanvisningsområdet i form av flerbostadshus och/eller radhus.
- Peab: att bebygga markanvisningsområdet med bostäder i form av flerbostadshus i en till två huskroppar om fem till åtta våningar.
- Rikshem: att bebygga sin befintliga fastighet med bostäder, inklusive parkeringsanläggningen, i kombination med markanvisningsområdet i form av flerbostadshus.

Förhandlingar pågår fortfarande med en exploatör om den fjärde markanvisningen inom etapp 1, längs med delar av Genetaleden, vid korsningen Genetaleden/Saltskogsvägen samt längs med och/eller på berghöjden vid Förvaltarvägen. Inriktningen för dessa ytor är dels terränganpassade bostäder i form av radhus i 2-3 våningar och dels samhällsservice.

Diarienummer
KS 18/198

Med syfte att identifiera viktiga grundprinciper för områdets utveckling har två bilagor arbetats fram till markanvisningsavtalen, nämligen en analyskarta från remissversion av strukturplanen för Mariekälla/Saltskog samt en gemensam målbild för utvecklingsområdet, se sidorna 12-14 i markanvisningsavtalen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen daterat 2018-05-24

Bilaga A: Karta över utvecklingsområdet norra Saltskog, inklusive etapp 1 och etapp 2

Bilaga B: Karta över markanvisningar inom etapp 1

Markanvisningsavtal med Fastighet L E AB Lundbergs

Markanvisningsavtal med Peab Markutveckling AB

Markanvisningsavtal med Rikshem Daldockan AB

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

De föreslagna markanvisningsavtalen innebär att exploatörerna beskostar, genom ett plankostnadsavtal, detaljplan samt erforderliga undersökningar och utredningar.

Plankostnadsavtal träffas med planenheten efter det att stadsbyggnadsnämnden tagit beslut om att inleda planläggning av etapp 1. Markpriset vid överlåtelse av markanvisningsområde kommer att baseras på en oberoende värdering som genomförs vid tecknande av kommande genomförandeavtal. Markpriset inom utvecklingsområdet bedöms idag till cirka 3500 – 4500 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 2000 – 3500 kr/kvm ljus BTA för samhällsbyggnader/verksamhetslokaler. Möjlig byggrätt i form av kvm BTA inom utvecklingsområdet kommer att utredas i kommande detaljplaneprocess.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen

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

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadskontoret (pex, plan och strategi)

TN/SBN

Akten



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

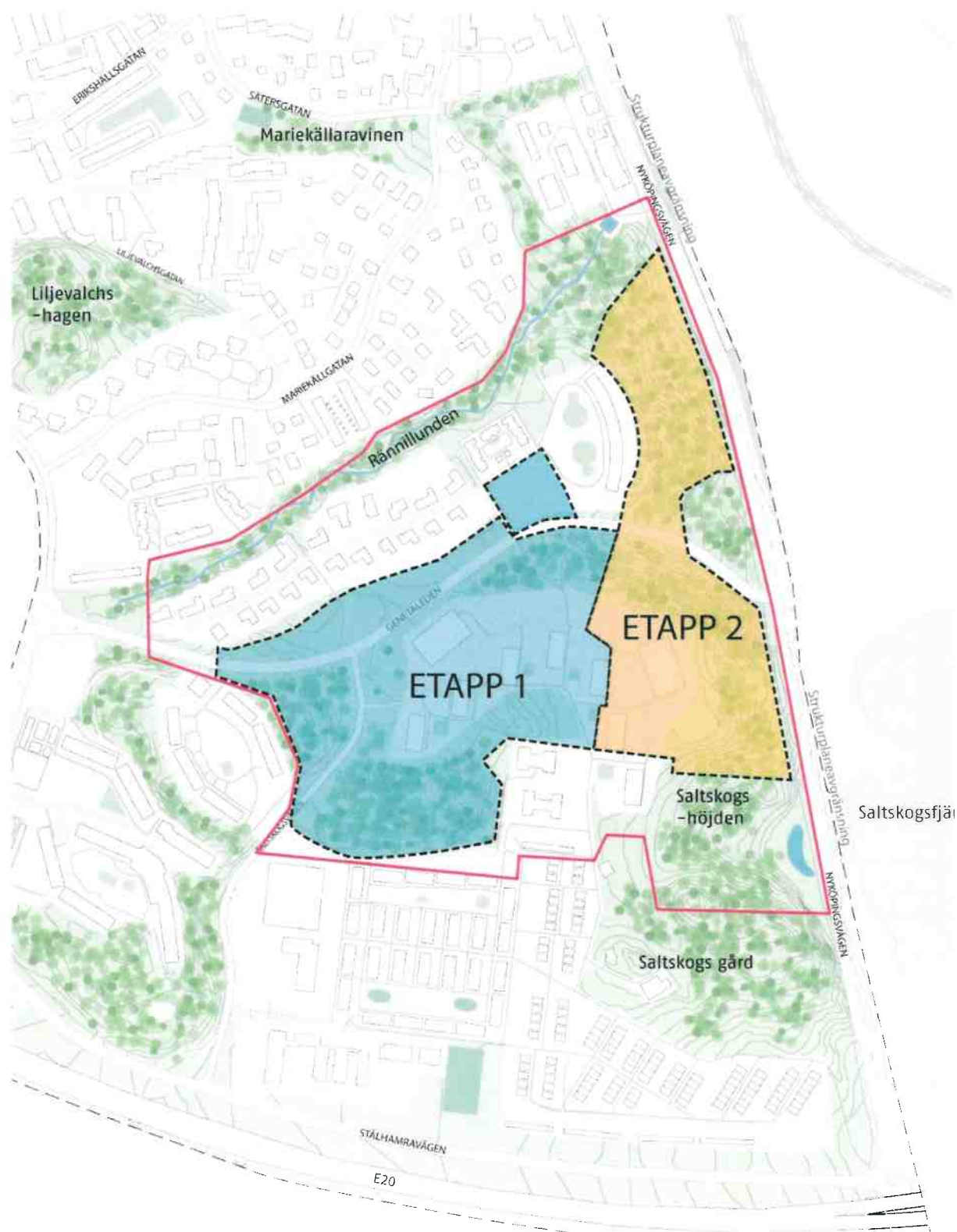
Handläggare:

Annika Olsson

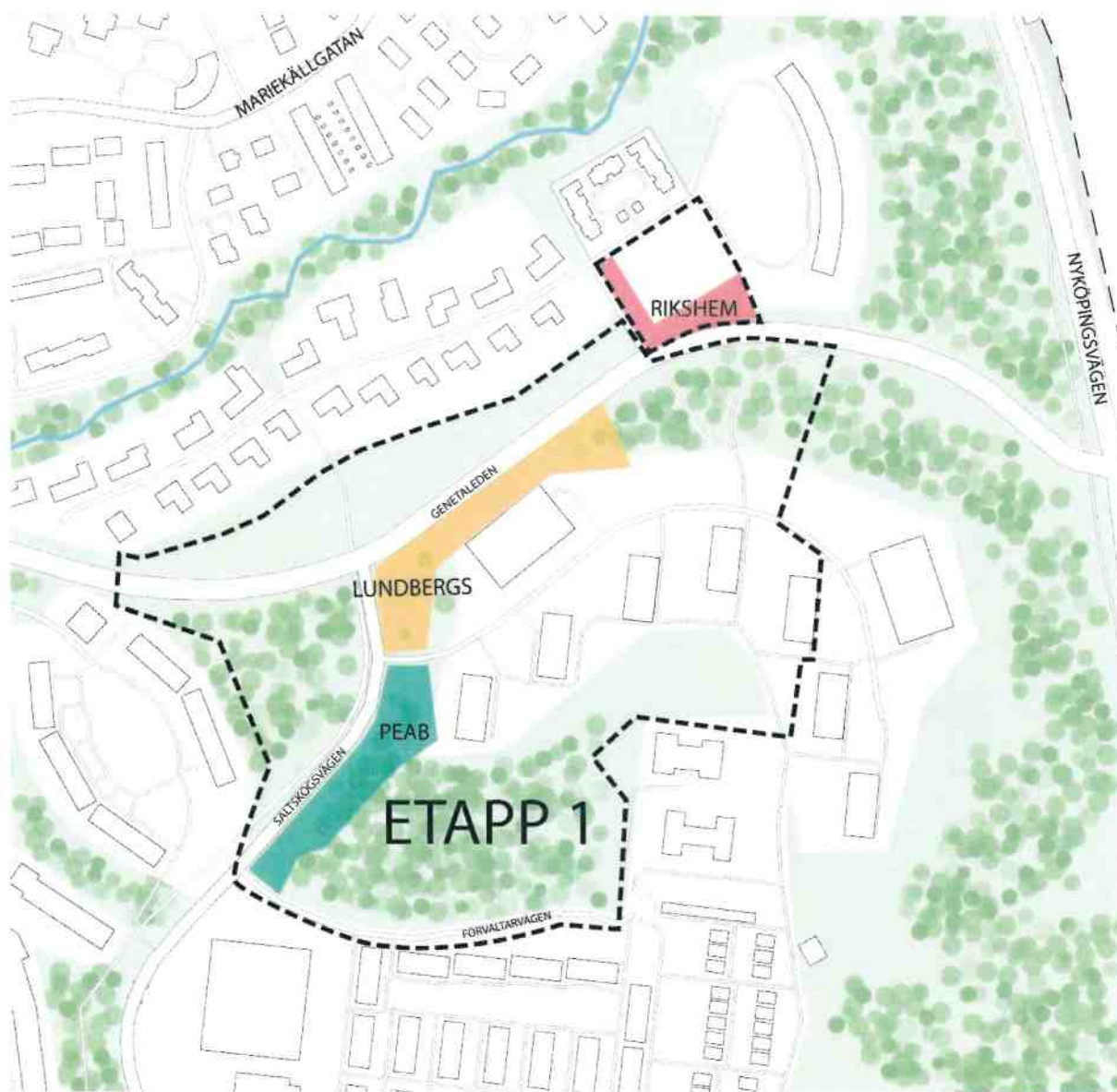
Exploateringsingenjör

E-post: annika.olsson@sodertalje.se

Bilaga A – Karta över utvecklingsområdet norra Saltskog



Bilaga B – Karta över markanvisningar inom etapp 1



MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan **Södertälje kommun** (org nr. 212000-0159), nedan kallad **Kommunen**, och **Rikshem Daldockan AB** (org nr. 556764-0700), nedan kallad **Exploatören**, har följande avtal träffats om markanvisning inom delar av Saltskog 1:1 m.fl., markerat med röd färg på kartan i bilaga 1 och nedan kallat **Markanvisningsområdet**. Kommunen och Exploatören kallas gemensamt **Parterna** nedan.

§ 1 Giltighet

Detta avtals giltighet förutsätter att:

1. Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast den 30 november 2018
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om att inleda planläggning av Markanvisningsområdet senast den 30 november 2018

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

§ 2 Bakgrund

Parterna har under hösten 2017 träffat ett för-markanvisningsavtal daterat 2017-10-24 och 2017-10-02 där samarbetet och de ingående förutsättningarna för detta avtal har reglerats. Detta avtal ersätter för-markanvisningsavtalet och syftar till att reglera förutsättningar för överlåtelse av Markanvisningsområdet, markerat med röd färg på kartan i bilaga 1, för Etapp 1 inom **Utvecklingsområdet**, markerat med rosa begränsningslinje på kartan i bilaga 2. Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Exploatörens egen fastighet, Daldockan 1. Avgränsningar av både Markanvisningsområdet och Utvecklingsområdet enligt bilagda kartor är preliminär och kan komma att justeras under planarbetet.

Kommunen har parallellt med framtagandet av detta avtal arbetat med en strukturplan för Mariekälla/Saltskog. Exploatören har, tillsammans med tre andra parter som Kommunen har träffat för-markanvisningsavtal med inom Utvecklingsområdet, medverkat i Strukturplanen genom att delta vid två workshops under hösten 2017. Arbetet med strukturplanen har resulterat i en analyskarta med tillhörande textförklaring, bilaga 3, som visar viktiga utgångspunkter för planläggning av Utvecklingsområdet. Parterna har därefter arbetat fram en gemensam målbild för Utvecklingsområdet, bilaga 4.

Med utgångspunkt i för-markanvisningsavtalet, analyskartan från strukturplanen och målbilden har Parterna kommit överens om inriktningen på innehållet i Utvecklingsområdet och hur det ska markanvisas.

signatur

Till detta avtal hör följande bilagor:

- Bilaga 1 – Karta över Markanvisningsområdet
- Bilaga 2 – Karta över Utvecklingsområdet inklusive planområden för Etapp 1 och Etapp 2
- Bilaga 3 – Analyskartan från remissversion av strukturplanen för Mariekälla/Saltskog
- Bilaga 4 – Gemensam målbild för Utvecklingsområdet

§ 3 Markanvisning

Detta avtal innebär att Exploatören har ensamrätt att under två (2) år från och med Stadsbyggnadsnämndens beslut om att inleda planläggning av Etapp 1 under givna villkor förhandla med Kommunen om överlåtelse av Markanvisningsområdet.

Markanvisningsområdet ingår i Etapp 1 där de första detaljplanerna inom Utvecklingsområdet ska inledas. Avtalet kan förlängas under förutsättningen att Exploatören enligt Kommunens bedömning har fullföljt sina åtaganden. Förlängningen ska ske skriftligen av Kommunen i form av ett tilläggsavtal. Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Exploatörens egen fastighet, Daldockan 1, som ska planläggas tillsammans med Markanvisningsområdet. Marköverlåtelsen regleras i ett kommande genomförandeavtal enligt § 7 Kommande genomförandeavtal.

Exploatören har tagit del av Kommunens markanvisningspolicy. Markanvisningen förutsätter att Exploatören under hela detta avtals giltighetstid uppfyller Kommunens krav enligt markanvisningspolicyn. I det fallet att Exploatören inte uppfyller dessa krav har Kommunen rätt att återta markanvisningen utan rätt till ersättning mellan Parterna. Ingående av ovannämnda tilläggsavtal och genomförandeavtal förutsätter att Exploatören vid tidpunkten för avtalstecknande uppfyller det som framgår av Kommunens markanvisningspolicy.

§ 4 Projektidé och bebyggelse

Inriktningen är att Exploatören ska bebygga del av sin befintliga fastighet Daldockan 1, inklusive parkeringsanläggning, i kombination med Markanvisningsområdet, med bostäder i form av flerbostadshus om inte annat avtalas mellan Parterna i kommande genomförandeavtal. Exploatören ska vid utformning av ny bebyggelse eftersträva en variation av lägenhetsstorlekar som kompletterar det befintliga hyresbeståndet.

§ 5 Detaljplan

Parterna ska gemensamt verka för att planlägga Utvecklingsområdet i flera separata detaljplaner som delas upp i två (2) etapper. Planläggning av Markanvisningsområdet inom Etapp 1, som ingår i en (1) av två (2) detaljplaner inom Etapp 1, ska ske huvudsakligen i överensstämmelse med § 4 Projektidé och bebyggelse eller annan inriktning Parterna kommer överens om under planläggningen. En av detaljplanerna inom Etapp 1 omfattar tre (3) exploatörer och den andra omfattar en (1) exploatör, det vill säga Exploatören.

Ansvars- och kostnadsfördelning i planeringsprocessen för Etapp 1:

- Ett plankostnadsavtal ska tecknas mellan Parterna efter det att stadsbyggnadsnämnden tagit beslut om att inleda detaljplanläggning av Etapp 1. Plankostnader för dessa utredningar som omfattar och/eller ligger i direkt anslutning till Utvecklingsområdet fördelas inledningsvis lika mellan de fyra (4) exploatörerna inom Etapp 1, nämligen trafikutredning, dagvattenutredning och naturinventering. Plankostnader justeras efter det att plangränserna för respektive detaljplan har fastställts och med hänsyn till respektive exploatörs nytta av den aktuella planen. Då Exploatören bekostar planläggning via plankostnadsavtalet ska Exploatören inte erlagga någon planavgift i samband med bygglovsprövning.
- Kommunen beställer och Exploatören bekostar enligt plankostnadsavtalet detaljplanen med tillhörande sakägarförteckning, grundkarta, och eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen beställer för detaljplanen erforderliga undersökningar och utredningar. Parterna kan även komma överens om att Exploatören ska vara behjälplig med att beställa kompletterande utredningar.
- Exploatören ska på egen bekostnad aktivt delta i projektet samt ansvara för och bekosta skisser, ritningar, och annat erforderligt planeringsunderlag, inklusive förslag till byggrätt, inom **Markanvisningsområdet**. Materialet redovisas för Kommunen som underlag till planläggning och ska levereras i god tid till projektgruppsmöten. För detta ska exploatören anlita den kompetens som erfordras.
- Kommunen ansvarar för framtagande av avtal, uppföljning, ritningsgranskning, byggledning/kontroll under utbyggnation, med mera avseende marköverlåtelse och genomförande för Markanvisningsområdet inom Etapp 1. Exploatören ska ersätta Kommunen för dessa arbetskostnader genom en administrationsavgift som tas ut i samband med köpeskillingen i kommande genomförandeavtal. Exploatörens avgift uppskattas till cirka tvåhundra tusen (200 000) kronor om inte annat avtalas mellan Parterna i kommande genomförandeavtal.

Samarbetsform:

Detaljplanarbetet kommer att bedrivas i projektgruppsform där tekniska- och stadsbyggnadsnämndens, övriga kommunala nämnder, kommunala bolag samt ledningsbolag representeras i erforderlig omfattning. Kommunen leder projektet och ska, tillsammans med samtliga fyra (4) exploatörer i Etapp 1 inom Utvecklingsområdet, driva fram arbetet på ett ändamålsenligt sätt utifrån de ambitioner som framgår av detta avtal, analyskartan från strukturplanen, bilaga 3, och den gemensamma målbilden, bilaga 4. Exploatören är medveten om behovet av gemensamma lösningar kring exempelvis parkering, angöring, markbyten, med mera och ska samverka kring detta med de övriga exploatörerna. Exploatören ska medverka i projektgruppsmöten med de kompetenser som erfordras vid dessa tillfällen.

§ 6 Marköverlåtelse och prisbild

Kommunen ska till Exploatören överlåta med äganderätt de delar av Markanvisningsområdet som utläggs som kvartersmark i kommande detaljplanen. Marköverlåtelse sker efter att Exploatören redovisat för samhällsbyggnadskontoret bygglovshandlingar som överensstämmer med Parternas gemensamma intentioner i enlighet med kommande genomförandeavtal.

Vid tecknande av genomförandeavtalet ska en oberoende värdering genomföras som underlag till markpriset. Kommunen utser värderingsfirman och bekostar värderingen som ska utföras av en certifierad värderare som använder minst två värderingsmetoder. Parterna är överens om att övriga avtalade kostnader ska beaktas vid prissättning. Dagens prisbild för Utvecklingsområdet bedöms till cirka 3500 – 4500 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 2000 – 3500 kr/kvm ljus BTA för samhällsbyggnader/verksamhetslokaler, vilket kommer att revideras utifrån den kommande värderingen. Gatukostnadsersättning för Markanvisningsområdet ingår i köpeskillingen.

Parterna är överens om att köpeskillingen ska beräknas efter kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (kr/kvm ljus BTA). Köpeskillingens storlek bestäms utifrån andelen kommunal mark som behövs för bebyggelse i relation till den sammanlagda markytan som behövs för bebyggelsen, vilket beräknas ur det totala antalet kvadratmeter ljus BTA utifrån beviljat bygglov, om inget annat avtalas i genomförandeavtalet. Köpeskillingen får inte baseras på ett bygglov som avser mindre än nittio procent (90 %) av den maximalla byggrätten enligt plankartan. Med ljus BTA menas temperaturreglerad bruttoarea ovan mark. Underjordiskt garage, inglasad balkong och teknikutrymmen räknas inte som temperaturreglerad bruttoarea.

För mark som i den kommande detaljplanen avses läggas ut som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inklusive utrymme för kommunaltekniska anläggningar utgår ingen ersättning.

§ 7 Kommande genomförandeavtal

Partnerna ska träffa ett genomförandeavtal som ersätter detta avtal. Genomförandeavtalet ska vara tecknat inom detta avtals giltighetstid samt innan detaljplan för Markanvisningsområdet antas.

I kommande genomförandeavtal kommer följande att regleras utifrån planprovningen, Exploatörens slutgiltiga ritningsförslag och detta avtal:

Markanvisningsområdets skick:

Markanvisningsområdet överförs till Exploatören i befintligt skick och fritt från penninginteckningar. Exploatören har rätt att på egen bekostnad genomföra erforderliga utredningar och provtagningar inom Markanvisningsområdet avseende bland annat områdets geotekniska, arkeologiska och miljömässiga beskaffenhet under detta avtals giltighetstid.

I det fallet att mistankar om förorenad mark och/eller arkeologiska fynd uppstår under planläggning ska omfattningen av dessa inom Markanvisningsområdet utredas. Om utredningen visar att åtgärder behöver vidtas för att Markanvisningsområdet ska kunna bebyggas med bostäder ska Parterna ta fram en **kostnadsuppskattning** för åtgärderna. Åtgärder ska ske i samband med nödvändig schakt för bebyggelse. Kommunen svarar för de merkostnader som kan hänföras till hanteringen av förorenade massorna och/eller arkeologi inom Markanvisningsområdet upp till ett maximalt belopp som regleras i kommande genomförandeavtal. Exploatören avstår med bindande verkan från alla övriga anspråk mot Kommunen för oförutsedda kostnader kopplade till Markanvisningsområdets skick.

Utformning och gestaltning av allmän platsmark:

Planläggning av Etapp 1 inom Utvecklingsområdet kommer att resultera i ett behov av ombyggnad och/eller utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, såsom gator, park, torg med mera. För allmän platsmark inom Markanvisningsområdet ingår gatukostnadsersättning i köpeskilling enligt § 6 Marköverlåtelse och prisbild. Parterna ska under fortsatt förhandling komma överens om exploateringsbidrag för utförande av vissa arbeten som bidrar till att den gemensamma målbilden för Utvecklingsområdet kan uppnås. Parterna är överens om att samtliga åtaganden ska stå i rimligt förhållande till Parternas respektive nytta enligt vad som framgår av Plan och bygglagen. Allmän platsmark som ska ses över är bland annat gång- och cykelpassager, hastighetsdämpande åtgärder och upprustning av grönområden. Kommunen har en ambition om att minst en procent (1 %) av produktionskostnader för allmänplatsmark ska avsättas för konstnärlig utsmyckning.

Utformning och gestaltning av kvartersmark:

Under planläggning kommer Parterna att gemensamt arbeta fram gestaltungsprinciper för Utvecklingsområdet tillsammans med de andra tre (3) exploatörerna med utgångspunkt i analyskartan, bilaga 3, och målbilden, bilaga 4. Gestaltungsprinciperna blir en del av planhandlingarna och syftar till att säkerställa arkitektur av god kvalitet samt väl gestaltade miljöer inom Utvecklingsområdet. Gestaltungsprinciperna ska beakta genomförbarheten samt framtida drift och underhåll.

Exploatören ska planera ny bebyggelse inom Markanvisningsområdet så att denna bidrar till att målbilden och gestaltungsprinciperna uppnås. Exploatören ska redovisa för Kommunen som ska godkänna på vilket sätt utformningsdetaljer och konstnärlig utsmyckning tillämpas på den nya bebyggelsen.

Exploatören ska där så är lämpligt utforma bottenvåningarna i flerbostadshus på ett sätt som möjliggör att dessa i framtiden kan anpassas för andra ändamål, såsom verksamhetslokaler. Oavsett användningen ska bottenvåningarna utformas och gestaltas på ett sätt som beaktar trygghetsaspekten under hela dygnet.

Trafik:

Exploatören är medveten om att trafiksituationen i Utvecklingsområdet sätter vissa begränsningar till vad som är möjligt att planlägga utifrån dagens förutsättningar. Främst gäller det begränsningar kopplade till att Genetaleden idag används som en genomfartsled för tung trafik och tillåter transport av farligt gods. Exploatören är medveten om att dessa förutsättningar kan innebära krav på riskavstånd och/eller tekniska åtgärder såsom brandskyddsfasad vid ny bebyggelse längs med Genetaleden.

Trafikplaneringen inom Utvecklingsområdet ska ske med utgångspunkt i Kommunens Trafikstrategi daterad 2017-10-02, Cykelplan daterad 2013-06-13 (som inom kort kommer ersättas av en ny), Hastighetsplan Södertälje tätort daterad 2017-02-03 samt Genomförandeplan för Södertälje tätort hastighetplan daterad 2017-09-08. Planering av nya in- och utfarter ska ske i samråd med Samhällsbyggnadskontorets stadsmiljöenhet.

Parkering:

Kommunen har en Parkeringsstrategi daterad 2017-03-01 som gäller för Södertäljes stadskärna, och det pågår ett arbete med att ta fram en parkeringsstrategi för tätorten i övrigt. Under planläggningen kommer Kommunen att se över möjligheten att tillämpa Parkeringsstrategin för stadskärnan helt eller i delar även för Markanvisningsområdet.

Exploatören ska under planläggning samarbeta med Kommunen och andra exploatörer och fastighetsägare inom Utvecklingsområdet för att tillsammans åstadkomma en långsiktig och hållbar parkeringssituation. Detta innebär att gemensamma parkeringslösningar ska tillämpas där det är lämpligt. Parkeringsbehovet för Markanvisningsområdet ska lösas inom kvartersmark då parkering på kommunala gator inte kommer att vara aktuellt.

Buller:

Exploatören är medveten om att delar av Utvecklingsområdet är bullerstört och kan komma att kräva särskilda skyddsåtgärder eller utformning vid ny byggnation för att uppfylla bullerkraven enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Avfallshantering:

Parterna ska gemensamt verka för att säkerställa att avfallshantering beaktas i tidigt skede utifrån det som framgår av Kommunens Avfallsplan daterad 2015-02-02 samt de krav som ställs av Telge Återvinning. Detta innebär att det ska finnas möjligheter till fastighetsnära insamling av avfall för samtliga nya bostäder. Parterna ska tillsammans verka för att minimera nedskräpning inom Utvecklingsområdet.

Ledningar:

Samtliga avgifter avseende anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele, m.m. inom Markanvisningsområdet betalas av Exploatören enligt vid tidpunktens gällande taxa eller särskild överenskommelse mellan Exploatören och ledningsägaren.

Det åligger Exploatören att kontakta respektive ledningsägare i god tid i de fall exploateringen av Markanvisningsområdet kommer att påverka befintliga ledningars läge och kapacitet. I det fall att ledningar inom Utvecklingsområdet behöver ledas om eller flyttas till följd av exploateringen av Markanvisningsområdet står Exploatören för samtliga kostnader kopplade till detta.

Dagvatten:

Exploatören har tagit del av Kommunens VA-policy daterad 2017-12-18 och är medveten om att dagvatten i möjligaste mån ska fördröjas och omhändertas lokalt inom kvartersmarken innan den får avledas till det allmänna dagvattennätet.

Exploatören ska utreda och bekosta åtgärder för fördröjning och hantering av dagvattnet på kvartersmark inom Markanvisningsområdet, exempelvis i form av gröna tak, regnträdgårdar eller svackdiken. Exploatören ska redovisa för kommunen hur dagvatten ska omhändertas, inklusive hur framtida drift planeras, innan detaljplanen för Etapp 1 går ut på granskning. De planerade åtgärderna ska godkännas av Kommunens samhällsbyggnadskontor och Telge Nät.

Natur- och kulturmiljöer:

Kommunen har som underlag till Strukturplanen gjort en inventering av grönområden daterad 2017-09-19 inom och i anslutning till Utvecklingsområdet. I inventeringen har två områden, Rännilunden/Ågärderavinen och Saltskogs gård, klassats med högt värde utifrån en sammanvägd bedömning av områdenas sociala- och ekologiska värden och utgångspunkten för planarbete är att dessa bevaras i sin helhet. Bokskogen längs Genetaleden ska också bevaras då den har ett högt ekologisk värde och utgör en viktig del av Kommunens bokskogsbestånd. Parterna ska gemensamt verka för att dessa grönområden utvecklas och upprustas.

Lokaler och lägenheter för sociala ändamål:

Exploatören ska erbjuda Kommunen en option att hyra lokaler och/eller lägenheter för sociala ändamål. Denna option syftar till att säkra tillgång till verksamhets- eller gemensamhetslokaler för sociala behov samt lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Denna option gäller även för boende enligt Socialtjänstlagen och Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Hyra av dessa lokaler och/eller lägenheter ska ske på marknadsmässiga villkor.

Kommunens option gäller för detta avtals giltighetstid. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunens lokalstrateger i god tid inför projektering av ny bebyggelse för att fastställa kommunens behov av sådana lokaler eller lägenheter. Om Kommunen avser nyttja denna option ska Kommunen meddela Exploatören senast sista dag för plansamråd avseende den aktuella detaljplanen. I det fallet ska en mer preciserad överenskommelse om utformning, antal och läge träffas mellan Parterna i kommande genomförandeavtal. Kommunens option gäller för maximalt tio procent (10 %) av lägenheterna och/eller lokalerna inom Markanvisningsområdet om inget annat regleras i kommande genomförandeavtal.

Ekologisk- och social hållbarhet:

Under planläggning ska Parterna gemensamt verka för att arbeta aktivt med ekologisk och social hållbarhet inom Utvecklingsområdet. Exploatören ska redovisa för Kommunen specifika åtgärder avseende båda ekologisk- och socialhållbarhet som Exploatören avser att tillämpa. Exploatörens planerade åtaganden ska godkännas av Kommunen samt inskrivas i kommande genomförandeavtal. Exempel på åtagande kring ekologisk hållbarhet kan vara ekosystemtjänster, miljöcertifiering eller mobility management åtgärder. Exempel på åtagande kring social hållbarhet kan vara lärlingsplatser för arbetssökande, mentorsprogram eller utrymmen för gemensamma aktiviteter.

Tidplan:

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i kommande detaljplaner inom Etapp 1 genomförs inom en rimlig tid. Kommunen avser därmed att ställa krav i kommande genomförandeavtal på att Exploatören ska följa en framtiden tidplan för utbyggnation. Tidplanen kommer om möjligt att tas fram i samarbete med de övriga exploatörerna inom Utvecklingsområdet och med hänsyn till Kommunens tidplan för utbyggnation av allmänplatsmark. Dessa krav kan kopplas till villkor om hävning av köp eller viten.

Viten och säkerhet:

Kommunen kräver i kommande genomförandeavtal att Exploatören lämnar en moderbolagsborgen eller likvärdig säkerhet. Till genomförandeavtalet kommer vissa av Exploatörens åtaganden att kopplas till viten. Viten ska kopplas till specifika åtgärder i genomförandeavtalet och inte till avtalet som helhet.

§ 9 Hävning

Om ett genomförandeavtal inte träffas mellan Parterna äger Kommunen rätt att häva detta avtal och återta markanvisningen utan rätt till ersättning mellan Parterna. Detsamma gäller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner eller till följd av att detaljplanen inte kan fullföljas på grund av myndighetsbeslut. Hävning ska ske skriftligen. Kommunen äger i detta fall rätt att nyttja utredningar, utformningsförslag och andra framtagna underlag inom Utvecklingsområdet på det sätt Kommunen finner lämpligt.

§ 10 Tvist

Tvist mellan Parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol med Södertälje Tingsrätt som första instans.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Exploatören har erhållit var sitt.

Södertälje den ____/____/2018

För **Rikshem Daldockan AB** (org nr. 556764-0700)

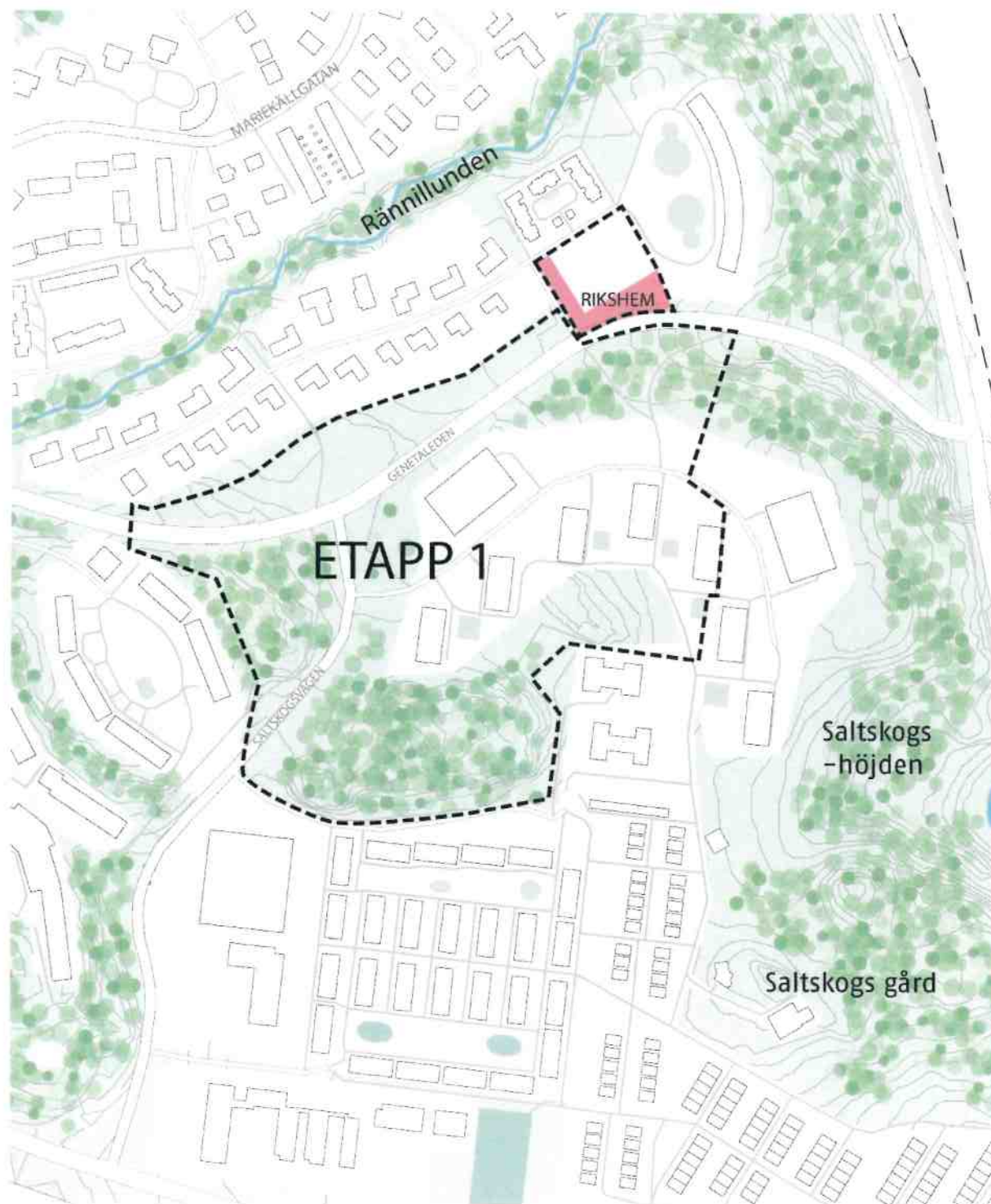
Firmatecknare

Firmatecknare

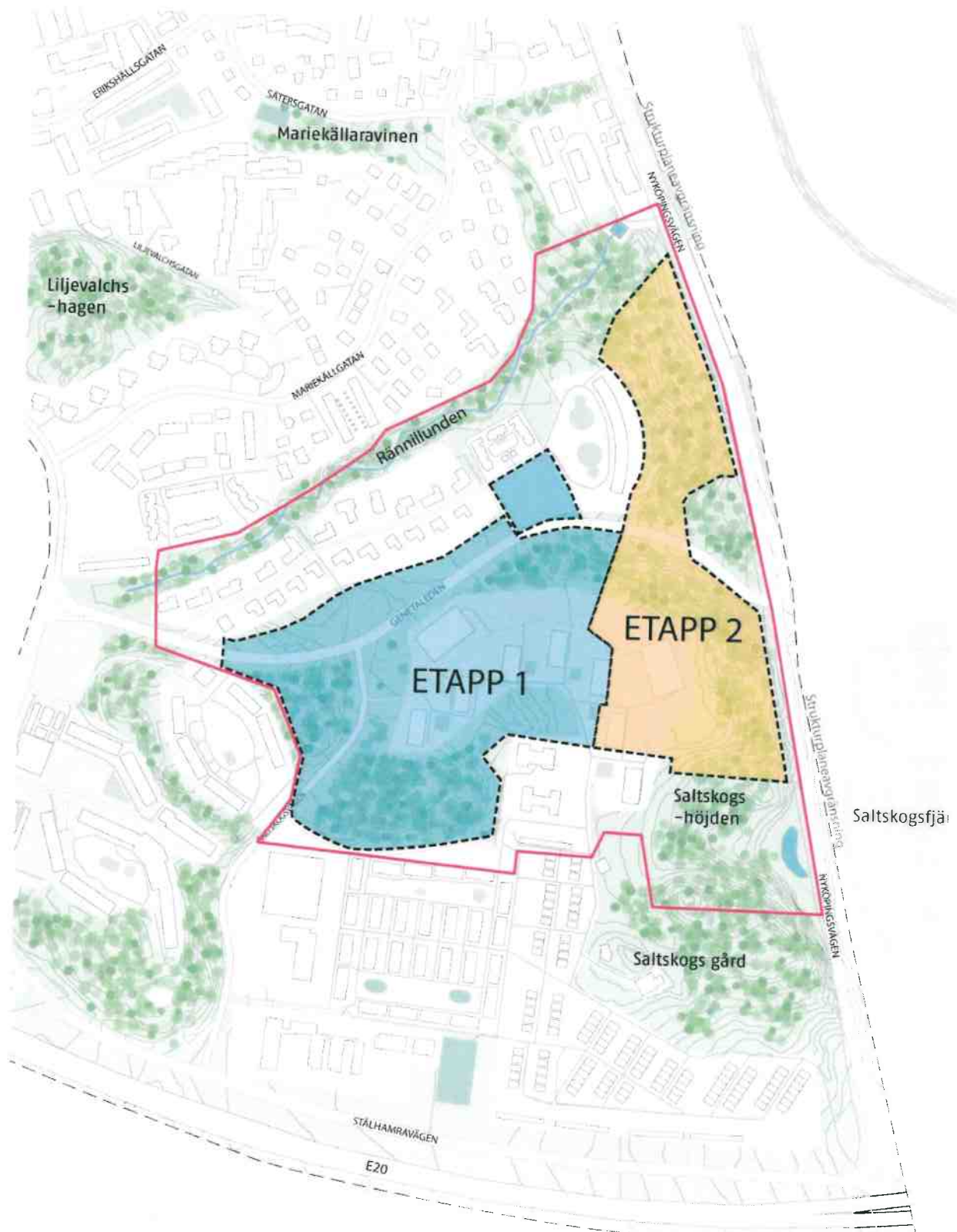
Södertälje den ____/____/2018

För **Södertälje kommun** (org nr. 212000-0159)

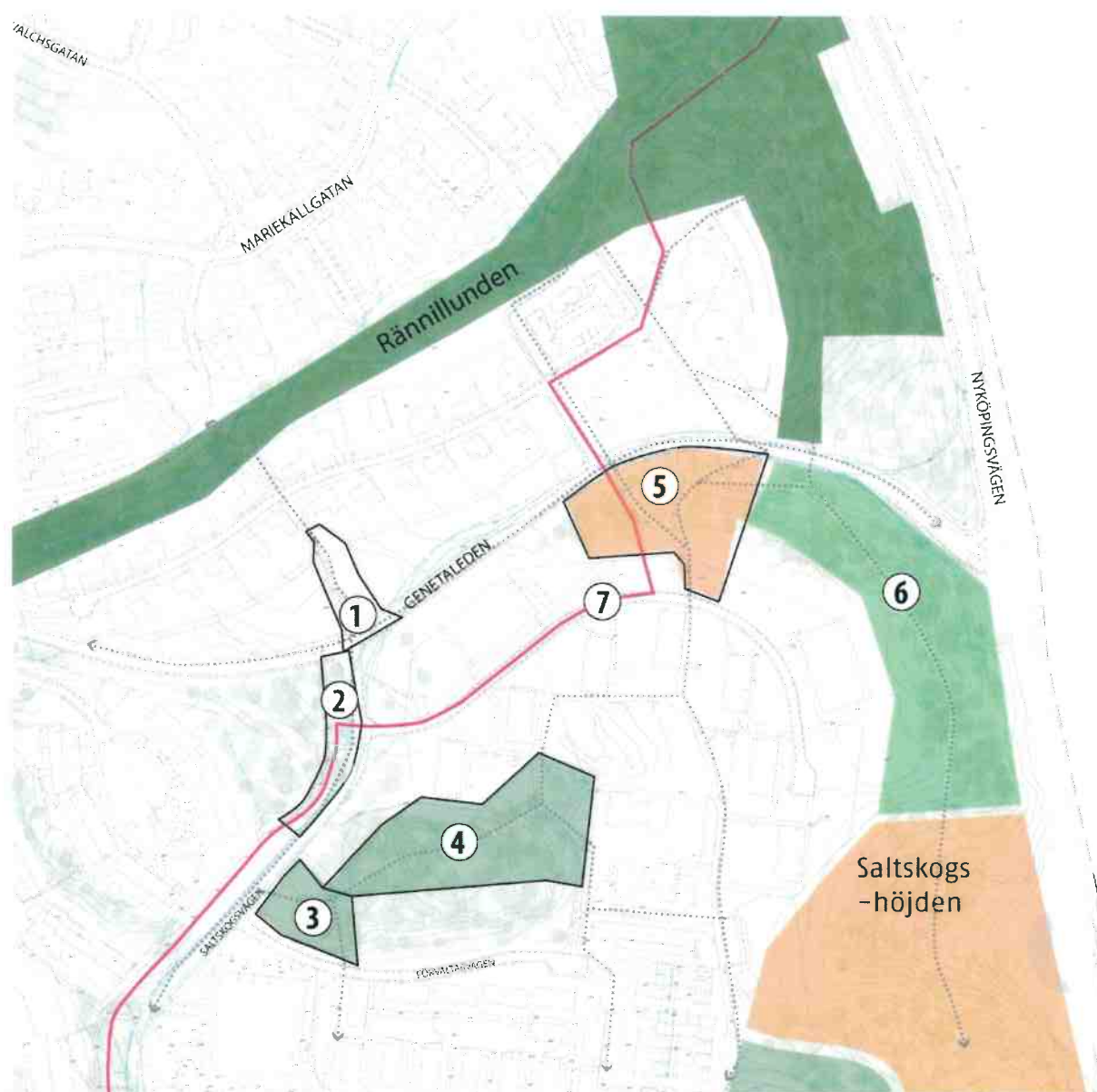
Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga 1 – Karta över Markanvisningsområdet

Bilaga 2 – Karta över Utvecklingsområdet



Bilaga 3 – Analyskartan från remissversion av strukturplanen för Mariekälla/Saltskog



- Grönyta av högt ekologiskt bevarandevärde. (Björkskog)
- Rekreationsområde av högt socialt och ekologiskt bevarandevärde.
- Grönyta av högt socialt bevarandevärde.
- Viktigt grönområde för ekologisk spridning. (Framförd till för björkskogsstråket).

- Yta av betydelse (Se beskrivning i text)
- Viktiga gång- och cykelstråk/kopplingar
- Sörmlandsleden

Text förtydligande om innehåll i analyskartan

1. Kopplingen ska inte byggas igen om bebyggelse längs med Genetaleden tillkommer. Kopplingen bör förtydligas och framhävas. En buffertzona med grönska bör sparas längst med stråket som är en viktig koppling mellan Saltskog och Mariekälla. Stråket skapar också en väg in mot Rännillunden som är av stor social- och ekologisk betydelse för stadsdelarna.
2. Gång- och cykelvägen av allékaraktär ska bevaras. Om den måste flyttas ska den ersättas till sin ursprungliga karaktär i möjligaste mån och hänsyn ska till tas stråknummer 1 så att dessa hänger samman.
3. Alléträd ska bevaras i möjligaste mån. Om alléträden inte kan bevaras till följd av exploatering ska dessa ersättas. Det är viktigt att säkerställa kopplingen till naturområdet öster om Saltskogsvägen vid exploatering.
4. Exploatering på höjden över Saltskogsvägen/Förmansvägen ska ske på så sätt att den anpassas till terrängen. Det är viktigt att exploateringen sker varsamt och att delar av grönytan bevaras och fortsätter att vara allmän tillgängliga. Ytan används idag av närboende och förskolor.
5. Bokskogen ska bevaras då den är en viktig del av Södertäljes bokskogsbestånd som helhet. Skogen har varsamt förändlats under lång tid av kommunen. Gång- och cykelstråk genom skogen ska säkerställas.
6. Vid exploatering ska stor hänsyn tas till skogens naturvärden. Det är viktigt att området fortsätter att vara allmän tillgänglig samt att kopplingar genom området säkerställs för gång- och cykeltrafikanter.
7. Sörmlandsleden som löper genom Saltskog ska bevaras i största möjligaste mån. Om stråkets nuvarande planering inte kan bevaras på grund av exploatering ska stråket ersättas.

Bilaga 4 – Gemensam målbild för Utvecklingsområdet

Den gemensamma målbilden för utvecklingsområdet norra Saltskog (tidigare kallad Daldockan) syftar till att identifiera viktiga grundprinciper och utgångspunkter för områdets utveckling. Målbilden syftar vidare till att skapa en röd tråd i området, både innehålls- och utseendemässigt, och den kommer fortsätta att utvecklas under planläggning i form av bland annat gestaltungsprinciper. I kommunikation kring området använder vi nyckelorden *trivsel*, *gemenskap* och *närhet*. Målbilden har arbetats fram under våren 2018 som ett underlag till markanvisningar inom norra Saltskog.

Följande mål ska ligga till grund vid utformning, placering och gestaltungs av kommande nybyggnation inom utvecklingsområdet norra Saltskog. Nybyggnation ska bidra till att området i sin helhet upplevs som;

- Orienterbart och tryggt för boende, verksamma och besökare
- Varierat i form av utbud av bostäder och service
- Främjande av gemenskap och tillhörighet genom naturliga mötesplatser
- Tillgängligt och säkert för gång-, cykel- och kollektivtrafikanter
- Inbjudande till upplevelser, lek, aktivitet och rörelse
- Anpassningsbar och föränderlig för framtidens behov

Dessa mål uppnås på följande sätt;

- Ny bebyggelse gestaltas så att den beaktar befintliga värden och så att befintlig bebyggelse kan till exempel kompletteras och lyftas genom en ny årsring
- Terrängförhållanden beaktas så att ingrepp i naturen görs så varsamt som möjligt
- Ny bebyggelse utformas med god arkitektur och höga kvalitetskrav
- Bebyggelsens proportioner och den upplevda skalan är varierad och har en detaljeringsgrad som tilltalar olika betraktare
- Entréerna till ny bebyggelse vänds mot gata där det är lämpligt ("öga mot gata") och bottenvåningar gestaltas med stor hänsyn till trygghetsaspekten
- Bottenvåningar i flerbostadshus utformas på ett sätt som möjliggör framtida anpassningar för andra ändamål, såsom verksamhetslokaler
- Platser som idag upplevs som otrygga utvecklas och förbättras
- Gränser mellan privata, halvoffentliga respektive offentliga rum utformas så dessa är tydliga
- Platsbildningar, noder och korsningspunkter används för att öka orienterbarheten och trygghetskänslan
- Kopplingar och entréer till grönområden utvecklas och förstärks
- Hastigheten på huvudgator dämpas genom omgestaltning av gaturummet
- Gemensamma parkeringslösningar tillämpas där det är lämpligt
- Nya gatustrukturer anpassas till det befintliga och antal nya infarter minimeras
- Gång- och cykelstråk utformas med variation i form av raka/slingande sträckor som främjar cykel som färdmedel

MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan **Södertälje kommun** (org nr. 212000-0159), nedan kallad **Kommunen**, och **Peab Markutveckling AB** (org nr. 556949-4437), nedan kallad **Exploatören**, har följande avtal träffats om markanvisning inom delar av Saltskog 1:1 m.fl., markerat med grön färg på kartan i bilaga 1 och nedan kallat **Markanvisningsområdet**. Kommunen och Exploatören kallas gemensamt **Parterna** nedan.

§ 1 Giltighet

Detta avtals giltighet förutsätter att:

1. Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast den 30 november 2018
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om att inleda planläggning av Etapp 1 inom Utvecklingsområdet senast den 30 november 2018
3. Peab-koncerns investeringsutskott godkänner detta avtal

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

§ 2 Bakgrund

Parterna har under hösten 2017 träffat ett för-markanvisningsavtal daterad 2017-10-24 samt 2017-09-07 där samarbetet och de ingående förutsättningarna för detta avtal har reglerats. Detta avtal ersätter för-markanvisningsavtalet och syftar till att reglera förutsättningar för överlåtelse av Markanvisningsområdet, markerat med grön färg på kartan i bilaga 1, för Etapp 1 inom **Utvecklingsområdet**, markerat med rosa begränsningslinje på kartan i bilaga 2. Avtalet omfattar även en option på markanvisning för Etapp 2 inom Utvecklingsområdet. Avgränsningar av både Markanvisningsområdet och Utvecklingsområdet enligt bilagda kartor är preliminär och kan komma att justeras under planarbetet.

Kommunen har parallellt med framtagandet av detta avtal arbetat med en strukturplan för Mariekälla/Saltskog. Exploatören har, tillsammans med tre andra parter som Kommunen har träffat för-markanvisningsavtal med inom Utvecklingsområdet, medverkat i strukturplanen genom att delta vid två workshops under hösten 2017. Arbetet med strukturplanen har resulterat i en analyskarta med tillhörande textförklaring, bilaga 3, som visar viktiga utgångspunkter för planläggning av Utvecklingsområdet. Parterna har därefter arbetat fram en gemensam målbild för Utvecklingsområdet, bilaga 4.

Med utgångspunkt i för-markanvisningsavtalet, analyskartan från strukturplanen och målbilden har Parterna kommit överens om inriktningen på innehållet i Utvecklingsområdet och hur det ska markanvisas.

Till detta avtal hör följande bilagor:

- Bilaga 1 – Karta över Markanvisningsområdet
- Bilaga 2 – Karta över Utvecklingsområdet inklusive planområden för Etapp 1 och Etapp 2
- Bilaga 3 – Analyskartan från remissversion av Strukturplanen för Mariekälla/Saltskog
- Bilaga 4 – Gemensam målbild för Utvecklingsområdet

§ 3 Markanvisning

Detta avtal innebär att Exploatören har ensamrätt att under två (2) år från och med Stadsbyggnadsnämndens beslut om att inleda planläggning av Etapp 1 under givna villkor förhandla med Kommunen om överlåtelse av Markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i Etapp 1 där de första detaljplanerna inom Utvecklingsområdet ska inledas. Avtalet kan förlängas under förutsättningen att Exploatören enligt Kommunens bedömning har fullföljt sina åtaganden. Förlängningen ska ske skriftligen av Kommunen i form av ett tilläggsavtal. Marköverlåtelsen regleras i ett kommande genomförandeavtal enligt § 7 Kommande genomförandeavtal.

Detta avtal innebär även att Exploatören får en option att under två (2) år från och med detta avtals undertecknande förhandla med Kommunen om ett markanvisningsavtal avseende kommande detaljplaner inom Utvecklingsområdet, Etapp 2.

Exploatören har tagit del av Kommunens markanvisningspolicy. Markanvisningen förutsätter att Exploatören under hela detta avtals giltighetstid uppfyller Kommunens krav enligt markanvisningspolicyn. I det fallet att Exploatören inte uppfyller dessa krav har Kommunen rätt att återta markanvisningen utan rätt till ersättning mellan Parterna. Ingående av ovannämnda tilläggsavtal, markanvisningsavtal och genomförandeavtal förutsätter att Exploatören vid tidpunkten för avtalstecknande uppfyller det som framgår av Kommunens markanvisningspolicy.

§ 4 Projektidé och bebyggelse

Inriktningen är att Exploatören ska bebygga Markanvisningsområdet med bostäder i form av flerbostadshus vid Saltskogsvägen. Utgångspunkten är att pröva planläggning av en till två huskroppar i mellan fem till åtta våningar. Bostäderna inom Markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt om inte annat avtalas mellan Parterna i kommande genomförandeavtal.

Exploatören ska utforma ny bebyggelse så att en passage från Saltskogsvägen alternativt Förvaltarvägen till grönområdet på berghöjden öster om Markanvisningsområdet möjliggörs. De befintliga alléträden inom Markanvisningsområdet ska i möjligast mån bevaras och om bevarande inte är möjligt ska dessa ersättas.

§ 5 Detaljplan

Parterna ska gemensamt verka för att planlägga Utvecklingsområdet i flera separata detaljplaner som delas upp i två (2) etapper. Planläggning av Markanvisningsområdet inom Etapp 1, ska ske huvudsakligen i överensstämmelse med § 4 Projekttid och bebyggelse eller annan inriktning Parterna kommer överens om under planläggningen. En av detaljplanerna inom Etapp 1 omfattar tre (3) exploatörer, varav Exploatören är en, och den andra detaljplanen omfattar en (1) exploatör. Planläggning av Etapp 2 regleras inte i detta avtal utan i ett kommande markanvisningsavtal enligt § 3 Markanvisning.

Ansvars- och kostnadsfördelning i planeringsprocessen för Etapp 1:

- Ett plankostnadsavtal ska tecknas mellan Parterna efter det att stadsbyggnadsnämnden tagit beslut om att inleda detaljplanläggning av Etapp 1. Plankostnader för dessa utredningar som omfattar och/eller ligger i direkt anslutning till Utvecklingsområdet fördelas inledningsvis lika mellan de fyra (4) exploatörerna inom Etapp 1, nämligen trafikutredning, dagvattenutredning och naturinventering. Plankostnader justeras efter det att plangränserna för respektive detaljplan har fastställts och med hänsyn till respektive exploatörs nytta av den aktuella planen. Då Exploatören bekostar planläggning via plankostnadsavtalet ska Exploatören inte erlagga någon planavgift i samband med bygglovsprövning.
- Kommunen beställer och Exploatören bekostar enligt plankostnadsavtalet detaljplanen med tillhörande sakägarförteckning, grundkarta och eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen beställer för detaljplanen erforderliga undersökningar och utredningar. Parterna kan även komma överens om att Exploatören ska vara behjälplig med att beställa kompletterande utredningar.
- Exploatören ska på egen bekostnad aktivt delta i projektet samt ansvara för och bekosta skisser, ritningar, och annat erforderligt planeringsunderlag, inklusive förslag till byggrätt, inom Markanvisningsområdet. Materialet redovisas för Kommunen som underlag till planläggning och ska levereras i god tid till projektgruppsmöten. För detta ska exploatören anlita den kompetens som erfordras.
- Kommunen ansvarar för framtagande av avtal, uppföljning, ritningsgranskning avseende överenskommen byggnation samt anslutningar till kommunal mark, byggledning/kontroll under utbyggnation, med mera avseende marköverlåtelse och genomförande för Markanvisningsområdet inom Etapp 1. Exploatören ska ersätta Kommunen för dessa arbetskostnader genom en administrationsavgift som tas ut i samband med köpeskillingen i kommande genomförandavtal. Exploatörens avgift uppskattas till cirka tvåhundra tusen (200 000) kronor om inte annat avtalas mellan Parterna i kommande genomförandavtal.

Samarbetsform:

Detaljplanarbetet kommer att bedrivas i projektgruppsform där tekniska- och stadsbyggnadsnämndens, övriga kommunala nämnder, kommunala bolag samt ledningsbolag representeras i erforderlig omfattning. Kommunen leder projektet och ska, tillsammans med

samtliga fyra (4) exploatörer i Etapp 1 inom Utvecklingsområdet, driva fram arbetet på ett ändamålsenligt sätt utifrån de ambitioner som framgår av detta avtal, analyskartan från strukturplanen, bilaga 3, och den gemensamma målbilden, bilaga 4. Exploatören är medveten om behovet av gemensamma lösningar kring exempelvis parkering, angöring, markbyten, med mera och ska samverka kring detta med de övriga exploatörerna. Exploatören ska medverka i projektgruppsmöten med de kompetenser som erfordras vid dessa tillfällen.

§ 6 Marköverlåtelse och prisbild

Kommunen ska till Exploatören överlåta med äganderätt de delar av Markanvisningsområdet som utläggs som kvartersmark i kommande detaljplan för Etapp 1. Marköverlåtelse sker efter att Exploatören erhållit ett beviljat bygglov som överensstämmer med Parternas gemensamma intentioner i enlighet med kommande genomförandeavtal. I det fall att Exploatören avser ansöka om bygglov i flera steg ska Parterna komma överens om hur tillträde till Markanvisningsområdet ska ske utifrån dessa förutsättningar.

Vid tecknande av genomförandeavtalet ska en oberoende värdering genomföras som underlag till markpriset. Kommunen utser värderingsfirman och bekostar värderingen som ska utföras av en certifierad värderare som använder minst två värderingsmetoder. Parterna är överens om att övriga avtalade kostnader ska beaktas vid prissättning, såsom plankostnader, exploateringsbidrag och administrationsavgift. Dagens prisbild för Utvecklingsområdet bedöms till cirka 3500 – 4500 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 2000 – 3500 kr/kvm ljus BTA för samhällsbyggnader/verksamhetslokaler, vilket kommer att revideras utifrån den kommande värderingen. Gatukostnadsersättning för den detaljplan som omfattar Markanvisningsområdet ingår i köpeskillingen.

Parterna är överens om att köpeskillingen ska beräknas efter kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (kr/kvm ljus BTA) utifrån beviljat bygglov, dock utifrån minst nittio procent (90 %) av den maximala byggrätten enligt plankartan, om inget annat avtalas i genomförandeavtalet. Med ljus BTA menas temperaturreglerad bruttoarea ovan mark. Underjordiskt garage, inglasad balkong och teknikutrymmen räknas inte som temperaturreglerad bruttoarea.

§ 7 Kommande genomförandeavtal

Partnerna ska träffa ett genomförandeavtal som ersätter detta avtal. Genomförandeavtalet ska vara tecknat inom detta avtals giltighetstid samt innan detaljplan för Etapp 1 antas.

I kommande genomförandeavtal kommer följande att regleras utifrån planprovningen, Exploatörens slutgiltiga ritningsförslag och detta avtal:

Markanvisningsområdets skick:

Markanvisningsområdet överförs till Exploatören i befintligt skick och fritt från penninginteckningar. Markanvisningsområdet belastas idag av ett avtalsservitut för värmecentral och varmvattenanläggning inom fastigheten Takkupan 1 till förmån för fastigheterna inom kvarteret Kupolen. Servitut, ledningsrätter och andra inskrivningar som

hindrar ett ändamålsenligt nyttjande enligt kommande detaljplan kommer Parterna gemensamt verka för att upphäva. Kommunen svarar för eventuell ersättning till härskande fastighet i samband med upphävande upp till ett maximalt belopp som regleras i kommande genomförandeavtal. Exploatören har rätt att på egen bekostnad genomföra erforderliga utredningar och provtagningar inom Markanvisningsområdet avseende bland annat områdets geotekniska, arkeologiska och miljömässiga beskaffenhet under detta avtals giltighetstid.

I det fallet att misstankar om förorenad mark och/eller arkeologiska fynd uppstår under planläggning ska omfattningen av dessa inom Markanvisningsområdet utredas. Om utredningen visar att åtgärder behöver vidtas för att Markanvisningsområdet ska kunna bebyggas med bostäder ska Parterna ta fram en kostnadsuppskattning för åtgärderna. Åtgärder ska ske i samband med nödvändig schakt för bebyggelse. Kommunen svarar för de merkostnader som kan hänföras till hanteringen av förorenade massorna och/eller arkeologi inom Markanvisningsområdet upp till ett maximalt belopp som regleras i kommande genomförandeavtal. Exploatören avstår med bindande verkan från alla övriga anspråk mot Kommunen för oförutsedda kostnader kopplade till Markanvisningsområdets skick.

Utformning och gestaltning av allmän platsmark:

Planläggning av Etapp 1 inom Utvecklingsområdet kommer att resultera i ett behov av ombyggnad och/eller utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, såsom gator, park, torg med mera. För allmän platsmark inom den detaljplan som omfattar Markanvisningsområdet ingår gatukostnadsersättning i köpeskilling enligt § 6 Marköverlåtelse och prisbild. Parterna ska under fortsatt förhandling komma överens om exploateringsbidrag för utförande av vissa arbeten som bidrar till att den gemensamma målbilden för Utvecklingsområdet kan uppnås. Parterna är överens om att samtliga åtaganden ska stå i rimligt förhållande till Parternas respektive nytta enligt det som framgår av Plan och bygglagen. Exploateringsbidraget fördelas med hänsyn till kommande byggrätter i plankartan vid granskningsskedet. Allmän platsmark som ska ses över är bland annat gång- och cykelpassager, hastighetsdämpande åtgärder och upprustning av grönområden. Kommunen har en ambition om att minst en procent (1 %) av produktionskostnader för allmänplatsmark ska avsättas för konstnärlig utsmyckning.

Utformning och gestaltning av kvartersmark:

Under planläggning kommer Parterna att gemensamt arbeta fram gestaltungsprinciper för Utvecklingsområdet tillsammans med de andra tre (3) exploatörerna med utgångspunkt i analyskartan, bilaga 3, och målbilden, bilaga 4. Gestaltungsprinciperna blir en del av planhandlingarna och syftar till att säkerställa arkitektur av god kvalitet samt väl gestaltade miljöer inom Utvecklingsområdet. Gestaltungsprinciperna ska beakta marknadsförutsättningar, genomförbarheten samt framtida drift och underhåll.

Exploatören ska planera ny bebyggelse inom Markanvisningsområdet så att denna bidrar till att målbilden och gestaltungsprinciperna uppnås. Parterna ska under planläggning komma överens om på vilket sätt Exploatören ska tillämpa utformningsdetaljer och/eller konstnärlig utsmyckning på den nya bebyggelsen.

Exploatören ska där så är lämpligt utforma bottenvåningarna i flerbostadshus på ett sätt som möjliggör att dessa i framtiden kan anpassas för andra ändamål, såsom verksamhetslokaler. Oavsett användningen ska bottenvåningarna utformas och gestaltas på ett sätt som beaktar trygghetsaspekten under hela dygnet.

Trafik:

Exploatören är medveten om att trafiksituationen i Utvecklingsområdet sätter vissa begränsningar till vad som är möjligt att planlägga utifrån dagens förutsättningar. Främst gäller det begränsningar kopplade till att Genetaleden idag används som en genomfartsled för tung trafik och tillåter transport av farligt gods. Exploatören är medveten om att dessa förutsättningar kan innebära krav på riskavstånd och/eller tekniska åtgärder såsom brandskyddsfasad vid ny bebyggelse längs med Genetaleden.

Trafikplaneringen inom Utvecklingsområdet ska ske med utgångspunkt i Kommunens Trafikstrategi daterad 2017-10-02, Cykelplan daterad 2013-06-13 (som inom kort kommer ersättas av en ny), Hastighetsplan Södertälje tätort daterad 2017-02-03 samt Genomförandeplan för Södertälje tätort hastighetplan daterad 2017-09-08. Planering av nya in- och utfarter ska ske i samråd med Samhällsbyggnadskontorets stadsmiljöenhet.

Parkering:

Kommunen har en Parkeringsstrategi daterad 2017-03-01 som gäller för Södertäljes stadskärna, och det pågår ett arbete med att ta fram en parkeringsstrategi för tätorten i övrigt. Under planläggningen kommer Kommunen att se över möjligheten att tillämpa Parkeringsstrategin för stadskärnan helt eller i delar även för Markanvisningsområdet.

Exploatören ska under planläggning samarbeta med Kommunen och andra exploatörer och fastighetsägare inom Utvecklingsområdet för att tillsammans åstadkomma en långsiktig och hållbar parkeringssituation. Detta innebär att gemensamma parkeringslösningar ska tillämpas där det är lämpligt. Parkeringsbehovet för Markanvisningsområdet ska lösas inom kvartersmark då parkering på kommunala gator inte kommer att vara aktuellt.

Buller:

Exploatören är medveten om att delar av Utvecklingsområdet är bullerstört och kan komma att kräva särskilda skyddsåtgärder eller utformning vid ny byggnation för att uppfylla bullerkraven enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Avfallshantering:

Parterna ska gemensamt verka för att säkerställa att avfallshantering beaktas i tidigt skede utifrån det som framgår av Kommunens Avfallsplan daterad 2015-02-02 samt de krav som ställs av Telge Återvinning. Detta innebär att det ska finnas möjligheter till fastighetsnära insamling av avfall för samtliga nya bostäder. Parterna ska tillsammans verka för att minimera nedskräpning inom Utvecklingsområdet.

Ledningar:

Samtliga avgifter avseende anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele, m.m. inom Markanvisningsområdet betalas av Exploatören enligt vid tidpunktens gällande taxa eller särskild överenskommelse mellan Exploatören och ledningsägaren.

Det åligger Exploatören att kontakta respektive ledningsägare i god tid i de fall exploateringen av Markanvisningsområdet kommer att påverka befintliga ledningars läge och kapacitet. I det fall att ledningar inom Utvecklingsområdet behöver ledas om eller flyttas till följd av exploateringen av Markanvisningsområdet står Exploatören för samtliga kostnader kopplade till detta.

Dagvatten:

Exploatören har tagit del av Kommunens VA-policy daterad 2017-12-18 och är medveten om att dagvatten i möjligaste mån ska fördröjas och omhändertas lokalt inom kvartersmarken innan den får avledas till det allmänna dagvattennätet.

Exploatören ska utreda och bekosta åtgärder för fördröjning och hantering av dagvattnet på kvartersmark inom Markanvisningsområdet, exempelvis i form av gröna tak på komplementbyggnader, regnträdgårdar eller svackdiken. Exploatören ska redovisa för kommunen hur dagvatten ska omhändertas, inklusive hur framtida drift planeras, i god tid innan detaljplanen för Etapp 1 går ut på granskning. De planerade åtgärderna ska godkännas av Kommunens samhällsbyggnadskontor och Telge Nät.

Natur- och kulturmiljöer:

Kommunen har som underlag till strukturplanen gjort en inventering av grönområden daterad 2017-09-19 inom och i anslutning till Utvecklingsområdet. I inventeringen har två områden, Rännilunden/Ågärderavinen och Saltskogs gård, klassats med högt värde utifrån en sammanvägd bedömning av områdenas sociala- och ekologiska värden och utgångspunkten för planarbete är att dessa bevaras i sin helhet. Bokskogen längs Genetaleden ska också bevaras då den har ett högt ekologisk värde och utgör en viktig del av Kommunens bokskogsbestånd. Parterna ska gemensamt verka för att dessa grönområden utvecklas och upprustas.

Lokaler och lägenheter för sociala ändamål:

Exploatören ska erbjuda Kommunen en option att hyra lokaler och/eller förvärva lägenheter för sociala ändamål. Vid förvärv av lägenheter ska dessa lokaliseras i en sammanhållen grupp och innefatta utrymmen för gemenskap och personal. Denna option syftar till att säkra tillgång till verksamhets- eller gemensamhetslokaler för sociala behov samt lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Denna option gäller även för boende enligt Socialtjänstlagen och Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Hyra av lokaler och/eller förvärv av lägenheter ska ske på marknadsmässiga villkor.

Kommunens option gäller för detta avtals giltighetstid. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunens lokalstrateger i god tid inför projektering av ny bebyggelse för att fastställa kommunens behov av sådana lokaler eller lägenheter. Om Kommunen avser nyttja denna option ska Kommunen meddela Exploatören senaste sista dag för plansamråd avseende den aktuella detaljplanen. I det fallet ska en mer preciserad överenskommelse om utformning, antal och läge träffas mellan Parterna i kommande genomförandeavtal. Kommunens option gäller för maximalt tio procent (10 %) av lägenheterna och/eller lokalerna inom Markanvisningsområdet om inget annat regleras i kommande genomförandeavtal.

Ekologisk- och social hållbarhet:

Under planläggning ska Parterna gemensamt verka för att arbeta aktivt med ekologisk- och socialhållbarhet inom Utvecklingsområdet. Exploatören ska redovisa för Kommunen specifika åtgärder avseende båda ekologisk- och socialhållbarhet som Exploatören avser att tillämpa. Exploatörens planerade åtaganden ska godkännas av Kommunen samt inskrivas i kommande genomförandeavtal. Exempel på åtagande kring ekologisk hållbarhet kan vara ekosystemtjänster, miljöcertifiering eller mobility management åtgärder. Exempel på åtagande kring social hållbarhet kan vara lärlingsplatser för arbetssökande, mentorsprogram eller utrymmen för gemensamma aktiviteter.

Tidplan:

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i kommande detaljplaner inom Etapp 1 genomförs inom en rimlig tid. Kommunen avser därmed att ställa krav i kommande genomförandeavtal på att Exploatören ska följa en framtagna tidplan för utbyggnation. Tidplanen kommer att tas fram i samarbete med de övriga exploatörerna inom Utvecklingsområdet och med hänsyn till Kommunens tidplan för utbyggnation av allmänplatsmark. Dessa krav kan kopplas till villkor om köpets återgång alternativt viten.

Viten och säkerhet:

Kommunen kräver i kommande genomförandeavtal att Exploatören lämnar en moderbolagsborgen eller likvärdig säkerhet. Viten kommer att kopplas till specifika åtgärder i genomförandeavtalet och inte till avtalet som helhet.

§ 8 Överlåtelse av avtalet

Exploatören får inte utan skriftligt medgivande från Kommunen överlåta detta avtal till annan än helägt bolag inom Peab-koncernen.

Vid överlåtelse enligt förra stycket kvarstår Exploatören med solidariskt ansvar för avtalets rätta fullföljande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

§ 9 Hävning

Om ett genomförandeavtal inte träffas mellan Parterna äger Kommunen och Exploatören rätt att häva detta avtal utan rätt till ersättning mellan Parterna. Detsamma gäller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner eller till följd av att

detaljplanen inte kan fullföljas på grund av myndighetsbeslut. Hävning ska ske skriftligen. Kommunen och Exploatören äger i detta fall rätt att nyttja färdigställda utredningar och utformningsförslag inom Utvecklingsområdet.

§ 10 Tvist

Tvist mellan Parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol med Södertälje Tingsrätt som första instans.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Exploatören har erhållit var sitt.

Södertälje den ____/____/2018

För **Peab Markutveckling AB** (org nr. 556949-4437)

Firmatecknare

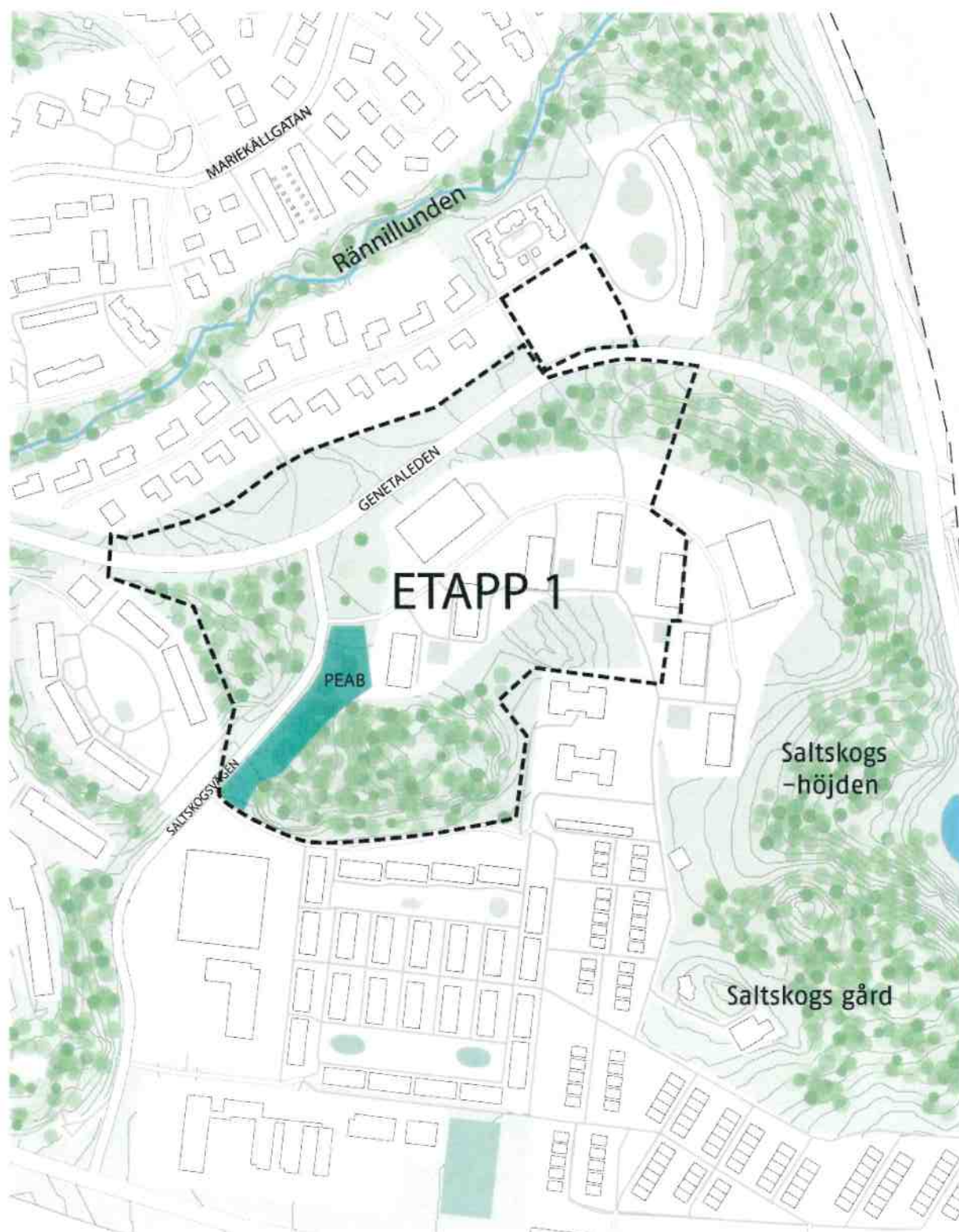
Firmatecknare

Södertälje den ____/____/2018

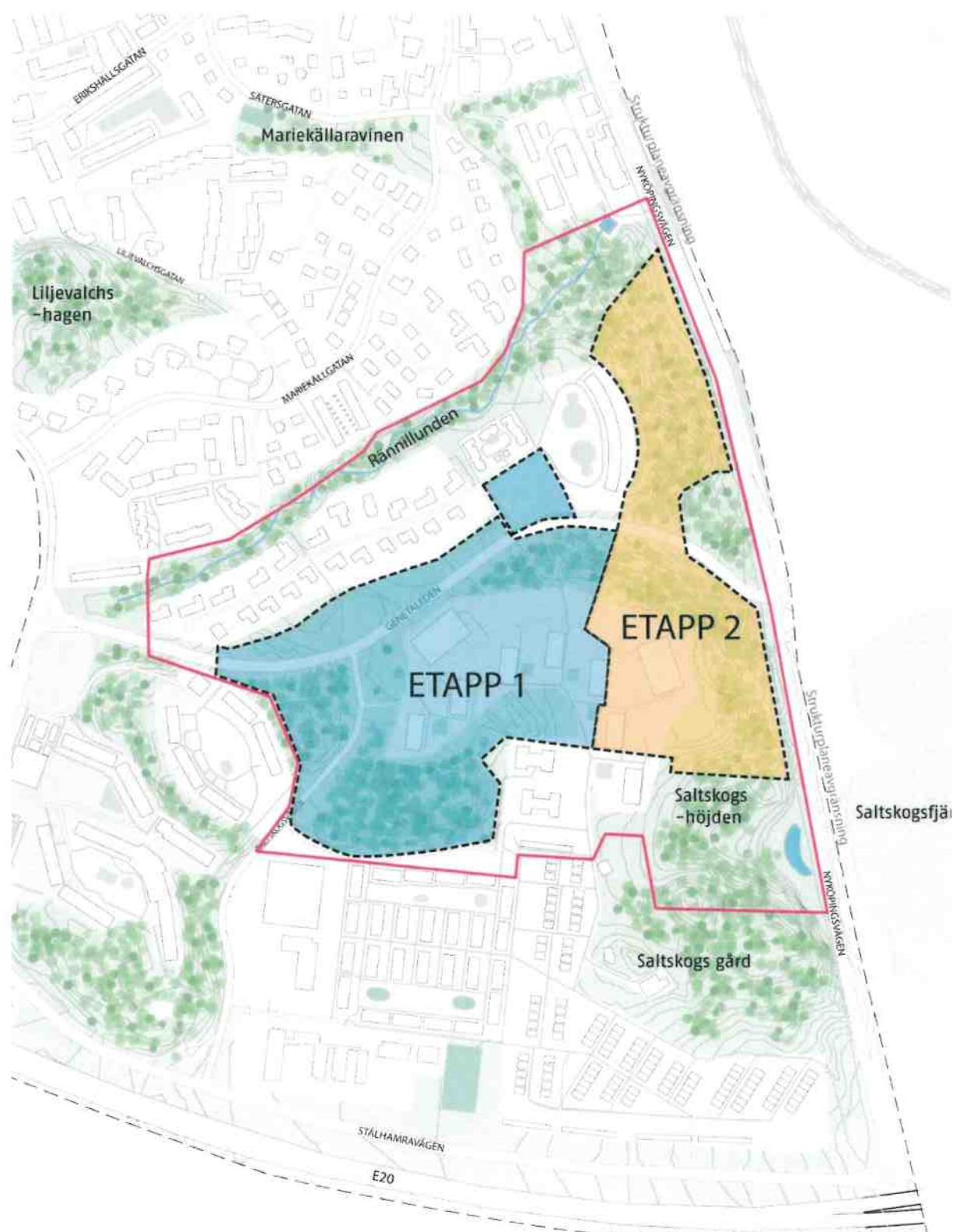
För **Södertälje kommun** (org nr. 212000-0159)

Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

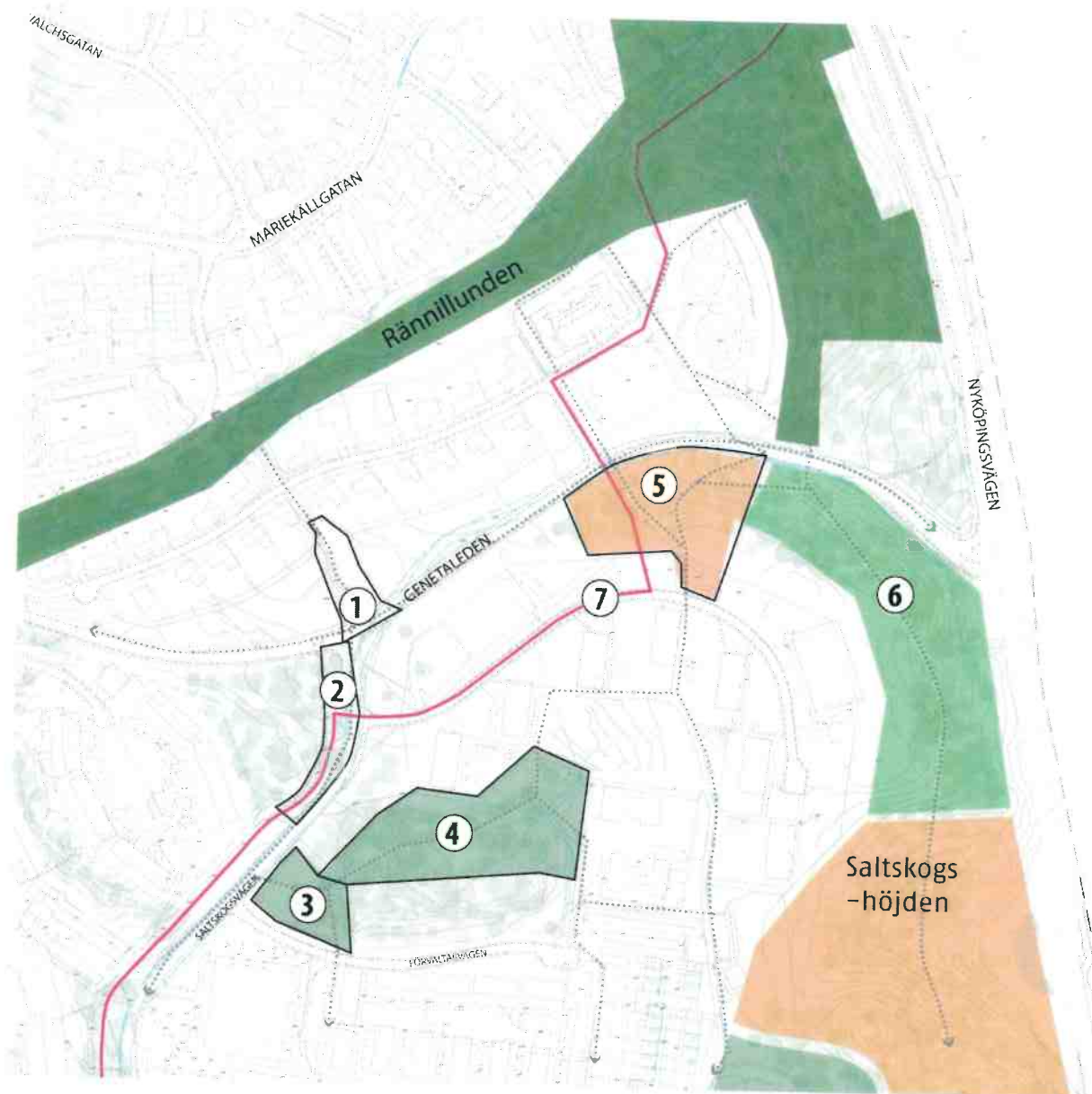
Bilaga 1 – Karta över Markanvisningsområdet



Bilaga 2 – Karta över Utvecklingsområdet



Bilaga 3 – Analyskartan från remissversion av strukturplanen för Mariekälla/Saltskog



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Grönyta av högt ekologiskt bevarandevärde. (Bokskog) |  | Yta av betydelse (Se beskrivning i text) |
|  | Rekreatjonsområde av högt socialt och ekologiskt bevarandevärde. |  | Viktiga gång- och cykelstråk/kopplingar |
|  | Grönyta av högt socialt bevarandevärde. |  | Sörmlandsleden |
|  | Viktigt grönområde för ekologisk spridning. (Framförallt för bokskogsstråket). | | |

Text förtydligande om innehåll i analyskartan

1. Kopplingen ska inte byggas igen om bebyggelse längs med Genetaleden tillkommer. Kopplingen bör förtydligas och framhävas. En buffertzona med grönska bör sparas längst med stråket som är en viktig koppling mellan Saltskog och Mariekälla. Stråket skapar också en väg in mot Rännillunden som är av stor social- och ekologisk betydelse för stadsdelarna.
2. Gång- och cykelvägen av allékaraktär ska bevaras. Om den måste flyttas ska den ersättas till sin ursprungliga karaktär i möjligaste mån och hänsyn ska tas till stråknummer 1 så att dessa hänger samman.
3. Alléträd ska bevaras i möjligaste mån. Om alléträden inte kan bevaras till följd av exploatering ska dessa ersättas. Det är viktigt att säkerställa kopplingen till naturområdet öster om Saltskogsvägen vid exploatering.
4. Exploatering på höjden över Saltskogsvägen/Förmansvägen ska ske på så sätt att den anpassas till terrängen. Det är viktigt att exploateringen sker varsamt och att delar av grönytan bevaras och fortsätter att vara allmän tillgängliga. Ytan används idag av närboende och förskolor.
5. Bokskogen ska bevaras då den är en viktig del av Södertäljes bokskogsbestånd som helhet. Skogen har varsamt förändlats under lång tid av kommunen. Gång- och cykelstråk genom skogen ska säkerställas.
6. Vid exploatering ska stor hänsyn tas till skogens naturvärden. Det är viktigt att området fortsätter att vara allmän tillgänglig samt att kopplingar genom området säkerställs för gång- och cykeltrafikanter.
7. Sörmlandsleden som löper genom Saltskog ska bevaras i största möjligaste mån. Om stråkets nuvarande planering inte kan bevaras på grund av exploatering ska stråket ersättas.

Bilaga 4 – Gemensam målbild för Utvecklingsområdet

Den gemensamma målbilden för utvecklingsområdet norra Saltskog (tidigare kallad Daldockan) syftar till att identifiera viktiga grundprinciper och utgångspunkter för områdets utveckling. Målbilden syftar vidare till att skapa en röd tråd i området, både innehålls- och utseendemässigt, och den kommer fortsätta att utvecklas under planläggning i form av bland annat gestaltungsprinciper. I kommunikation kring området använder vi nyckelorden *trivsel*, *gemenskap* och *närhet*. Målbilden har arbetats fram under våren 2018 som ett underlag till markanvisningar inom norra Saltskog.

Följande mål ska ligga till grund vid utformning, placering och gestaltning av kommande nybyggnation inom utvecklingsområdet norra Saltskog. Nybyggnation ska bidra till att området i sin helhet upplevs som;

- Orienterbart och tryggt för boende, verksamma och besökare
- Varierat i form av utbud av bostäder och service
- Främjande av gemenskap och tillhörighet genom naturliga mötesplatser
- Tillgängligt och säkert för gång-, cykel- och kollektivtrafikanter
- Inbjudande till upplevelser, lek, aktivitet och rörelse
- Anpassningsbar och föränderlig för framtidens behov

Dessa mål uppnås på följande sätt;

- Ny bebyggelse gestaltas så att den beaktar befintliga värden och så att befintlig bebyggelse kan till exempel kompletteras och lyftas genom en ny årsring
- Terrängförhållanden beaktas så att ingrepp i naturen görs så varsamt som möjligt
- Ny bebyggelse utformas med god arkitektur och höga kvalitetskrav
- Bebyggelsens proportioner och den upplevda skalan är varierad och har en detaljeringsgrad som tilltalar olika betraktare
- Entréerna till ny bebyggelse vänds mot gata där det är lämpligt (”öga mot gata”) och bottenvåningar gestaltas med stor hänsyn till trygghetsaspekten
- Bottenvåningar i flerbostadshus utformas på ett sätt som möjliggör framtida anpassningar för andra ändamål, såsom verksamhetslokaler
- Platser som idag upplevs som otrygga utvecklas och förbättras
- Gränser mellan privata, halvoffentliga respektive offentliga rum utformas så dessa är tydliga
- Platsbildningar, noder och korsningspunkter används för att öka orienterbarheten och trygghetskänslan
- Kopplingar och entréer till grönområden utvecklas och förstärks
- Hastigheten på huvudgator dämpas genom omgestaltning av gaturummet
- Gemensamma parkeringslösningar tillämpas där det är lämpligt
- Nya gatustrukturer anpassas till det befintliga och antal nya infarter minimeras
- Gång- och cykelstråk utformas med variation i form av raka/slingande sträckor som främjar cykel som färdmedel

MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan **Södertälje kommun** (org nr. 212000-0159), nedan kallad **Kommunen**, och **Fastighets AB L E Lundberg** (org nr. 556049-0483), nedan kallad **Exploatören**, har följande avtal träffats om markanvisning inom delar av Saltskog 1:1 m.fl., markerat med gul färg på kartan i bilaga och nedan kallat **Markanvisningsområdet**. Kommunen och Exploatören kallas gemensamt **Parterna** nedan.

§ 1 Giltighet

Detta avtals giltighet förutsätter att:

1. Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal senast den 30 november 2018
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om att inleda planläggning av Etapp 1 inom Utvecklingsområdet senast den 30 november 2018

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

§ 2 Bakgrund

Parterna har under hösten 2017 träffat ett för-markanvisningsavtal daterat 2017-10-24 och 2017-08-25 där samarbetet och de ingående förutsättningarna för detta avtal har reglerats. Detta avtal ersätter för-markanvisningsavtalet och syftar till att reglera förutsättningar för överlåtelse av Markanvisningsområdet, markerat med gul färg på kartan i bilaga 1, för Etapp 1 inom **Utvecklingsområdet**, markerat med rosa begränsningslinje på kartan i bilaga 2. Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Exploatörens egen fastighet, Kupolen 1, och i närheten av Exploatörens andra fastigheter Kupolen 2, 3, 4 och 5. Avgränsningar av både Markanvisningsområdet och Utvecklingsområdet enligt bilagda kartor är preliminär och kan komma att justeras under planarbetet.

Kommunen har parallellt med framtagandet av detta avtal arbetat med en strukturplan för Mariekälla/Saltskog. Exploatören har, tillsammans med tre andra parter som Kommunen har träffat för-markanvisningsavtal med inom Utvecklingsområdet, medverkat i Strukturplanen genom att delta vid två workshops under hösten 2017. Arbetet med strukturplanen har resulterat i en analyskarta med tillhörande textförklaring, bilaga 3, som visar viktiga utgångspunkter för planläggning av Utvecklingsområdet. Parterna har därefter arbetat fram en gemensam målbild för Utvecklingsområdet, bilaga 4.

Med utgångspunkt i för-markanvisningsavtalet, analyskartan från strukturplanen och målbilden har Parterna kommit överens om inriktningen på innehållet i Utvecklingsområdet och hur det ska markanvisas.

signatur

Till detta avtal hör följande bilagor:

- Bilaga 1 – Karta över Markanvisningsområdet
- Bilaga 2 – Karta över Utvecklingsområdet inklusive planområden för Etapp 1 och Etapp 2
- Bilaga 3 – Analyskartan från remissversion av strukturplanen för Mariekälla/Saltskog
- Bilaga 4 – Gemensam målbild för Utvecklingsområdet

§ 3 Markanvisning

Detta avtal innebär att Exploatören har ensamrätt att under två (2) år från och med stadsbyggnadsnämndens beslut om att inleda planläggning av Etapp 1 och under givna villkor att förhandla med Kommunen om överlåtelse av Markanvisningsområdet.

Markanvisningsområdet ingår i Etapp 1 där den första detaljplanen inom Utvecklingsområdet ska inledas. Avtalet kan förlängas under förutsättningen att Exploatören enligt Kommunens bedömning har fullföljt sina åtaganden. Förlängningen ska ske skriftligen av Kommunen i form av ett tilläggsavtal. Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Exploatörens egen fastighet, Kupolen 1, som ska planläggas tillsammans med Markanvisningsområdet. Exploatörens andra fastigheter Kupolen 2, 3 4 och 5 ska beaktas under planläggning. Marköverlåtelsen regleras i ett kommande genomförandeavtal enligt § 7 Kommande genomförandeavtal.

Detta avtal innebär även att Exploatören får en option att under två (2) år från och med detta avtals undertecknande förhandla med Kommunen om ett markanvisningsavtal avseende kommande detaljplaner inom Utvecklingsområdet, Etapp 2.

Exploatören har tagit del av Kommunens markanvisningspolicy. Markanvisningen förutsätter att Exploatören under hela detta avtals giltighetstid uppfyller Kommunens krav enligt markanvisningspolicy. I det fallet att Exploatören inte uppfyller dessa krav har Kommunen rätt att återta markanvisningen utan rätt till ersättning mellan Parterna. Ingående av ovannämnda tilläggsavtal, markanvisningsavtal och genomförandeavtal förutsätter att Exploatören vid tidpunkten för avtalstecknande uppfyller det som framgår av Kommunens markanvisningspolicy.

§ 4 Projektidé och bebyggelse

Inriktningen är att Exploatören ska bebygga sin befintliga fastighet Kupolen 1, inklusive parkeringsanläggning, i kombination med Markanvisningsområdet, med bostäder i form av flerbostadshus och/eller radhus om inte annat avtalas mellan Parterna i kommande genomförandeavtal. Exploatören ska vid planering av ny bebyggelse eftersträva variation som kompletterar det befintliga hyresbeståndet i form av upplåtelseformer och bostadstyper.

§ 5 Detaljplan

Parterna ska gemensamt verka för att planlägga Utvecklingsområdet i flera separata detaljplaner som delas upp i två (2) etapper. Planläggning av Markanvisningsområdet inom Etapp 1 ska ske huvudsakligen i överensstämmelse med § 4 Projektidé och bebyggelse eller

signatur

annan inriktning Parterna kommer överens om under planläggningen. Planläggning av Etapp 2 regleras inte i detta avtal utan i ett kommande markanvisningsavtal enligt § 3

Markanvisning. En av detaljplanerna inom Etapp 1 omfattar tre (3) exploatörer varav Exploatören är en och den andra detaljplanen omfattar en (1) exploatör.

Ansvars- och kostnadsfördelning i planeringsprocessen för Etapp 1:

- Ett plankostnadsavtal ska tecknas mellan Parterna efter det att stadsbyggnadsnämnden tagit beslut om att inleda detaljplanläggning av Etapp 1. Plankostnader för dessa utredningar som omfattar och/eller ligger i direkt anslutning till Utvecklingsområdet fördelas inledningsvis lika mellan de fyra (4) exploatörerna inom Etapp 1, nämligen trafikutredning, dagvattenutredning och naturinventering. Plankostnader justeras efter det att plangränserna för respektive detaljplan har fastställts och med hänsyn till respektive exploatörs nytta av den aktuella planen. Då Exploatören bekostar planläggning via plankostnadsavtalet ska Exploatören inte erlagga någon planavgift i samband med bygglovsprövning.
- Kommunen beställer och Exploatören bekostar enligt plankostnadsavtalet detaljplanen med tillhörande sakägarförteckning, grundkarta och eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen beställer för detaljplanen erforderliga undersökningar och utredningar. Parterna kan även komma överens om att Exploatören ska vara behjälplig med att beställa kompletterande utredningar.
- Exploatören ska på egen bekostnad aktivt delta i projektet samt ansvara för och bekosta skisser, ritningar, och annat erforderligt planeringsunderlag, inklusive förslag till bygg rätt, inom Markanvisningsområdet. Materialet redovisas för Kommunen som underlag till planläggning och ska levereras i god tid till projektgruppsmöten. För detta ska exploatören anlita den kompetens som erfordras.
- Kommunen ansvarar för framtagande av avtal, uppföljning, ritningsgranskning, byggledning/kontroll under utbyggnation, med mera avseende marköverlåtelse och genomförande för Markanvisningsområdet inom Etapp 1. Exploatören ska ersätta Kommunen för dessa arbetskostnader genom en administrationsavgift som tas ut i samband med köpeskillingen i kommande genomförandebetalning. Exploatörens avgift uppskattas till cirka tvåhundra tusen (200 000) kronor om inte annat avtalas mellan Parterna i kommande genomförandebetalning.

Samarbetsform:

Detaljplanearbetet kommer att bedrivas i projektgruppsform där tekniska- och stadsbyggnadsnämndens, övriga kommunala nämnder, kommunala bolag samt ledningsbolag representeras i erforderlig omfattning. Kommunen leder projektet och ska, tillsammans med samtliga fyra (4) exploatörer i Etapp 1 inom Utvecklingsområdet, driva fram arbetet på ett ändamålsenligt sätt utifrån de ambitioner som framgår av detta avtal, analyskartan från strukturplanen, bilaga 3, och den gemensamma målbilden, bilaga 4. Exploatören är medveten om behovet av gemensamma lösningar kring exempelvis parkering, angöring, markbyten, med mera och ska samverka kring detta med de övriga exploatörerna. Exploatören ska medverka i projektgruppsmöten med de kompetenser som erfordras vid dessa tillfällen.

§ 6 Marköverlåtelse och prisbild

Kommunen ska till Exploatören överlåta med äganderätt de delar av Markanvisningsområdet som utläggs som kvartersmark i kommande detaljplanen för Etapp 1. Marköverlåtelse sker efter att Exploatören redovisat för samhällsbyggnadskontoret bygglovshandlingar som överensstämmer med Parternas gemensamma intentioner i enlighet med kommande genomförandeavtal.

Vid tecknande av genomförandeavtalet ska en oberoende värdering genomföras som underlag till markpriset. Kommunen utser värderingsfirman och bekostar värderingen som ska utföras av en certifierad värderare som använder minst två värderingsmetoder. Parterna är överens om att övriga avtalade kostnader ska beaktas vid prissättning. Dagens prisbild för Utvecklingsområdet bedöms till cirka 3500 – 4500 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 2000 – 3500 kr/kvm ljus BTA för samhällsbyggnader/verksamhetslokaler, vilket kommer att revideras utifrån den kommande värderingen. Gatukostnadsersättning för Markanvisningsområdet ingår i köpeskillingen.

Parterna är överens om att köpeskillingen ska beräknas efter kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (kr/kvm ljus BTA) utifrån beviljat bygglov, dock minst nittio procent (90 %) av den maximalla byggrätten enligt plankartan, om inget annat avtalas i genomförandeavtalet. Med ljus BTA menas temperaturreglerad bruttoarea ovan mark. Underjordiskt garage, inglasad balkong och teknikutrymmen räknas inte som temperaturreglerad bruttoarea.

Beroende på byggrättens placering inom Markanvisningsområdet respektive inom Exploatörens egna fastighet kan ovanstående beräkningsmetod komma att justeras till genomförandeavtalet.

För mark som i den kommande detaljplanen avses läggas ut som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inklusive utrymme för kommunaltekniska anläggningar utgår ingen ersättning.

§ 7 Kommande genomförandeavtal

Partnerna ska träffa ett genomförandeavtal som ersätter detta avtal. Genomförandeavtalet ska vara tecknat inom detta avtals giltighetstid samt innan detaljplan för Etapp 1 antas.

I kommande genomförandeavtal kommer följande att regleras utifrån planprövningen, Exploatörens slutgiltiga ritningsförslag och detta avtal:

Markanvisningsområdets skick:

Markanvisningsområdet överförs till Exploatören i befintligt skick och fritt från penninginteckningar. Exploatören har rätt att på egen bekostnad genomföra erforderliga utredningar och provtagningar inom Markanvisningsområdet avseende bland annat området geotekniska, arkeologiska och miljömässiga beskaftenhet under detta avtals giltighetstid.

I det fallet att mistankar om förorenad mark och/eller arkeologiska fynd uppstår under planläggning ska omfattningen av dessa inom Markanvisningsområdet utredas. Om

utredningen visar att åtgärder behöver vidtas för att Markanvisningsområdet ska kunna bebyggas med bostäder ska Parterna ta fram en kostnadsuppskattning för åtgärderna. Åtgärder ska ske i samband med nödvändig schakt för bebyggelse. Kommunen svarar för de merkostnader som kan hänföras till hanteringen av förorenade massorna och/eller arkeologi inom Markanvisningsområdet upp till ett maximalt belopp som regleras i kommande genomförandeavtal. Exploatören avstår med bindande verkan från alla övriga anspråk mot Kommunen för oförutsedda kostnader kopplade till Markanvisningsområdets skick.

Utformning och gestaltning av allmän platsmark:

Planläggning av Etapp 1 inom Utvecklingsområdet kommer att resultera i ett behov av ombyggnad och/eller utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, såsom gator, park, torg med mera. För allmän platsmark inom Markanvisningsområdet ingår gatukostnadsersättning i köpeskilling enligt § 6 Marköverlåtelse och prisbild. Parterna ska under fortsatt förhandling komma överens om exploateringsbidrag för utförande av vissa arbeten som bidrar till att den gemensamma målbilden för Utvecklingsområdet kan uppnås. Parterna är överens om att samtliga åtaganden ska stå i rimligt förhållande till Parternas respektive nytta enligt vad som framgår av Plan och bygglagen. Exploateringsbidraget fördelas med hänsyn till kommande byggrätter i plankartan vid granskningskedet. Allmän platsmark som ska ses över är bland annat gång- och cykelpassager, hastighetsdämpande åtgärder och upprustning av grönområden. Kommunen har en ambition om att minst en procent (1 %) av produktionskostnader för allmänplatsmark ska avsättas för konstnärlig utsmyckning.

Utformning och gestaltning av kvartersmark:

Under planläggning kommer Parterna att gemensamt arbeta fram gestaltungsprinciper för Utvecklingsområdet tillsammans med de andra tre (3) exploatörerna med utgångspunkt i analyskartan, bilaga 3, och målbilden, bilaga 4. Gestaltungsprinciperna blir en del av planhandlingarna och syftar till att säkerställa arkitektur av god kvalitet samt väl gestaltade miljöer inom Utvecklingsområdet. Gestaltungsprinciperna ska beakta genomförbarheten samt framtida drift och underhåll.

Exploatören ska planera ny bebyggelse inom Markanvisningsområdet så att denna bidrar till att målbilden och gestaltungsprinciperna uppnås. Exploatören ska redovisa för Kommunen som ska godkänna på vilket sätt utformningsdetaljer och konstnärlig utsmyckning tillämpas på den nya bebyggelsen.

Exploatören ska där så är lämpligt utforma bottenvåningarna i flerbostadshus på ett sätt som möjliggör att dessa i framtiden kan anpassas för andra ändamål, såsom verksamhetslokaler. Oavsett användningen ska bottenvåningarna utformas och gestaltas på ett sätt som beaktar trygghetsaspekten under hela dygnet.

Trafik:

Exploatören är medveten om att trafiksituationen i Utvecklingsområdet sätter vissa begränsningar till vad som är möjligt att planlägga utifrån dagens förutsättningar. Främst gäller

det begränsningar kopplade till att Genetaleden idag används som en genomfartsled för tung trafik och tillåter transport av farligt gods. Exploatören är medveten om att dessa förutsättningar kan innebära krav på riskavstånd och/eller tekniska åtgärder såsom brandskyddsfasad vid ny bebyggelse längs med Genetaleden.

Trafikplaneringen inom Utvecklingsområdet ska ske med utgångspunkt i Kommunens Trafikstrategi daterad 2017-10-02, Cykelplan daterad 2013-06-13 (som inom kort kommer ersättas av en ny), Hastighetsplan Södertälje tätort daterad 2017-02-03 samt Genomförandeplan för Södertälje tätort hastighetplan daterad 2017-09-08. Planering av nya in- och utfarter ska ske i samråd med Samhällsbyggnadskontorets stadsmiljöenhet.

Parkering:

Kommunen har en Parkeringsstrategi daterad 2017-03-01 som gäller för Södertäljes stadskärna, och det pågår ett arbete med att ta fram en parkeringsstrategi för tätorten i övrigt. Under planläggningen kommer Kommunen att se över möjligheten att tillämpa Parkeringsstrategin för stadskärnan helt eller i delar även för Markanvisningsområdet.

Exploatören ska under planläggning samarbeta med Kommunen och andra exploatörer och fastighetsägare inom Utvecklingsområdet för att tillsammans åstadkomma en långsiktig och hållbar parkeringssituation. Detta innebär att gemensamma parkeringslösningar ska tillämpas där det är lämpligt. Parkeringsbehovet för Markanvisningsområdet ska lösas inom kvartersmark då parkering på kommunala gator inte kommer att vara aktuellt.

Buller:

Exploatören är medveten om att delar av Utvecklingsområdet är bullerstört och kan komma att kräva särskilda skyddsåtgärder eller utformning vid ny byggnation för att uppfylla bullerkraven enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Avfallshantering:

Parterna ska gemensamt verka för att säkerställa att avfallshantering beaktas i tidigt skede utifrån det som framgår av Kommunens Avfallsplan daterad 2015-02-02 samt de krav som ställs av Telge Återvinning. Detta innebär att det ska finnas möjligheter till fastighetsnära insamling av avfall för samtliga nya bostäder. Parterna ska tillsammans verka för att minimera nedskräpning inom Utvecklingsområdet.

Ledningar:

Samtliga avgifter avseende anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele, m.m. inom Markanvisningsområdet betalas av Exploatören enligt vid tidpunktens gällande taxa eller särskild överenskommelse mellan Exploatören och ledningsägaren.

Det åligger Exploatören att kontakta respektive ledningsägare i god tid i de fall exploateringen av Markanvisningsområdet kommer att påverka befintliga ledningars läge och kapacitet. I det fall att ledningar inom Utvecklingsområdet behöver ledas om eller flyttas till följd av

exploateringen av Markanvisningsområdet står Exploatören för samtliga kostnader kopplade till detta.

Dagvatten:

Exploatören har tagit del av Kommunens VA-policy daterad 2017-12-18 och är medveten om att dagvatten i möjligaste mån ska fördröjas och omhändertas lokalt inom kvartersmarken innan den får avledas till det allmänna dagvattennätet.

Exploatören ska utreda och bekosta åtgärder för fördröjning och hantering av dagvattnet på kvartersmark inom Markanvisningsområdet, exempelvis i form av gröna tak, regnträdgårdar eller svackdiken. Exploatören ska redovisa för kommunen hur dagvatten ska omhändertas, inklusive hur framtida drift planeras, i god tid innan detaljplanen för Etapp 1 går ut på granskning. De planerade åtgärderna ska godkännas av Kommunens samhällsbyggnadskontor och Telge Nät.

Natur- och kulturmiljöer:

Kommunen har som underlag till Strukturplanen gjort en inventering av grönområden daterad 2017-09-19 inom och i anslutning till Utvecklingsområdet. I inventeringen har två områden, Rännilunden/Ågärderavinen och Saltskogs gård, klassats med högt värde utifrån en sammanvägd bedömning av områdenas sociala- och ekologiska värden och utgångspunkten för planarbete är att dessa bevaras i sin helhet. Bokskogen längs Genetaleden ska också bevaras då den har ett högt ekologisk värde och utgör en viktig del av Kommunens bokskogsbestånd. Parterna ska gemensamt verka för att dessa grönområden utvecklas och upprustas.

Lokaler och lägenheter för sociala ändamål:

Exploatören ska erbjuda Kommunen en option att hyra och/eller förvärva lokaler och/eller lägenheter för sociala ändamål. Denna option syftar till att säkra tillgång till verksamhets- eller gemensamhetslokaler för sociala behov samt lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Denna option gäller även för boende enligt Socialtjänstlagen och Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Hyra eller förvärv av dessa lokaler och/eller lägenheter ska ske på marknadsmässiga villkor.

Kommunens option gäller för detta avtals giltighetstid. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunens lokalstrateger i god tid inför projektering av ny bebyggelse för att fastställa kommunens behov av sådana lokaler eller lägenheter. Om Kommunen avser nyttja denna option ska Kommunen meddela Exploatören senaste sista dag för plansamråd avseende den aktuella detaljplanen. I det fallet ska en mer preciserad överenskommelse om utformning, antal och läge träffas mellan Parterna i kommande genomförandeavtal. Kommunens option gäller för maximalt tio procent (10 %) av lägenheterna och/eller lokalerna inom Markanvisningsområdet om inget annat regleras i kommande genomförandeavtal.

Ekologisk- och socialhållbarhet:

Under planläggning ska Parterna gemensamt verka för att arbeta aktivt med ekologisk och social hållbarhet inom Utvecklingsområdet. Exploatören ska redovisa för Kommunen specifika åtgärder avseende båda ekologisk- och socialhållbarhet som Exploatören avser att tillämpa. Exploatörens planerade åtaganden ska godkännas av Kommunen samt inskrivas i kommande genomförandeavtal. Exempel på åtagande kring ekologisk hållbarhet kan vara ekosystemtjänster, miljöcertifiering eller mobility management åtgärder. Exempel på åtagande kring social hållbarhet kan vara lärlingsplatser för arbetssökande, mentorsprogram eller utrymmen för gemensamma aktiviteter.

Tidplan:

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i kommande detaljplaner inom Etapp 1 genomförs inom en rimlig tid. Kommunen avser därmed att ställa krav i kommande genomförandeavtal på att Exploatören ska följa en framtagna tidplan för utbyggnation. Tidplanen kommer att tas fram i samarbete med de övriga exploatörerna inom Utvecklingsområdet och med hänsyn till Kommunens tidplan för utbyggnation av allmänplatsmark. Dessa krav kan komma att kopplas till en tilläggsköpeskilling.

Viten och säkerhet:

Kommunen kräver i kommande genomförandeavtal att Exploatören lämnar en moderbolagsborgen eller likvärdig säkerhet. Till genomförandeavtalet kommer vissa av Exploatörens åtaganden att kopplas till viten. Viten ska kopplas till specifika åtgärder i genomförandeavtalet och inte till avtalet som helhet.

§ 8 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas till annan än av Exploatören bildat särskilt dotterbolag för genomförandet av exploateringen, utan skriftligt medgivande från Kommunen.

Vid överlåtelse enligt förra stycket kvarstår Exploatören med solidariskt ansvar för avtalets rätta fullföljande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

§ 9 Hävning

Om ett genomförandeavtal inte träffas mellan Parterna äger Kommunen rätt att häva detta avtal och återta markanvisningen utan rätt till ersättning mellan Parterna. Detsamma gäller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner eller till följd av att detaljplanen inte kan fullföljas på grund av myndighetsbeslut. Hävning ska ske skriftligen. Kommunen äger även rätt i detta fall att nyttja utredningar, utformningsförslag och andra framtagna underlag inom Utvecklingsområdet på det sätt Kommunen finner lämpligt.

§ 10 Tvist

Tvist mellan Parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol med Södertälje Tingsrätt som första instans.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Exploatören har erhållit var sitt.

Södertälje den ____/____/2018

För **Fastighets AB L E Lundberg** (org nr. 556049-0483)

Firmatecknare

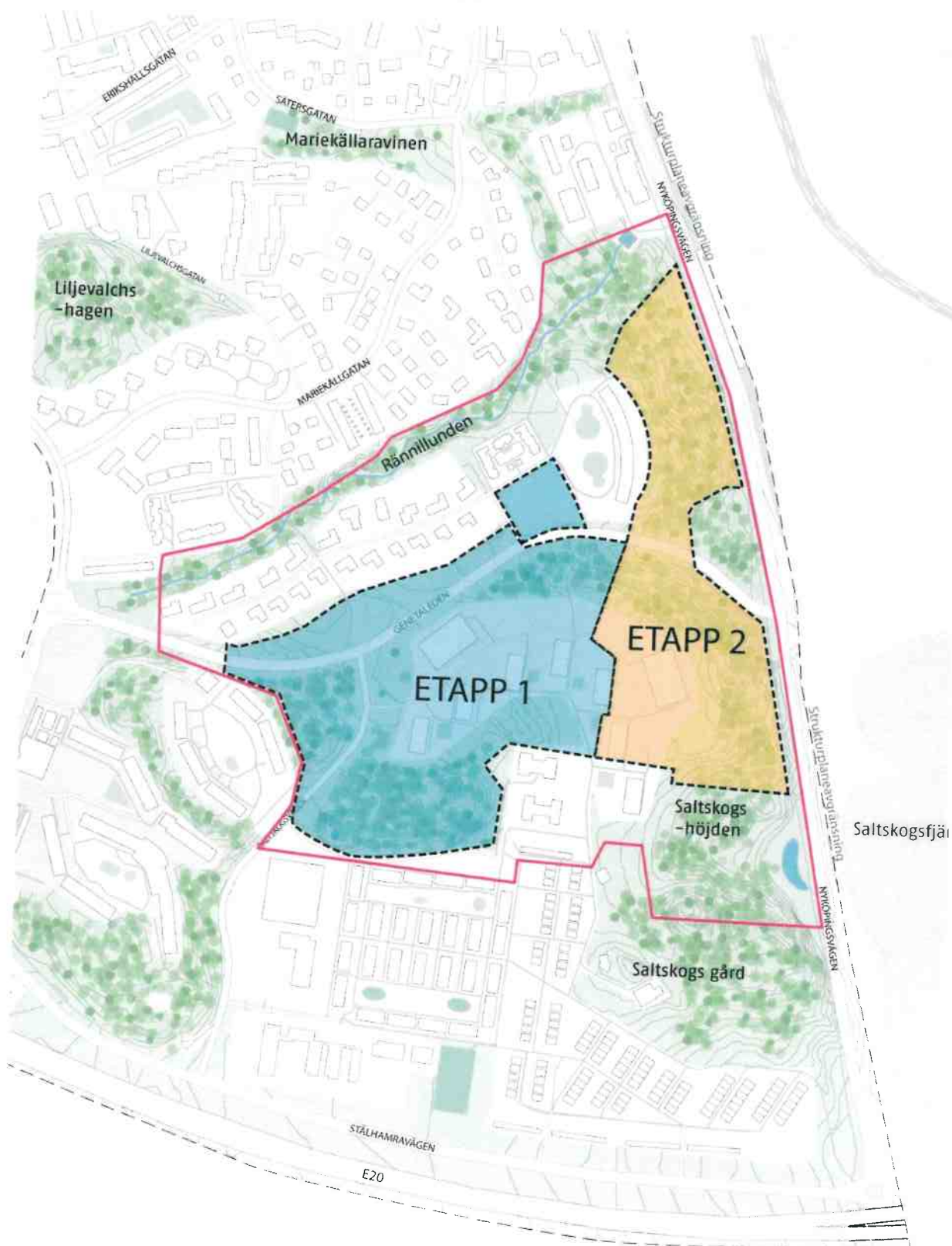
Firmatecknare

Södertälje den ____/____/2018

För **Södertälje kommun** (org nr. 212000-0159)

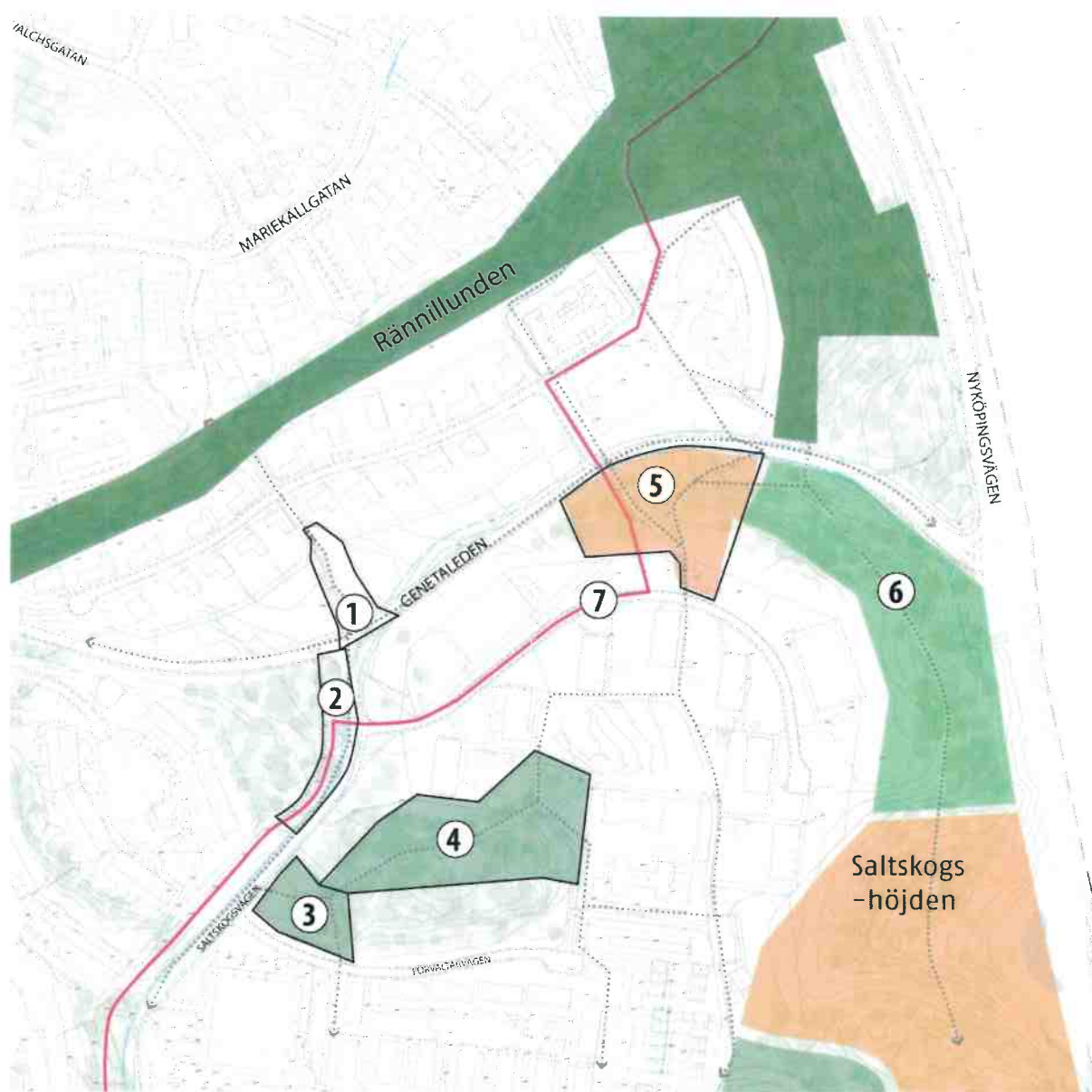
Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga 2 – Karta över Utvecklingsområdet



signatur

Bilaga 3 – Analyskartan från remissversion av strukturplanen för Mariekälla/Saltskog



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Grönyta av högt ekologiskt bevarandevärde. (Boskog) |  | Yta av betydelse (Se beskrivning i text) |
|  | Rekreationsområde av högt socialt och ekologiskt bevarandevärde. |  | Viktiga gång- och cykelstråk/kopplingar |
|  | Grönyta av högt socialt bevarandevärde. |  | Sörmlandsleden |
|  | Viktigt grönområde för ekologisk spridning. (Framförelt för boskogsströket). | | |

Text förtydligande om innehåll i analyskartan

1. Kopplingen ska inte byggas igen om bebyggelse längs med Genetaleden tillkommer. Kopplingen bör förtydligas och framhävas. En buffertzona med grönska bör sparas längst med stråket som är en viktig koppling mellan Saltskog och Mariekälla. Stråket skapar också en väg in mot Rännillunden som är av stor social- och ekologisk betydelse för stadsdelarna.
2. Gång- och cykelvägen av allékaraktär ska bevaras. Om den måste flyttas ska den ersättas till sin ursprungliga karaktär i möjligaste mån och hänsyn ska tas till stråknummer 1 så att dessa hänger samman.
3. Alléträd ska bevaras i möjligaste mån. Om alléträden inte kan bevaras till följd av exploatering ska dessa ersättas. Det är viktigt att säkerställa kopplingen till naturområdet öster om Saltskogsvägen vid exploatering.
4. Exploatering på höjden över Saltskogsvägen/Förmansvägen ska ske på så sätt att den anpassas till terrängen. Det är viktigt att exploateringen sker varsamt och att delar av grönytan bevaras och fortsätter att vara allmän tillgängliga. Ytan används idag av närboende och förskolor.
5. Bokskogen ska bevaras då den är en viktig del av Södertäljes bokskogsbestånd som helhet. Skogen har varsamt förändlats under lång tid av kommunen. Gång- och cykelstråk genom skogen ska säkerställas.
6. Vid exploatering ska stor hänsyn tas till skogens naturvärden. Det är viktigt att området fortsätter att vara allmän tillgänglig samt att kopplingar genom området säkerställs för gång- och cykeltrafikanter.
7. Sörmlandsleden som löper genom Saltskog ska bevaras i största möjligaste mån. Om stråkets nuvarande planering inte kan bevaras på grund av exploatering ska stråket ersättas.

Bilaga 4 – Gemensam målbild för Utvecklingsområdet

Den gemensamma målbilden för utvecklingsområdet norra Saltskog (tidigare kallad Daldockan) syftar till att identifiera viktiga grundprinciper och utgångspunkter för områdets utveckling. Målbilden syftar vidare till att skapa en röd tråd i området, både innehålls- och utseendemässigt, och den kommer fortsätta att utvecklas under planläggning i form av bland annat gestaltungsprinciper. I kommunikation kring området använder vi nyckelorden *trivsel*, *gemenskap* och *närhet*. Målbilden har arbetats fram under våren 2018 som ett underlag till markanvisningar inom norra Saltskog.

Följande mål ska ligga till grund vid utformning, placering och gestaltungs av kommande nybyggnation inom utvecklingsområdet norra Saltskog. Nybyggnation ska bidra till att området i sin helhet upplevs som;

- Orienterbart och tryggt för boende, verksamma och besökare
- Varierat i form av utbud av bostäder och service
- Främjande av gemenskap och tillhörighet genom naturliga mötesplatser
- Tillgängligt och säkert för gång-, cykel- och kollektivtrafikanter
- Inbjudande till upplevelser, lek, aktivitet och rörelse
- Anpassningsbar och föränderlig för framtidens behov

Dessa mål uppnås på följande sätt;

- Ny bebyggelse gestaltas så att den beaktar befintliga värden och så att befintlig bebyggelse kan till exempel kompletteras och lyftas genom en ny årsring
- Terrängförhållanden beaktas så att ingrepp i naturen görs så varsamt som möjligt
- Ny bebyggelse utformas med god arkitektur och höga kvalitetskrav
- Bebyggelsens proportioner och den upplevda skalan är varierad och har en detaljeringsgrad som tilltalar olika betraktare
- Entréerna till ny bebyggelse vänds mot gata där det är lämpligt ("öga mot gata") och bottenvåningar gestaltas med stor hänsyn till trygghetsaspekten
- Bottenvåningar i flerbostadshus utformas på ett sätt som möjliggör framtida anpassningar för andra ändamål, såsom verksamhetslokaler
- Platser som idag upplevs som otrygga utvecklas och förbättras
- Gränser mellan privata, halvoffentliga respektive offentliga rum utformas så dessa är tydliga
- Platsbildningar, noder och korsningspunkter används för att öka orienterbarheten och trygghetskänslan
- Kopplingar och entréer till grönområden utvecklas och förstärks
- Hastigheten på huvudgator dämpas genom omgestaltning av gaturummet
- Gemensamma parkeringslösningar tillämpas där det är lämpligt
- Nya gatustrukturer anpassas till det befintliga och antal nya infarter minimeras
- Gång- och cykelstråk utformas med variation i form av raka/slingande sträckor som främjar cykel som färdmedel