

Mellan Danderyds kommun (org. nr. 212000-0126), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och Aros Bostadsutveckling AB (org. nr. 556699-1088), nedan kallat **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 5 nedan träffats följande

## **Principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheten Rödbetan 1, del av kvarteret Klöveren samt delar av fastigheterna Snödroppen 8, Enebyberg 1:80 och Enebyberg 1:105**

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen har i beslut 2012-05-21 uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplaneprogram för området östra Eneby torg, omfattande fastigheterna Rödbetan 1 samt Snödroppen 8, 10, 11 och 12. Ett detaljplaneprogram togs fram och samråd genomfördes mellan den 5 november 2013 och den 7 januari 2014. Byggnadsnämnden beslutade 2014-03-04 att överlämna programmet till kommunstyrelsen. Fastigheten Rödbetan 1 ägs av Betan Utvecklings AB, Snödroppen 8 av Djursholms AB, Snödroppen 10 och 12 av Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 och 12 AB och Snödroppen 11 av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB.

Kommunstyrelsen har därefter i beslut 2015-08-31 uppdragit åt byggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för området. I samband med detta uppdrag utökades planområdet till att även omfatta Enebybergsvägens sträckning längs projektet och kommunens fastigheter Plogen 11-13 på västra sidan om Enebybergsvägen.

I pågående planeringsprocess har fastigheterna Klöveren 7, Klöveren 13 och Klöveren 14 förvärvats av Aros Bostadsutveckling AB och fastigheterna Snödroppen 1, Snödroppen 7 och Snödroppen 16 förvärvats av Patriam AB.

### § 1

#### DETALJPLAN

Exploatören och Kommunen skall tillsammans med Djursholms AB, Patriam AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB verka för att en ny detaljplan för fastigheterna Rödbetan 1, Klöveren 7, 13 och 14, Snödroppen 1, 7, 8, 10, 11, 12 och 16, samt delar av Enebyberg 1:80 och Enebyberg 1:105, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 3 nedan, tas fram, antas och vinner laga kraft. Det område som den nya detaljplanen omfattar benämns nedan **Planområdet**. Planområdets preliminära omfattning är avgränsat av punktstreckad begränsningslinje i bilagd områdeskarta, Bilaga 1.

Om kommunledningskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Kommunledningskontoret utser plankonsult.

Exploatören skall efter samråd med kommunledningskontoret utse kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

Exploatören är medveten om att kommunledningskontoret kan begära att ett gestaltningsprogram för Planområdet och omgivande allmän plats skall tas fram.

## § 2

### MARKÄGANDE OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Exploatören kontrollerar genom aktieinnehav ägandet av fastigheterna Rödbetan 1, Klöver 7, Klöver 13 och Klöver 14 inom stadsdelen Enebyberg. Utveckling av fastigheterna Rödbetan 1 och Klöver 13 förutsätter att även mark inom Kommunens fastigheter Enebyberg 1:80 och Enebyberg 1:105 samt inom Djursholms AB:s fastighet Snödroppen 8 tas i anspråk. Ovannämnda inom Planområdet belägna fastigheter, i bilagd karta markerade A, B, C & D, Bilaga 1, benämns nedan gemensamt **Avtalsområdet**. De delar av fastigheterna Enebyberg 1:80 och Enebyberg 1:105 som nu är föremål för utveckling, i bilagd karta markerad C, Bilaga 1, benämns nedan **Markområdet**. Parterna har mot denna bakgrund överenskommit att Exploatören ska förvärva Markområdet av Kommunen. Nämnda förvärv ska ske genom fastighetsreglering enligt vad som närmare framgår av denna principöverenskommelse.

## § 3

### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Exploatören och Kommunen skall tillsammans verka för att Markområdet planläggs för ny bostadsbebyggelse. Kommunens långsiktiga mål med utvecklingen av östra Eneby torg är att kommundelscentrumet ska utvecklas mot en kvartersbebyggelse med levande bottenvåningar mot omgivande gator. Bebyggelse- och gatustrukturerna inom Planområdet skall utformas i linje med detta mål. Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator etc.

Exploatören skall, om Kommunen så begär, inom Planområdet inrymma en förskola med plats för 4-6 förskoleavdelningar, samt ett gruppboende omfattande sex lägenheter.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Markområdet skall på de villkor som framgår av § 4.4 nedan överlåtas med äganderätt till Exploatören.
- Av Exploatören ägd blivande allmän platsmark inom Planområdet skall vederlagsfritt överlåtas med äganderätt till Kommunen.
- Speciallägenheter och lokaler inom Planområdet skall, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till en tredje part som Kommunen utser.
- Parkering skall i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Planområdet, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

## § 4

## EKONOMI, ANSVARFÖRDELNING MM

4.1. Utrednings- och projekteringsfasen

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa överenskommelse om exploatering enligt § 4.6 nedan.

För detaljplanearbete enligt § 3 ovan skall Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med kommunledningskontoret, om kommunledningskontoret så begär.

*Kvartersmark*

Exploatören utför och bekostar projektering inom de delar av Markområdet som planläggs som kvartersmark. Exploatören beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klargöra och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken som följd av den planerade exploateringen, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Skulle större föroreningar påträffas skall parterna uppta särskild förhandling.

*Allmän plats*

Kommunen utför projektering av kommunala anläggningar inom de delar av Planområdet som planläggs som allmän plats.

Exploatören utför och bekostar projektering av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom den blivande kvartersmarken. Projekteringen skall ske enligt Kommunens anvisningar.

4.2. Genomförandefasen

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i den överenskommelse om exploatering som parterna enligt § 4.7 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

*Kvartersmark*

Exploatören skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, inklusive rivningar och evakueringar. Kommunen tar inte på sig några kostnader för eventuella efterbehandlingsåtgärder, annat än vad som framgår av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Skulle större föroreningar påträffas skall parterna uppta särskild förhandling.

*Allmän plats*

Exploatören skall ansvara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar samt eventuella erforderliga efterbehandlingsåtgärder inom de delar av Exploatörens fastigheter inom Planområdet som planläggs som allmän plats. Exploatören skall svara för och bekosta genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på den

blivande kvartersmarken. Utförandet skall ske enligt Kommunens anvisningar och enligt Kommunens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Kommunen skall ansvara för byggande av kommunala anläggningar inom allmän plats.

#### 4.3. Fördelning av byggrätter

Parterna är överens om och förbinder sig att fördela de, i den detaljplan som parterna enligt § 3 ovan är överens om skall tas fram, tillkommande byggrätterna inom Avtalsområdet, enligt följande preliminära fördelningsnyckel: Exploatören 76,2 %, Kommunen 17,5 %. Fördelningsnyckeln grundar sig på parternas respektive andelar markyta inom Avtalsområdet. Ingen ersättning skall utgå till någondera parten för denna fördelning av byggrätter. Efter genomförd fördelning av byggrätter skall kvartersmark och allmän platsmark överlätas mellan parterna enligt de principer som framgår av § 2 ovan. Formerna för dessa överlåtelser skall slutligen slås fast i den överenskommelse om exploatering som parterna enligt § 4.6 nedan skall träffa.

#### 4.4. Marköverlåtelse

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 18 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, för lokaler för handel 5 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och för förskolelokaler 5 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

#### *Indexreglering*

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> för bostäder är bestämt i prisläge 2017-01-01 (**Värdetidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i Danderyd som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Danderyd enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

#### 4.5. Fördelning av värden för förskolelokaler

De ytor inom Planområdet som planläggs för förskoleändamål uppgår i detta skede preliminärt till 700 kvm ljus BTA. Den totala värdedifferensen i försäljningspris för förskoleytorerna givet försäljningspris för bostäder respektive förskolelokaler enligt § 4.3 ovan uppgår preliminärt till ca 9 mnkr. Parterna är överens om att den exploatör inom Planområdet som tilldelas förskolelokalerna skall kompenseras av övriga exploatörer inom Planområdet genom att värdedifferensen enligt ovan skall omfördelas till denna exploatör från övriga exploatörer i proportion till respektive exploatörs andel av den totala byggrätten inom Planområdet.

#### 4.6. Exploateringsbidrag

Exploatören skall genom att erlægga exploateringsbidrag ersätta Kommunen fullt ut för Exploatörens andel av Kommunens faktiska kostnader för projektering och genomförande av anläggningar på allmän plats inom Planområdet, med undantag för sådan projektering som Exploatören betalar under utredningsfasen i enlighet med § 4.1 ovan. Parterna är överens om och förbinder sig att fördela de, i den detaljplan som parterna enligt § 3 ovan är överens om skall tas fram, kommande kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, enligt följande preliminära fördelningsnyckel: Exploatören 30,5 %, Kommunen 11,7 %. Fördelningsnyckeln grundar sig på inom Planområdet berörda parter respektive preliminära andelar av den totala byggrätten inom Planområdet.

#### 4.7. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Innan detaljplan för Planområdet enligt § 1 ovan antas skall parterna träffa en överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark för Markområdet. Överenskommelsen skall i detalj reglera bland annat: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm; Avhjälpande av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Villkor för upplåtelse av lokaler för offentlig verksamhet (förskolor, LSS-bostäder mm); Storlek på och former för erläggande av exploateringsbidrag; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Information till allmänheten om exploaterings genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden; Säkerheter för Exploatörens åtaganden; Villkor för överlåtelse av överenskommelsen; m m.

#### 4.8. Samordning med andra projekt

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Danderyd de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering inom Planområdet.

### § 5

#### GILTIGHET

Denna principöverenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

dels kommunstyrelsens beslut att godkänna denna principöverenskommelse, och att anvisa mark inom Kommunens fastighet Fastighetsbeteckning, vinner laga kraft,

dels överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark enligt § 4.7 ovan träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter undertecknandet av denna principöverenskommelse.

Exploatören är medveten om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och högre instanser samt bli föremål för rättsprövning,
- att denna principöverenskommelse inte är bindande för kommunens myndighetsutövande organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

Denna principöverenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Danderyd den

För Danderyds kommun genom dess  
kommunstyrelse

För Aros Bostadsutveckling AB

.....  
( )

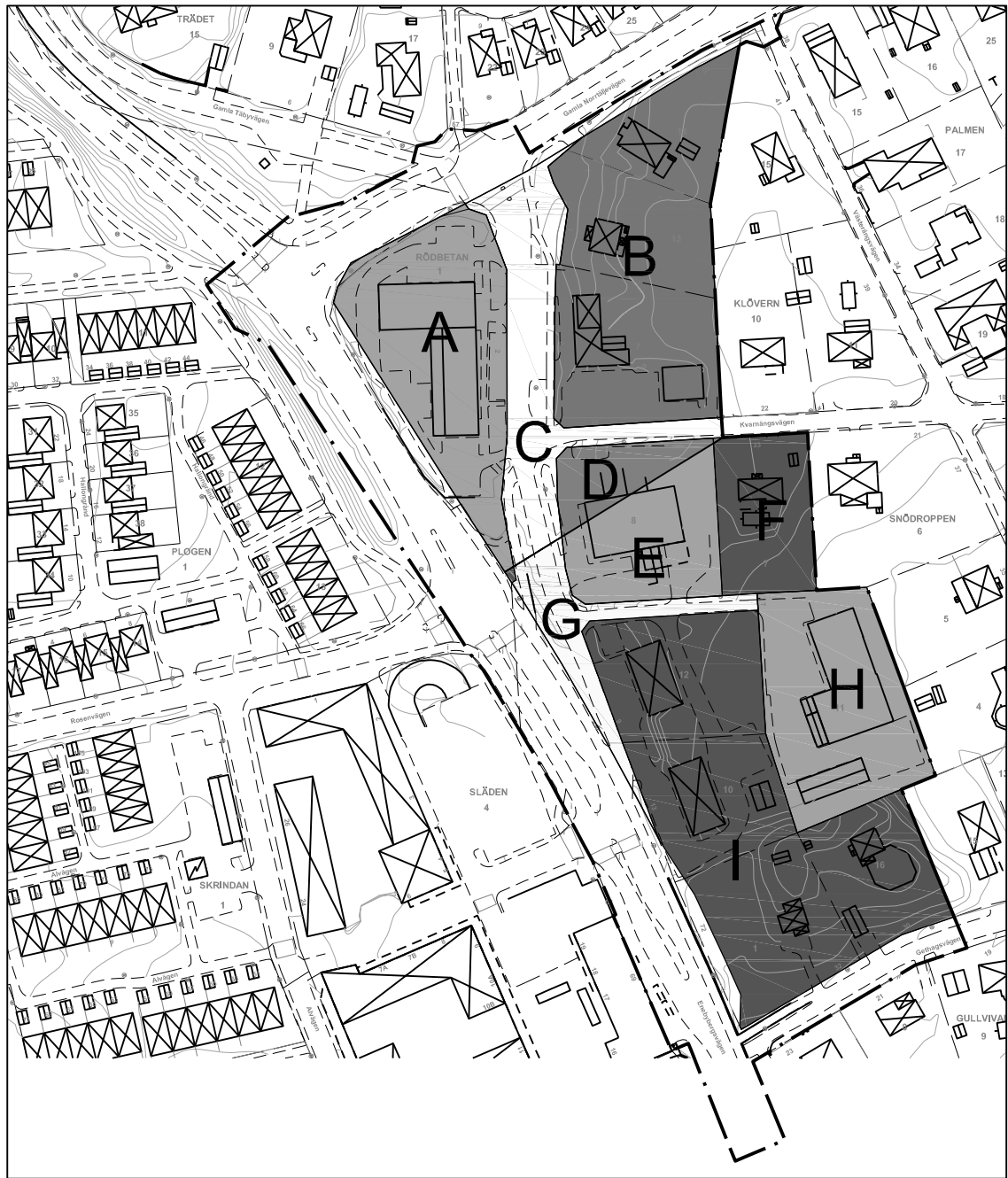
.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

BILAGOR

1. Områdeskarta



DP ÖSTRA ENEBY TORG  
2017-01-19

Skala 1:2000 i A4

