

Mellan Danderyds kommun (org. nr. 212000-0126), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och Trappvägen Fastighet Ekonomisk förening, (org. nr. 769631-9404), nedan kallad **Exploatören**, och Wåhlin Fastigheter Aktieföretag (org. Nr 556223-3550) har under de förutsättningar som anges i § 18 (Avtalets giltighet) nedan träffats följande

## **Avtal om exploatering av fastigheten Ståthållaren 4**

### §1 Fastigheter

Exploatören är fastighetsägare till fastigheten Ståthållaren 4, nedan kallad Fastigheten. På Fastigheten finns idag ett mindre flerbostadshus, byggt 1955, med 8 hyreslägenheter. För att tillgänglighetsanpassa byggnaden skulle stora ombyggnationer krävas och det är svårt att installera exempelvis hiss utan att ta en del av lägenheterna i anspråk. Exploatören avser därför att riva byggnaden och ersätta denna med ett nytt flerbostadshus och har ansökt om att ändra detaljplanen för Fastigheten.

### §2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Ståthållaren 4 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med granskningshandling 2018-03-26, nedan kallad Detaljplanen. Plankarta bifogas som Bilaga 1.

Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet.

### § 3 Bostäder

Exploatören ska inom Fastigheten uppföra ett flerbostadshus med ca 14 lägenheter.

### § 4 Bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

## § 5 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att

- genomföra exploatering inom Fastigheten och direkt angränsande allmän platsmark i enligt med Detaljplanen och Avtalet efter en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Exploatören är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer och övriga eventuella exploatörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören skall vid inflyttningen av bostäderna helt ha färdigställt den yttre miljön så att de boende får en fullgod kontakt med gator och parker.

Exploatören ska vid sin utbyggnad visa hänsyn till och inte onödigtvis störa pågående markanvändning inom angränsande fastigheter och övriga närboende och passerande.

## § 6 Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Exploatören förbinder sig att medverka till att eventuella fastighetsregleringar som krävs i syfte att reglera ägande och drift av kvartersmark som idag delas med grannfastigheten.

## § 7 VA-anslutning och flyttning av befintliga VA-ledningar

Exploatören ska för antalet tillkommande lägenheter i kommande bygglov erlagga anslutningsavgifter för VA enligt vid tidpunkten gällande taxa och anslutningspunkt anvisas av kommunens VA-huvudman. Eventuell flytt eller arbeten på befintliga VA-ledningar till följd av Exploatörens utbyggnad sker på Exploatörens bekostnad.

## § 8 Dagvattenåtgärder inom kvartersmark

Allt dagvatten skall renas, fördröjas och infiltreras kvartersvis inom Fastigheten i största möjligaste mån. Dräneringsvatten samt dagvatten från nödvändig avvattning av grönytor får anslutas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten. Exploatören ska vid utbyggnaden av kvartersmarken följa den i detaljplanehandlingarna ingående dagvattenutredningen, bifogas här som Bilaga 2.

I enlighet med Kommunens styrdokument för dagvatten (KF 2012-06-11 §59) förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. (Styrdokumentet finns på Kommunens hemsida).

## § 9 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.

Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen. Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen ansvara för information till medborgare och andra intressenter under utbyggnadsperioden/genomförandefasen. Det kan t ex omfatta att ta fram en kommunikationsplan, sätta upp byggskyltar, arrangera informationsmöten, projektsida på webben, direktutskick/nyhetsbrev till berörda intressenter med mera.

#### § 10 Byggytor och byggetablering

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitaad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Tekniska kontoret.

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitaad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av Kommunen skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

#### § 11 Skydd av vegetation

I god tid innan byggstart skall Exploatören tillse att förbesiktning av befintlig vegetation, inklusive eventuella befintliga skador på träd mm, genomförs inom och intill Exploateringsområdet. Förbesiktningen skall utföras av specialist med dokumenterad fackmässig kunskap inom ämnesområdet och redovisas i form av skriftlig rapport med tillhörande fotodokumentation. Kommunen skall beredas möjlighet att delta vid förbesiktningen samt delges förbesiktningssrapporten. Exploatören eller av Exploatören anlitaad entreprenör ska innan arbeten påbörjas samråda med Tekniska kontoret (anläggningsavdelningen - parkenheten) om hur träden ska skyddas.

#### § 12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Kommunen.

#### § 13 Avfallshantering

För avfallshantering gäller ”Föreskrifter om avfallshantering för Danderyds kommun TN 2013/0687”. (Finns på Kommunens hemsida).

Avfall ska kunna sorteras i fraktionerna restavfall, matavfall, förpackningar och tidningar samt grovavfall. Utformning av avfallsutrymme ska ske i samråd med Tekniska kontoret och följa nationella och lokala riktlinjer.

#### § 14 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Kommunens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Kommunens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Kommunen har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) ska även tillämpas på kvartersmark.

Exploatören skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigställt hus.

#### § 15 Ersättningar på grund av detaljplaneläggingen

Exploatören avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den eventuella skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatören.

#### § 16 Solidariskt ansvar

Wåhlin Fastigheter Aktiebolag åtar sig solidariskt ansvar med Exploatören att ansvara för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser och ansvar enligt detta avtal.

#### § 17 Överlåtelse av Fastigheten eller Avtalet till annan

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga kvarstående förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att i av Danderyds kommun påfordrade delar efterkomma mellan Danderyds kommun och Trappvägen Fastighet Ekonomisk förening träffat Avtal om exploatering av Fastigheten Ståthållaren 4 i Danderyds kommun. Avtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen.”

Om överlåtelse sker skall Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Exploatören får ej överlåta Avtalet på annan utan att först inhämta Kommunens medgivande.

Vid överlåtelse av hela eller delar av Fastigheten och/eller Avtalet till annan kvarstår Exploatören som solidariskt ansvarig med övertagande part/er gentemot Kommunen för Avtalets rätta fullgörande.



§ 18 Avtalets giltighet

Avtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Danderyds kommunstyrelse senast 2018-12-15 godkänner Avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels byggnadsnämnden i Danderyd antar ny detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplan enligt § 2 (Detaljplan) senast 2018-12-15, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören är medvetet om

att byggnadsnämnden beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och domstol.

\*\*\*\*\*



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

Danderyd den

Bostadsrättsföreningen

Danderyds kommun

Trappvägen Fastighet Ekonomisk förening

genom dess kommunstyrelse

.....

( )

.....

( )

.....

( )

.....

( )

Wählin Fastigheter Aktiebolag

.....

( )

.....

( )

Bevittnas:

.....

( )

.....

( )

.....

( )

.....

( )



BILAGOR

1. Detaljplanekarta granskningshandling 2018-03-26
2. Dagvattenutredning, Markidé Lars hedman AB, 2017-04-17

**Bilaga 1**

Detaljplan, granskningshandling 2018-03-26







1 (3)

**PM 1**

Ståthållaren 4, Danderyds Kommun

**DAGVATTENUTREDNING, DIMENSIONERING****Förutsättningar:**

Anslutna ytor på tomten se Bilaga 1, dagvattenytor samt ritning M51-01.

Parkering-, entré-, vegetationsyta i nivå med Trappvägen och takyta ansluts via tät dagvattenmagasin till kommunens blivande förbindelsepunkt FBP 1 för dagvatten.

Takyta utförs som sedumtak och parkering får öppen beläggning av exempelvis armerad yta av markbetongsten.

Tomtens övriga yta kommer att behålla sin skogskaraktär med tillskott av nya uteplatser samt anpassade vegetationsytor för magasinering och infiltration, som utformas i samråd med Landskapsarkitekt.

**BERÄKNING AV DIMENSIONERANDE REGNINTENSITET**

(enligt Svenskt Vatten publikation P104)

Regnintensitet är 228 l/s, ha vid regnvaraktighet 10 min och återkomsttid 10 år.

**BERÄKNING AV DIMENSIONERANDE FLÖDEN**

(enligt Svenskt Vatten publikation P90)

*Beräkning av dimensionerande flöden:*

$$q_{\text{dim}} = A \times \varphi \times i_{\text{d}}$$

Där:

$q_{\text{dim}}$	=	dimensionerande flöde, l/s
$A$	=	avrinningsområdets area, ha
$\varphi$	=	avrinningskoefficient
$A_{\text{red}}$	=	reducerad area, ha
$i_{\text{d}}$	=	dimensionerande regnintensitet, l/s, ha



2 (3)

## INNAN EXPLOATERING

Delyta	A, ha	$\phi$	$A_{ved}$ , ha	$I_k$ , l/s, ha	q <sub>d</sub> dim, l/s
Naturmark, grönytor stark lutn	0,158	0,4	0,63	228	14,4
Tak	0,0174	0,9	0,016	228	3,6
Totalt	0,176				18,0

## EFTER EXPLOATERING. ANSLUTNING TILL MAGASIN 1

Delyta	A, ha	$\phi$	$A_{ved}$ , ha	$I_k$ , l/s, ha	q <sub>d</sub> dim, l/s
Parkering och entréytor	0,032	0,5	0,016	228	3,6
Gröna tak	0,035	0,5	0,018	228	4,1
Planteringar	0,011	0,2	0,002	228	0,5
	0,076				8,2

EFTER EXPLOATERING, l/s: (Via flödesregulator)

max 1,6 l/s

## EFTER EXPLOATERING. NATURLIG INFILTRATION PÅ TOMT VIA VÄXTBÄDDAR OCH MAGASIN AV GRUS

Delyta	A, ha	$\phi$	$A_{ved}$ , ha	$I_k$ , l/s, ha	q <sub>d</sub> dim, l/s
Naturmark (sluttande)	0,099	0,4	0,039	228	8,9
Totalt	0,099				8,9

EFTER EXPLOATERING, l/s:

8,9 l/s

## Beräkning av dimensionerande flöde:

## Efter Exploatering

## Dimensionering av Magasin 1.

Beräkning av magasinvolym enligt Svenskt Vatten P90

Flöde 8.2 l/s vid återkomsttid 10 års regn (228 l/s . ha), varaktighet 10 min.

Flöde till magasin 8.2x1.2 (Klimatfaktor) 9.8 l/s. Utlopp via flödesregulator 1.6 l/s.

Teoretisk porvolym 8.2 l/s x 600 s = 4.9m<sup>3</sup>.Föreslaget Magasin 1, fördröjningsmagasin 5.1 m<sup>3</sup> inkl. klimatfaktor.



3 (3)

**Slutsats:**

Anslutning med ny föreslagen servis FBP 1 mot Tappvägen ökar framtida flödet till va-nätet med max 1.6 l/s.

Befintligt dagvattenflöde på nuvarande tomt är beräknad till 18.0 l/s och med föreslagen va-lösning och markplanering minskar flödet till 8,9 l/s som kommer att omhändertas lokalt med utbyggnad av lämpliga växtbäddar, lokala sänkor och Magasin 2 av grus.

Lars Hedman

Markidé Lars hedman AB

2017-04-21

