

Mellan Danderyds kommun (org. nr. 212000–0126), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och Bostadsrättsföreningen Skeppsviken (org. nr. 769631-9404), nedan kallad **Exploatören**, samt Alm Equity AB (org. nr 556549-1650) har under de förutsättningar som anges i § 19 (avtalets giltighet) nedan träffats följande

Avtal om exploatering av fastigheten Skeppet 12

§ 1 Fastigheter och Bakgrund

Exploatören är fastighetsägare till fastigheten Skeppet 12, nedan kallad Fastigheten. Exploatören avser att omvandla befintlig byggnad inom Fastigheten till bostäder. De två befintliga parkeringsplanen som idag omfattas av en gemensamhetsanläggning avser Exploatören att avyttra genom tredimensionell fastighetsbildning. Ovan garageplanen finns idag 1,5 plan som utgörs av kontorslokaler som föreslås att ersättas med bostäder i två plan.

§ 2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Skeppet 12 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med granskningshandling 2019-04-24, 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 ca 14 bostäder vilka kommer upplåtas som bostadsrätter. Enligt Detaljplanen ska minst 1 parkeringsplats anordnas för varje bostadslägenhet. Bebyggelsen ska uppföras i huvudsak i linje med de illustrationer som bilagts Detaljplanens planbeskrivning samt § 4 i detta avtal.

§ 4 Gestaltning

För att skapa kvaliteter i nybebyggelsen och för att styra utformningen av byggnaden och mark inom fastigheten har Exploatören i samråd med Kommunen upprättat ett program för gestaltning, Bilaga 5. Detta program ska för Exploatören utgöra underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheten. Exploatören ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark verka för att detta program i huvudsak följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

§ 5 Servitut/Gång- och cykelvägar

En del av befintlig gång- och cykelväg längs med Kevinge Strand ligger inom Exploatörens fastighet. Exploatören medger Kommunen utan ersättning servitut för att vidhålla, underhålla och utföra drift av väg för allmän gång- och cykeltrafik inom det område som markerats med blått på Bilaga 2. Exploatören medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheten Skeppet 12 till förmån för Kommunens fastighet Danderyd 3:181.

§ 6 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att

- genomföra exploatering inom Fastigheten och direkt angränsande allmän platsmark i enlighet 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.

§ 7 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.

§ 8 Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt Anläggningslagen för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

§ 9 VA-anslutning och eventuell flyttning av befintliga VA-ledningar

Exploatören ska erlägga 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.

§ 10 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 3.

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).

§ 11 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.

§ 12 Byggytor och byggetablering

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad 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 på Kommunen för upplåtelse av allmän plats är Tekniska kontoret.

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad 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 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.

§ 13 Skydd av vegetation

Längs med Kevinge strand, strax utanför Exploatörens fastighet, finns en trädallé som ligger på Kommunens mark. Placeringen av träden i allén framgår av bifogat karta, bilaga 4. Trädallén är biotopskyddad och är därmed skyddad enligt miljöbalken. Trädallén är också en viktig del av kulturmiljön i området. Exploatören åtar sig att under byggtiden tillse att träden, och annan vegetation i området, skyddas på ett adekvat sätt. 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. Exploatören ska erbjuda Tekniska kontoret (anläggningsavdelningen - parkenheten) syn av trädallén innan arbeten påbörjas. En kontrollplan för vilka åtgärder som ska vidtas för att skydda träden ska tas fram av Exploatören och godkännas av Kommunen. Åtgärder som kan krävas är till exempel att körplåtar läggs ut under träden för att skydda mark och rötter mot packning samt instängsling av träden med byggstängsel för att skydda rötter, stam

och krona och inga massor får läggas upp under träden. Eventuell kapning av grenar eller rotbeskrning ska utföras fackmannamässigt av Kommunen på Exploatörens bekostnad. Om ett eller flera träd i allén skadas på ett sätt så att de måste ersättas utgår vite om 500 000 kr/träd för varje träd som måste ersättas.

§ 14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 15 Avfallshantering

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

Avfall ska kunna sorteras i fraktionerna restavfall och matavfall. Miljörummen bör även dimensioneras för att kunna sortera förpackningar och tidningar samt grovavfall. Utformning av avfallsutrymme ska ske i samråd med Tekniska kontoret och följa nationella och lokala riktlinjer.

§ 16 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.

Exploatören skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Kommunen.

§ 17 Solidariskt ansvar

Alm Equity AB åtar sig solidariskt ansvar med Exploatören att ansvara för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser och ansvar enligt detta avtal.

§ 18 Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen

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

§ 19 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 Bostadsrättsföreningen Skeppsviken träffat Avtal om exploatering av fastigheten Skeppet 12. 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. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

§ 20 Avtalets giltighet

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

dels Danderyds kommunstyrelse senast 2019-12-31 godkänner Avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Danderyds byggnadsnämnd antar ny detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplan enligt § 2 senast 2019-12-31, 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.

att avtalet inte är bindande för andra organ i kommunen än kommunstyrelsen.



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

Danderyd den

Danderyds kommun
genom dess kommunstyrelse

Bostadsrättsföreningen Skeppsviken

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Alm Equity AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....

.....



() ()

.....

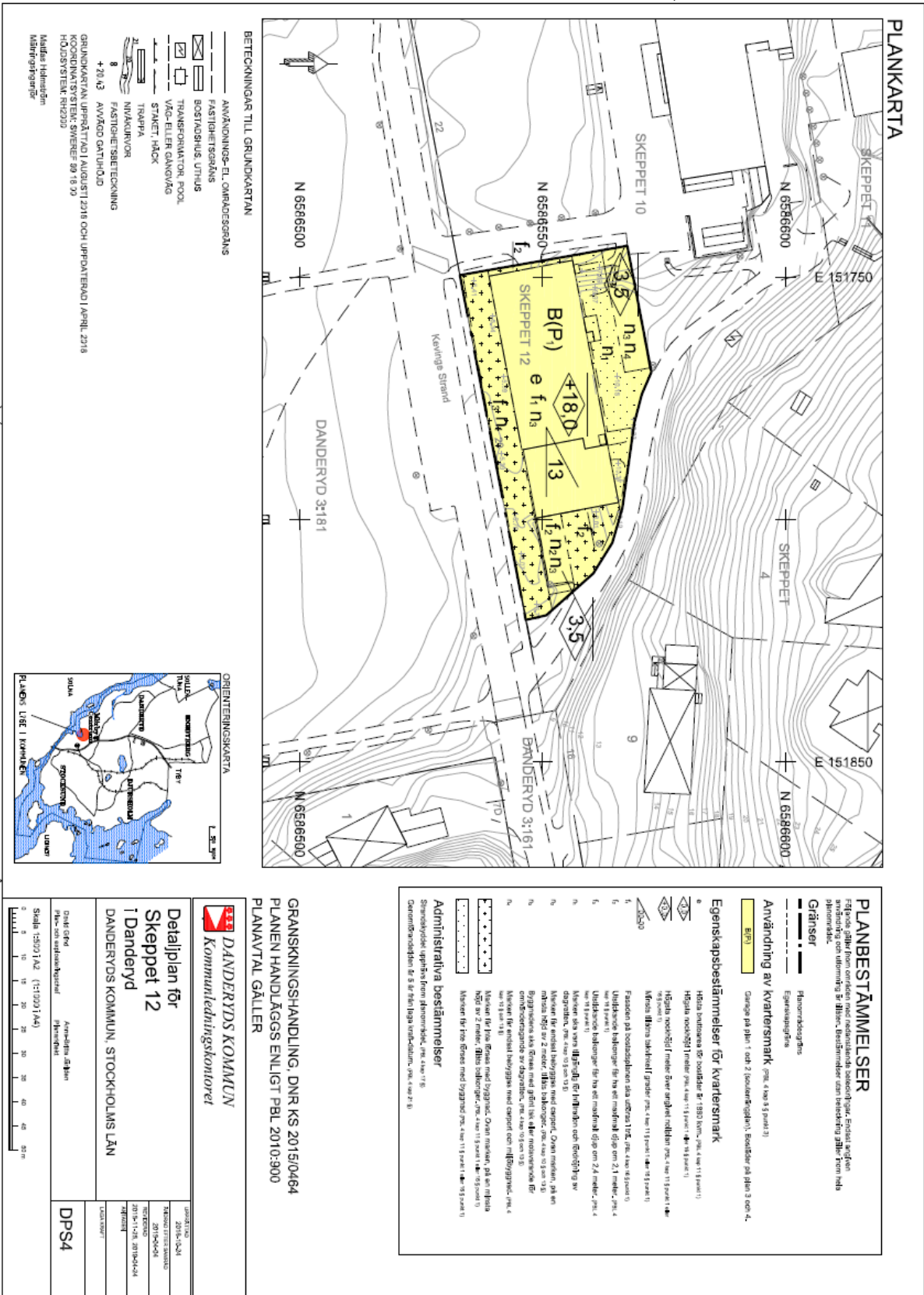
() ()

BILAGOR

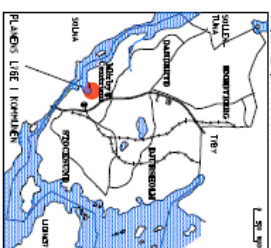
1. Detaljplanekarta granskningshandling 2019-04-23
2. Karta med servitutsområde
3. Dagvattenutredning
4. Karta trädallé
5. Program för gestaltning

Bilaga 1

Detaljplan, granskningshandling 2019-04-24



- BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN**
- AMNÄNNINGS- OCH OMRÅDESGRÄNS
 - FASTIGHETSGRÄNS
 - FASTIGHETSUTRUS
 - TRANSFORMATOR, POOL
 - VÄG- ELLER GÅNGVÄG
 - STÄNKET, HÅCK
 - TRÄPPA
 - NIVÅKURVOR
 - FASTIGHETSBETECKNING
 - +20.43 AVVÄGD GATHÖJD
- GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2018 OCH UPPDATERAD I APRIL 2018
 KOMMUNAL STYRELSE, SVENSK 99 16 29
 HÖJDSVÄRDE 102230
 Mätare: Håkan
 Mätningstyp: Mätningstyp



PLANBESTÄMMELSER

Färdplan gäller från ortens med medeltida bebyggelse. Enligt angivna användning och utformning är tillämpliga bestämmelser som beskrivs i planens tillägg.

- Gränser**
 - Planeringsgränser
 - Egenskapsgränser
- Användning av kvartersmark** (p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1)
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**
 - 1. Högsta bygghöjden är 18,00 meter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 2. Högsta markyta är 1500 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 3. Högsta markyta för byggnad är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 4. Högsta markyta för utrustning är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 5. Högsta markyta för utrustning är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 6. Högsta markyta för utrustning är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 7. Högsta markyta för utrustning är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 8. Högsta markyta för utrustning är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 9. Högsta markyta för utrustning är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.
 - 10. Högsta markyta för utrustning är 1000 kvadratmeter, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.

Administrativa bestämmelser

Styrelsens beslut gäller från den dag som anges i beslutet, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.

Genomförningsplan är 1:50000, p.m. 4 och 5 § 3 punkt 1.

GRANSKNINGSHANDLING, DNR KS 2015/0464
 PLANEN HANDELAGGS ENLIGT PBL 2010:900
 PLANAVTAL GÄLLER

DANDERYDS KOMMUN
 Kommunledningskontoret

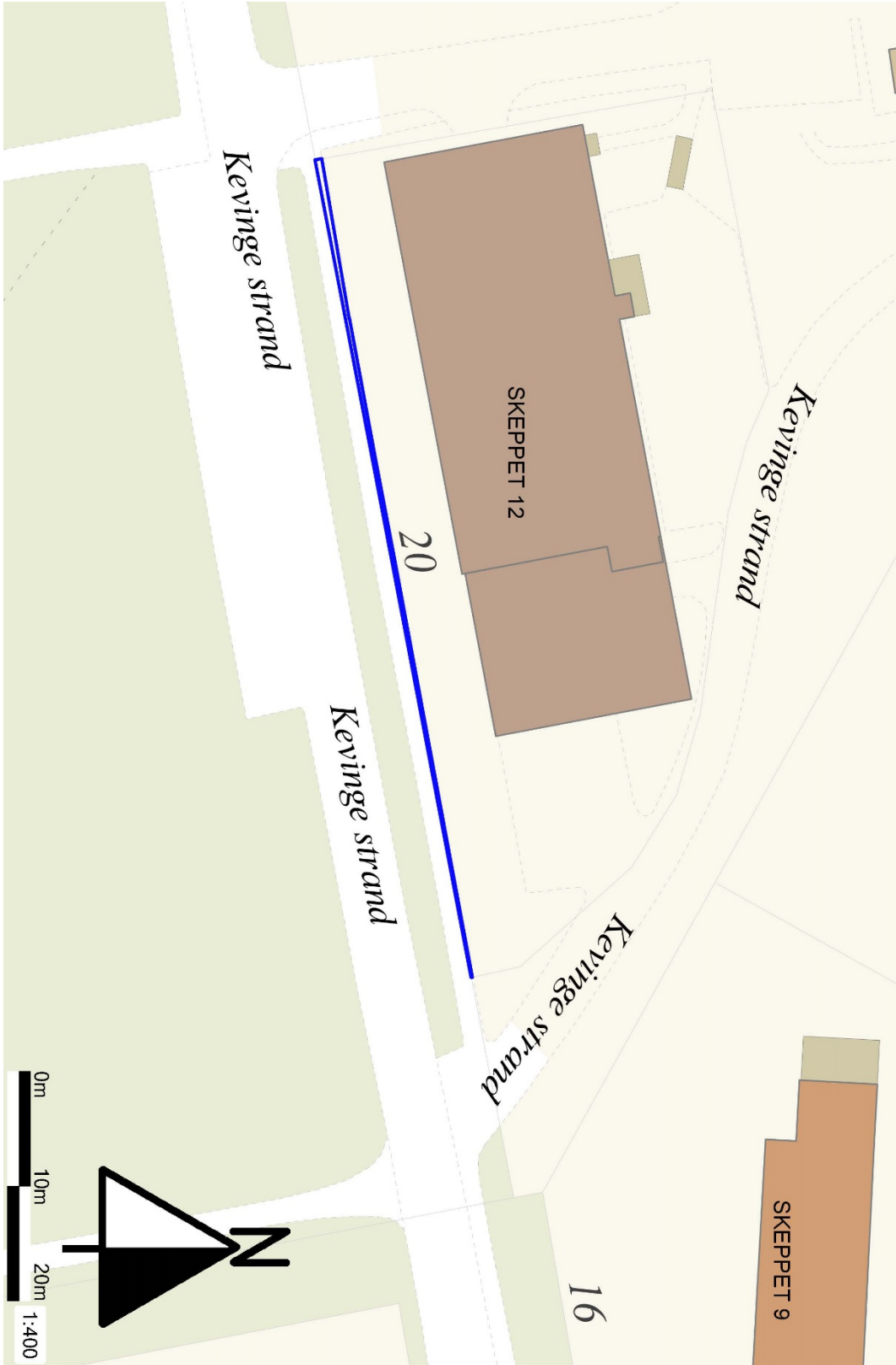
Detaljplan för Skeppet 12 i Danderyd
 DANDERYDS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

Planens namn	Ansvarig tjänst
DPS4	

Skala: 1:5000 (A4) (1:10000 A3)

Bilaga 2

Servitutsområde (markerat med blått)



Servitutsområde

Bilaga 3

Dagvattenutredning, daterad 2018-04-05, finns tillgängligt på kommunen, första sidan bifogas nedan.



PM

SKEPPET 12 - DAGVATTENUTREDNING



2019-04-12



UPPDRAG 271160, Skeppet 12 - dagvattenutredning

Titel på rapport: Skeppet 12 - Dagvattenutredning

Status: Slutrapport

Datum: 2019-04-12

MEDVERKANDE

Beställare: Fastighetsbolaget Skeppet 12 AB

Kontaktperson: Ulrika Bladh och Maria Majtorp, ALM Equity

Konsult: Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Johan Ekvall, Tyréns

Handläggare: Embla Myrdal, Johan Ekvall

Kvalitetsgranskare: Handläggarna. Externt Carina Asp, Danderyds kommun

REVIDERINGAR

Revideringsdatum 2019-04-12

Version: 5(tidigare version 2018-05-15)

Initialer: JE, Tyréns AB

