

Mellan Danderyds kommun (org. nr. 212000-0126), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Calles klimp Fastigheter AB, (org. nr. 559004-4144), nedan kallad Exploatören, gemensamt kallade Parterna, har under de förutsättningar som anges i § 15 (Avtalets giltighet) nedan träffats följande

Avtal om exploatering av fastigheten Calles Klimp 8

(i det följande benämnt **Avtalet**)

§1 Fastigheter

Exploatören äger fastigheten Calles Klimp 8, nedan kallad Fastigheten. På Fastigheten finns idag en byggnad som använts för kontor och handel.

Kommunen äger fastigheten Stocksund 2:309, nedan kallad Gatufastigheten.

§2 Detaljplan

Exploatören avser utveckla bostäder på Fastigheten och har därför ansökt hos kommunen om att ändra detaljplanen. Byggnadsnämnden fattade 2016-05-11 § 37 beslut om att ge uppdrag att i en detaljplaneprocess pröva möjligheterna att inom Fastigheten ändra användningen från kontor/handel till bostadsändamål.

Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet. (*Detaljplanekarta granskningshandling, bilaga 1*)

§ 3 Bygg- och anläggningskostnader inom och intill kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

Exploatören bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som behöver göras på Gatufastigheten invid Fastigheten och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Innan åtgärder på och i direkt anslutning till allmän platsmark kan påbörjas ska dessa arbeten godkännas skriftligen av Kommunen genom dess tekniska kontor.

§ 4 Samordning och tidplan

Kommunen planerar att bygga om vändplanen utanför Fastigheten.

Exploatören ska se till att samordna sina arbeten med Kommunen och dess entreprenörer på sådant sätt att så lite störningar som möjligt åsamkas såväl trafikanter och boende, likväl som andra entreprenörer samt ledningsägare.

§ 5 Överenskommelse om fastighetsbildning

Exploatören förbinder sig att senast 6 månader efter avtalets undertecknande hos Lantmäteriet ansöka om den fastighetsreglering som krävs för planens genomförande.

Den del av fastigheten Calles klimp 8, ca 10 kvm, som genom detaljplanen kommer att utgöra allmän plats, gata, ska utan ersättning överföras till fastigheten Stocksund 2:309.

Den del av fastigheten Stocksund 2:309, ca 25 kvm, som genom detaljplanen kommer att utgöra kvartersmark för bostadsändamål, korsmark, ska överföras till fastigheten Calles klimp 8. Den ersättning som Exploatören ska erlagga till kommunen för detta markområde ska bestämmas av förrättningslantmätaren i lantmäteriförrättningen.

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för eventuella 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 kommer till stånd.

Exploatören ska bekosta samtliga förrättningskostnader.

§ 6 Avtalsservitut

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för villa och årlig avgäld till förmån för Gatufastigheten. Kommunen ska se till att detta servitut dödas inom lantmäteriförrättning och avstår från ersättning för förlusten av servitutet.

§ 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 kommunen i egenskap av VA-huvudman. Eventuell flytt eller arbeten på befintliga kommunala VA-ledningar till följd av Exploatörens utbyggnad utförs av Kommunen på Exploatörens bekostnad.

§ 8 Dagvattenåtgärder inom kvartersmark

Allt dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom Fastigheten i största möjliga mån. Fördröjningsmagasin ska utformas med strypt avvattning. 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 (*bilaga 2*).

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

Förbindelsepunkt för dagvatten från Fastigheten finns i fastighetens norra del. I det fall Exploatören önskar att ny förbindelsepunkt upprättas ska Exploatören bekosta ledningsdragning av allmän dagvattenledning fram till befintlig dagvattenbrunn.

§ 9 Uppförande av staket

Exploatören förbinder sig att utföra och bekosta staket i gräns mot fastigheten Sjukhuset 3 i syfte att säkerställa att eventuella stenar som genom frostsprängning skulle kunna komma att rasa från fastigheten Sjukhuset 3 inte rullar in på Fastigheten.

§ 10 Bygg- och informationsskyltar

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

Exploatören förbinder sig att under utbyggnadsperioden ansvara för och bekosta information till närboende och andra intressenter genom direktutskick/nyhetsbrev.

§ 11 Byggytor och byggetablering

Exploatören ska se till att Exploatören, eller av Exploatören anlita en 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 ska se till att Exploatören, eller av Exploatören anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats skriftligen av Kommunen ska vite utgå med 200 kr/kvm och påbörjad vecka som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

Kommunen är inte skyldig att upplåta mark till exploatören för tillfällig etablering.

§ 12 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 13 Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att utforma avfallsutrymmen så att 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 "Föreskrifter om avfallshantering för Danderyds kommun TN 2013/0687" (se Kommunens hemsida) samt nationella 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 ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- 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 ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

§ 15 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.

§ 16 Överlåtelse av Fastigheten eller Avtalet till annan

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten se till 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 Calles Klimp Fastigheter AB träffat Avtal om exploatering av Fastigheten Calles Klimp 8 i Danderyds kommun. Avtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen.”

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

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

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.

§ 17 Avtalets giltighet

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

dels Danderyds kommunstyrelse senast 2020-12-31 godkänner Avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels byggnadsnämnden i Danderyd antar ny detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanens granskningshandling enligt § 2 (*bilaga 1*) senast 2020-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Exploatören är medvetet om att

- kommunstyrelsens beslut om godkännande av Avtalet kan överklagas till förvaltningsdomstol.
- byggnadsnämndens beslut om antagande av Detaljplanen kan överklagas till mark- och miljödomstolen.
- Avtalet inte är bindande för andra organ i kommunen än kommunstyrelsen.

Detta avtal avseende exploatering inom fastigheten Calles Klimp 8 har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Danderyd den

Ort, datum

Danderyds kommun
genom dess kommunstyrelse

Calles Klimp Fastigheter AB

.....
Hanna Bocander, Kommunstyrelsens ordförande

.....
Dany Hamzo, VD

.....
Johan Lindberg, tf kommundirektör

BILAGOR

1. *Detaljplanekarta granskningshandling*
2. *Dagvattenutredning*