

Mellan å ena sidan Danderyds kommun (org. nr. 212000-0126), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och å andra sidan Skandia Köpcentrum AB (org. nr. 556563-0547) och Skandia Bostäder AB (org.nr. 556065-4724), nedan gemensamt kallade **Skandia**, har under de förutsättningar som anges i § 11 nedan träffats följande

Tilläggsavtal avseende fortsatt utveckling av Mörby centrum

§ 1 BAKGRUND

Danderyds kommun antog 2010 två nya detaljplaner för Mörby Centrum. Detaljplanen för Mörby centrum (D 262) vann laga kraft 2012 och detaljplanen för det östra parkeringsgaraget (D 257) vann laga kraft 2011. Detaljplan D262 syftar till att i huvudsak möjliggöra en utbyggnad av centrum norrut, där en bensinstation tidigare låg, ett nytt kontorshus vid södra torget, nya bostäder vid Golfbanevägen samt en utökad stadspark och nya torgytor. Detaljplan D257 möjliggör uppförandet av det parkeringshus som nu har uppförts öster om E18.

Genomförandet av detaljplanerna regleras bland annat genom det avtal som Danderyds kommun träffade 2013-09-25 med Diligentia Köpcentrum AB och Diligentia Bostäder AB. Diligentia AB bytte 2015 namn till Skandia Fastigheter AB. Fastigheterna Postiljonen 6 och 8 i Mörby Centrum ägs nu av de båda dotterbolagen, Skandia Köpcentrum AB och Skandia Bostäder AB. Avtalet, nedan kallat **Avtalet**, reglerar genomförande, marköverföringar och utbyggnad av Mörby centrum.

När Avtalet träffades 2013 bedömdes utbyggnadstiden till sex år, sedan dess har viss utbyggnad skett, medan delar av utbyggnaden av centrumanläggningen successivt har flyttats framåt.

Detta tilläggsavtal syftar till att samordna, förtydliga och reglera delar av Skandias åtaganden enligt Avtalet, med den om- och utbyggnad av allmän platsmark som Kommunen ska svara för. Syftet är också att säkerställa och reglera Kommunens tillträde till allmän platsmark och att reglera parternas erläggande av kvarstående ersättningar för marköverföringar. Avtalet från 2013 fortsätter att gälla om inte annat framgår av detta avtal.

§ 2 TIDS- OCH SKEDESPLANERING

Enligt Avtalet ska parterna under projekterings- och utbyggnadstiden gemensamt och successivt utarbeta detaljerade tids- och skedesplaner för planerad utbyggnad av centrumanläggning och utbyggnad av allmän platsmark.

Tid- och skedesplanering för planerad utbyggnad under perioden 2021-2024 framgår av Bilaga 1.

§ 3 PÅGÅENDE LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Parterna är överens om att Kommunen ska ha tillträde till de markområden som numrerats 6-7 och 9-11 i Bilaga 2 senast den 1 januari 2022. Lantmåteriförrättningen (ärendenummer AB 172433) som bland annat reglerar Kommunens tillträde av allmän platsmark beräknas vinna

laga kraft under 2021. Om så inte sker är parterna överens om att Kommunens tillträde istället ska säkerställas genom avtal om nyttjanderätt.

Parterna är vidare överens om att i ett gemensamt yrkande till Lantmäteriet föreslå att fastighetsregleringen av de markområden som numrerats 3-5 och 8 i Bilaga 2, bryts ut och handläggs som ett nytt ärende. Ny ansökan lämnas in till Lantmäteriet när Kommunen har möjlighet att tillträda markområdena 3-5 och 8 och när det finns förutsättningar att färdigställa Norra torget i enlighet med gällande detaljplan.

Om Lantmäteriet bestämmer att tillträde till markområdena 3-5 och 8 ska ske innan Skandia fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal, ska Skandia och Kommunen, på Skandias bekostnad, besiktiga markområdena gemensamt innan tillträdesdagen. Besiktningsprotokoll ska upprättas och undertecknas av båda parter. Skandia ska därefter utan dröjsmål slutföra de åtgärder som kvarstår. Undantag sker endast om det finns särskilda skäl som inte Skandia råder över, och som motiverar en senareläggning av utförandet av dessa åtgärder. Parterna ska i så fall träffa en särskild skriftlig överenskommelse om annan tidpunkt för slutförande av kvarstående åtgärder. Om Skandia brister i sitt åtagande kan kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, utföra kvarvarande åtgärder på Skandias bekostnad.

§ 4 GAMLA P-DÄCKET

Skandia ska enligt Avtalet ombesörja och bekosta att överföra markområden som utgör allmän platsmark i gällande detaljplan, frigörs från anläggningar, byggnader och byggnadsrester, inklusive nätstationer och tillhörande ledningar. Detta ska enligt Avtalet ske innan kommunen tillträder respektive markområde.

Det innebär bland annat att det gamla p-däcket med utfartsramp och tillhörande skyddsrum inklusive utvändiga trappor ska rivras inom det område som framgår av Bilaga 3. Rivningen ska ske så att hela grundkonstruktionen tas bort. Om det är pålat så kan pålarna vara kvar. Alla abonnemang ska avbeställas och kopplas ur.

Efter rivning ska den östra delen av området (se illustration i Bilaga 3), fyllas och packas upp med jordmassor upp till marknivån +31,0. Den västra delen, som utgör blivande allmän platsmark (gata) mot Golfbanevägen, ska fyllas upp i nivå med Golfbanevägen. Den norra delen, som utgör blivande allmän platsmark (torg) ska fyllas upp i nivå med intilliggande mark.

Alla fyllnadsmaterial ska vara bevisat fria från föroreningar. Fyllnadsmaterialet ska vara enligt AMA Anläggning 17 tabell CE/1 materialtyp 2. Fyllnadsmaterialet ska packas enligt AMA Anläggning 17 tabell CE/3.

Arbetena ska vara slutförda senast den 31 december 2021. Om Skandia brister i sitt åtagande kan Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, utföra kvarvarande åtgärder på Skandias bekostnad.

§ 5 PAVILJONGEN

På det så kallade ”Norra torget” finns en byggrätt för handel, den så kallade ”Paviljongen”. Byggnaden får uppföras i ett plan och med ett lätt, transparent fasaduttryck, förslagsvis med ett stort inslag av glas så att den visuella kontakten med busstorget kvarstår. På norrsidan av byggnaden får ett skärmtak uppföras som väderskydd för bussresenärer som väntar på bussen.

Byggnadsnämnden beviljade 7 december 2016 (§ 130) bygglov för Paviljongen. Startbesked gavs 18 januari 2017. Byggnadsnämnden beviljade 6 februari 2019 (§ 6), nytt bygglov för nybyggnationen på grund av att byggnadsarbetet ännu inte hade påbörjats.

Det råder oklarhet om bygg rättens slutliga omfattning och innehåll. Den nyanlagda bussgatan innebär att utrymmet norr om Paviljongen minskat så mycket att de ursprungliga planerna för utformning av intilliggande torgytorna behöver ses över.

Skandia och Kommunen är överens om att avvakta med marköverlåtelsen (område 4, se Bilaga 2) och med förnyad ansökan om bygglov, till dess att det finns förutsättningar att färdigställa Norra torget i sin helhet, se även § 6.

§ 6 NORRA TORGET

Mellan Norra torget och köpcentrumets övre entré, som ligger i nivå med Golfvägen, ska en större trappa som vetter mot väster anläggas. Trappavsatsen ska fungera både som ett kommunikationsstråk och som en social plats för möten och umgängen. Innan kommunen kan slutföra planerad ombyggnad av Norra torget ska Skandia utföra och bekosta anläggandet av trappan, med funktion och utformning i huvudsaklig överensstämmelse och i enlighet med detaljplanens intentioner och gestaltningsprogram.

Det genomförandeavtal som Skandia ska träffa med Trafikverket är ännu inte klart, vilket innebär att lastintaget på Norra torget kommer att bli kvar i minst ytterligare två år. Så länge lastintaget är kvar kan inte Skandia slutföra planerade rivningar och den nya trappan mellan Golfvägen och Norra torget kan inte anläggas. Detta får konsekvenser för den projektering och upphandling som Kommunen svarar för och det innebär att Kommunen inte har möjlighet att genomföra ombyggnaden av Norra torget som planerat.

§ 7 SÖDRA TORGET

Skandia ska enligt Avtalet ombesörja och bekosta att överföra markområden som utgör allmän platsmark i gällande detaljplan, frigörs från anläggningar, byggnader och byggnadsrester, inklusive nätstationer och tillhörande ledningar. Detta ska enligt Avtalet ske innan kommunen tillträder respektive markområde.

Det innebär att det gamla posthuset på det så kallade "Södra torget" ska rivas. Marken ska efter rivning fyllas upp i nivå med intilliggande befintlig mark. För befintlig bankfackslokal under mark bildas en 3D-fastighet som kvarstår i Skandias ägo. Efter genomförd rivning, kommer Skandia att bygga om köpcentrumets fasad och entréparti. Arbetena ska vara slutförda senast den 31 december 2021.

Om Skandia brister i sitt åtagande kan Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, utföra kvarvarande åtgärder på Skandias bekostnad.

Kommunen svarar för projektering och upphandling av de anläggningsarbeten som ska ske på Södra torget. Kommunen ska planera sina arbeten, så att angöring till intilliggande lokaler och centrumets södra entré blir acceptabel för lokallyresgäster och centrumbesökare under utbyggnadstiden.

Skandia och Kommunen har i mars 2019 (KSAu 190318) träffat ett ”Avtal om nyttjanderätt för ”gamla posthuset”, Mörby centrum”. Upplåtelsen gäller bara om Kommunen tillträder markområdet före den 1 januari 2022.

§ 8 ERSÄTTNINGAR

Enligt träffad ”Överenskommelse rörande fastighetsreglering Mörby centrum” (daterad 21 december 2017) och ”Överenskommelse rörande fastighetsreglering Mörby centrum” (daterad 17 december 2018), ska Skandia Köpcentrum AB erlagga resterande ersättning om 38 mnkr för norra utbyggnaden i samband med att pågående lantmäteriförrättning slutförs. Detta har ännu inte skett. Parterna är överens om att ersättningen inklusive indexuppräknings enligt nedan ska vara erlagd 2021-06-30.

Skandia Köpcentrum AB ska även erlagga indexuppräknings av redan erlagda ersättningar om 69 mnkr. Parterna är överens om att ersättningen för indexuppräknings enligt nedan ska vara erlagd 2021-06-30.

Kommunen ska erlagga 10 mnkr inklusive indexuppräknings till Skandia Köpcentrum AB, för allmän platsmark söder om busstorget, del av Norra torget (område 6, se Bilaga 2). Om rivningar och flytt av ledningar inte har skett på tillträdesdagen äger Kommunen rätt att innehålla ersättningen som ska erläggas.

Kommunen ska erlagga 12 mnkr (indexuppräknings tillkommer) till Skandia Köpcentrum AB, för allmän platsmark söder om busstorget, del av Norra torget (område 3 och 5, se Bilaga 2). Fastighetsbildningen föreslås ske i en ny lantmäteriförrättning, se § 3. Ersättningen ska erläggas den dag som Kommunen tillträder markområdet. Skandia ska då ha frigjort området från anläggningar, ledningar, byggnader och byggnadsrester. Detta inkluderar även betongstödmurar och ramp för lastinfarten samt trappa (till del belägen på Danderyd 2:1). Vid tillträdet ska även ny trappa vara uppförd. Om rivningar och flytt av ledningar inte har skett på tillträdesdagen alternativt att ny trappa inte anlagts äger Kommunen rätt att innehålla ersättningen som ska erläggas.

Kommunen ska erlagga 32 mnkr (indexuppräknings tillkommer) till Skandia Köpcentrum AB, för allmän platsmark i södra delen, del av Södra torget (område 7, se Bilaga 2). Denna ska erläggas den dag som Kommunen tillträder markområdet. Skandia ska då ha frigjort området från anläggningar, ledningar, byggnader och byggnadsrester. Om rivningar och flytt av ledningar inte har skett på tillträdesdagen äger Kommunen rätt att innehålla ersättningen som ska erläggas till Skandia Köpcentrum AB.

Kommunen ska erlagga 6 mnkr (indexuppräknings tillkommer) till Skandia Bostäder AB för allmän platsmark, del av fastigheten Postiljonen 8 (område 9, 10 och 11, se Bilaga 2). Denna ska erläggas den dag som Kommunen tillträder markområdet.

Kommunen ska erlagga 2 mnkr (indexuppräknings tillkommer) till Skandia Bostäder AB för allmän platsmark, del av Postiljonen 8 (område 8, se Bilaga 2). Fastighetsbildningen föreslås ske i en ny lantmäteriförrättning, se § 3. Ersättningen ska erläggas den dag som Kommunen tillträder markområdet. Skandia Köpcentrum AB ska då ha frigjort området från anläggningar, ledningar, byggnader och byggnadsrester. Detta inkluderar även betongstödmurar och ramp för lastinfarten mm samt trappa (till del belägen på Danderyd 2:1). Vid tillträdet ska även ny trappa vara uppförd. Om rivningar och flytt av ledningar inte har skett på tillträdesdagen alternativt att

ny trappa inte anlagts äger Kommunen rätt att innehålla ersättningen som ska erläggas till Skandia Bostäder AB.

Alla ersättningar enligt ovan ska innan de erläggs justeras med den procentuella förändringen i konsumentprisindex (KPI 1980) från basmånad juni 2013 till senast kända månadsindextal vid betalningstidpunkten.

§ 9 PROVISORISKA ANLÄGGNINGAR

I avvaktan på att Norra torget kan färdigställas i sin helhet, behöver provisoriska anläggningar utföras för att förbättra möjligheterna för gående att nå parkområdet och för passage mellan Norra torget och Golfvägen.

Efter rivning av det gamla p-däcket och uppfyllnad med massor i enlighet med § 4 åvilar det Skandia att tillskapa en säker passage över infarten till lastintaget, som möjliggör för gående att passera mellan Norra torget och parkområdet.

När lastintaget kan ersättas sker återstående rivningar vid Norra torget och den nya trappan anläggs. Skandia ska planera sina arbeten, så att passage mellan Norra torget och Golfvägen kan ske på ett bra sätt under rivnings- och utbyggnadstiden.

Skandia ska utföra och bekosta den höjdanpassning som krävs av Golfvägen, för att gatan ska ansluta till den gårdsgata som ska anläggas intill Södra torget.

§ 10 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av kvartersmark inklusive 3D-fastigheter förbinder sig Skandia att i överlåtelsehandlingen förbinda övertagande part att fullgöra Skandias kvarstående åtaganden och skyldigheter gentemot Kommunen enligt Avtalet (från 2013) samt enligt detta tilläggsavtal.

I överlåtelsehandling ska även krav ställas på att övertagande part ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av de eventuella återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken till följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Projektering ska ske enligt Kommunens anvisningar.

Utbyggnad på kvartersmark ska vid behov samordnas med Kommunens utbyggnad av intilliggande allmän platsmark. Innan byggstart krävs samråd med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering.

§ 11 GILTIGHET

Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte kommunstyrelsens beslut att godkänna tilläggsavtalet vinner laga kraft.

* * * * *

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

Danderyd den 2021

Danderyd den 2021

För Danderyds kommun genom dess
kommunstyrelse

.....

.....

För Skandia Köpcentrum AB

.....

.....

För Skandia Bostäder AB

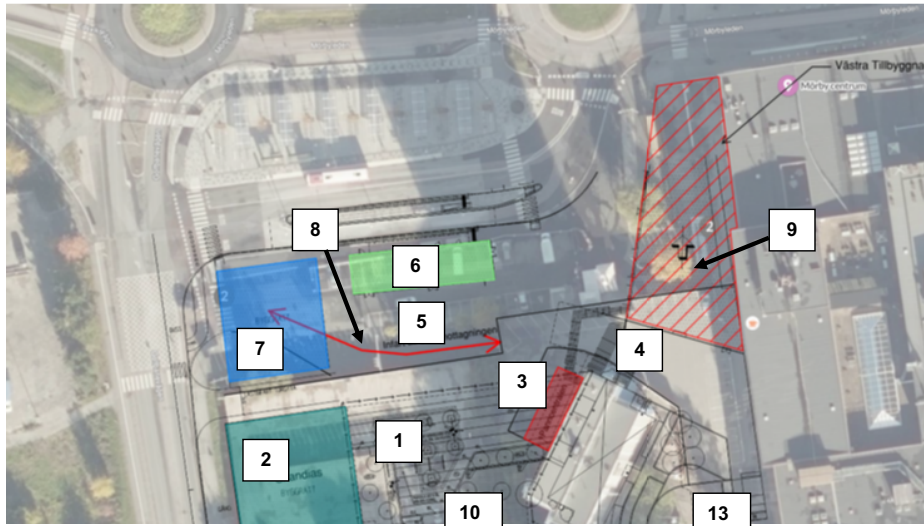
.....

.....

.....

.....

BILAGA 1



- = Kommunen
- = Skandia fastigheter
- = Skandia fastigheter / Bostadsexploator

År	2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4

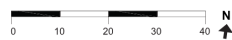
Nr. Plats

Norra Torget

1. Rivning p-däck																	
2. Uppförande bostadshus																	
8. Tillgång till befintligt lastintag																	
Avtal med TRV Rockad Lastintag Öst-Väst																	
3. Rivning panncentral, lastintag och trappa																	
4. Uppförande av ny trappa																	
10. Parken																	
5. Anläggande av Norra torget																	
6. Uppförande av Paviljong																	
7. Uppförande av Kulturbyggnad																	
9. Västra tillbyggnaden																	
13. Ombyggnad Golfvägen																	

Södra Torget

11. Rivning Posthus																	
12. Södra Torget																	



BILAGA 3

Rivning bilaga 13.4 (a)



- Mörby centrums lastfär till lastintag. Får inte blockeras.
El-abonnemang ska avbeställas och kopplas ur. - sid 12
Rivning ska ske så att hela grundkonstruktionen tas bort. Om det är pålet så kan pålarna vara kvar.
 - P-däck med utfartsramp och tillhörande skyddsrum rives. - sid 2-9
 - Gångväg mellan P-däck och centrum rives. - sid 10
 - Telestation rives.
Dagvattenanslutning proppas i gatan. - sid 11
Efter rivning ska marken fyllas och packas upp till +31,0 enligt höjdsystem RH 2000.
Fyllnadsmaterialet ska vara bevisat fritt från föroreningar
Fyllnadsmaterialet ska vara enligt AMA Anläggning 17 tabell CE/1 materialtyp 2.
Fyllnadsmaterialet ska packas enligt AMA Anläggning 17 tabell CE/3.
OBS: Äldre ritningar är ritade med +-höjdsanvisningar då gamla höjdsystemet användes. Numera används RH 2000 vilket innebär att äldre ritningars +-höjdsanvisningar skall adderas med +0,516 m för att kunna likställas med dagens.
 - Plats där räcke skall monteras. - sid 10
 - Plats där jordstöd kan behövas.
- Rivningslov - sid 14-48
Rivningsplan - sid 23-31
Miljöinventering - 32-40
Kontrollplan - sid 41-47



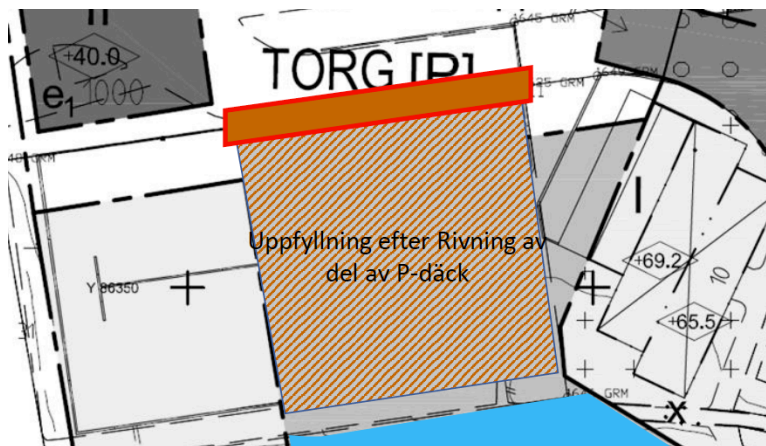
Telestation



Mörby centrums lastfär till lastintag



Gångväg mellan P-däck och centrum



Uppfyllnad i den östra delen efter rivning av det gamla p-däcket.