

Mellan Haninge kommun, nedan kallad **Kommunen** (org.nr. 212000-0084), och [**Företagsnamn**] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal inom del av Kalvsvik 16:1

§ 1

DETALJPLAN & DEFINIERADE OMRÅDEN

1.1 Definierade områden

Marken som ska överlåtas utgör en del av Kommunens fastighet Kalvsvik 16:1 ("Överlåtelseområdet"), och har markerats med röd färg på bifogad karta, bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Till grund för detta avtal ligger detaljplan för Albyberg etapp 1, D-209, ("Detaljplanen"), bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet ("Planområdet").

Bolaget ska följa det inlämnade material som presenterats för Kommunen i enlighet med bilaga 3 för att Överlåtelseområdet ska kunna användas i enlighet med tävlingsbidraget samt Detaljplanens bestämmelser. Tävlingsbidraget ligger till grund för denna överenskommelse.

(Här bifogas det inlämnade tävlingsbidraget, som bilaga 3).

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 21 000 kvadratmeter av fastigheten Kalvsvik 16:1 inom Haninge kommun, Överlåtelseområdet, för en överenskommen köpeskilling om [pris i bokstäver] ([pris i siffror]) kronor. Överlåtelseområdet är markerad med röd färg på bilaga 1.

2.1.1 Handpenning

Bolaget ska erlägga en handpenning utgörande (5 procent av köpeskillingen, enligt §2.1 ovan) om sammanlagt [pris i bokstäver] ([pris i siffror]) kronor, 14 dagar efter det att parterna undertecknat detta avtal. Erläggs inte handpenningen inom rätt tid är avtalet förfallet utan rätt till ersättning för någon part.

2.2 Fastighetsbildning

Kommunen har 2023-03-29 ansökt om sådan fastighetsbildningsåtgärd (ärende AB236557) som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1. Ärendet bekostas av Kommunen. Parterna ska tåla de mindre avvikelser avseende Överlåtelseområdets omfattning som kan komma att ske inom ramen för fastighetsbildningsförrättningen.

Bolaget ansvarar för att ansöka och bekosta eventuella övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Överlåtelseområdet vid den senare inträffade tidpunkten av nedan två (2) specificerade händelser:

- a) 14 dagar efter det att parterna undertecknat detta avtal
- b) 14 dagar efter fastighetsbildningen enligt § 2.2 första stycket vunnit laga kraft

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen enligt § 2.3 betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Kommunen utfärdar kvitterat köpebrev.

Erläggs inte slutlig köpeskilling på tillträdesdagen är överlåtelsen enligt §2.1 förfallen och detta avtal återgår. I detta fall äger Kommunen rätt att behålla erlagd handpenning.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Överlåtelseområdet som belöper på tiden före tillträdet enligt § 2.3 ska betalas av Kommunen, och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Överlåtelseområdet.

2.6 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Överlåtelseområdet inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområdet förutom vad som framgår av fastighetsregistret och bilaga 4.

Servitut

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, att på Överlåtelseområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- tomrör och framtida nedläggning av elledning, enligt bilaga 4.

- diken/slänt inom Överlåtelseområdet för att säkerställa gatans funktion i området, om nödvändigt.

Bolaget medger att ovan angivna rättighet gällande tomrör och framtida elledning, bilaga 4, inom Överlåtelseområdet ska inskrivas som servitut med bästa rätt i Överlåtelseområdet till förmån för Haninge kommun, alternativt upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildning.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter gällande diken/slänt inom Överlåtelseområdet får inskrivas som servitut med bästa rätt i Överlåtelseområdet till förmån för Haninge kommun, alternativt upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildning.

Nyttjanderätt

Bolaget medger Kommunen rätt att under kalenderåren 2023 och 2024 genom vederlagsfri nyttjanderätt tillfälligt passera över Överlåtelseområdet, samt på en av Bolaget anvisad yta inom Överlåtelseområdet tillfällig ställa upp skyltdelar eller för skyltarbeten nödvändiga arbetsmaterial. Syftet med nyttjanderätten är att möjliggöra för Kommunen att ta emot leveranser av skyltdelar, samt ge Kommunen möjlighet att komma åt den plats som är avsedd för Albybergs områdesskylt, se placering i bilaga 4.

Kommunen ska inför sådan nyttjanderätt som avses ovan meddela Bolaget i god tid innan sådant behov uppstår att nyttja någon del av Överlåtelseområdet. Bolaget ska vara Kommunen behjälplig.

2.7 Överlåtelseområdets skick m.m.

Överlåtelseområdet överlåtes delvis i plansprängt och avjämnat skick. Bolaget är medvetet om att det förekommer sulfidförande bergskrossmaterial inom Planområdet vilket även påverkar Överlåtelseområdet.

På grund av sulfidbergssituationen i Albybergsområdet inklusive Planområdet har sulfidförande bergskross behandlats med alkalisk lösning som neutraliserar sulfidernas förmåga att laka ut metaller. Den neutraliserande behandlingen är utförd för krossmassor mellan 0 och 4 meter under markytan. Behandlingen riskerar att störas vid schaktning, sprängning eller annan mekanisk bearbetning och kan då behöva behandlas på nytt. Redovisning av efterbehandlingsåtgärder inom Överlåtelseområdet redovisas i bilaga 5.

Bolaget, som har besiktigat Överlåtelseområdet, förklarar sig härmed godta Överlåtelseområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Överlåtelseområdet.

2.8 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Överlåtelseområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Gatukostnader och anslutningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Överlåtelseområdet befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Överlåtelseområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.11 Byggnadsskyldighet

Bolaget ska söka bygglov för hela Överlåtelseområdet så snart det är möjligt, och påbörja byggnationen skyndsamt, med syfte att genomföra Detaljplanen.

2.11.1 Bygglov

Bolaget åtar sig att söka bygglov avseende hela Överlåtelseområdet i huvudsaklig överensstämmelse med Bolagets tävlingsbidrag, bilaga 3. Eventuella avsteg får endast ske efter skriftlig överenskommelse med Kommunens ansvariga på Mark och exploateringsenheten.

Om Bolaget inte erhållit bygglov och startbesked för Överlåtelseområdet i enlighet med tävlingsbidraget, bilaga 3, senast 12 månader efter det att parterna undertecknat detta avtal, har Kommunen rätt att påkalla att överlåtelsen enligt §2.1 är förfallen och detta avtal återgår, utan ersättningsanspråk från endera part. Erlagd handpenning (eller 5% av den totala köpeskillingen) återbetalas ej. Detta villkor antecknas i köpebrevet.

2.11.2 Byggnadernas grundläggning

Bolaget förbinder sig vid vite av FEMMILJONER (5 000 000) kronor, i penningvärde 2023-05-01, att senast 18 månader efter det att Bolaget erhållit godkänt bygglov, ha färdigställt byggnadernas grundläggning inom Överlåtelseområdet enligt erhållet bygglov och startbesked. Bolaget ska skriftligen redovisa grundläggningens utförande till det färdigställda skicket, innan ovan angiven tidsfrist har löpt ut.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Viten i denna § 2.11.2 avseende *Färdigställande av byggnadernas grundläggning*, ska endast kunna åberopas i det fall Kommunen ej valt att utnyttja sin rätt enligt § 2.11.1, att påkalla att överlåtelsen enligt § 2.1 är förfallen och överlåtelsen enligt § 2.1 återgår.

2.12 Överlåtelseförbud Överlåtelseområdet

Bolaget äger ej rätt att överlåta äganderätten av Överlåtelseområdet eller del av Överlåtelseområdet till ny ägare inom 24 månader från det att parterna undertecknat detta avtal utan att Kommunen genom skriftlig överenskommelse godkänt detta. Detta villkor antecknas i köpebrevet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att ansluta sig mot befintlig allmän plats. Detta innefattar t.ex. placering av belysningsstolpar, växter, infarter, teknikskåp samt höjdsättning mm.

Bolaget har inte rätt att kräva att kommunala anläggningar anpassas till de av Bolaget uppförda eller planerade konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de kommunala anläggningarna. Om Kommunen anser och godkänner att en anpassning av de kommunala anläggningarna kan göras till den av Bolaget önskade konstruktionen svarar Bolaget för samtliga extrakostnader som anpassningen innebär.

Ett beviljat bygglov från Kommunens Bygglovsmyndighet medför inte att Kommunen så som avtalspart i detta avtal har beviljat förändring gentemot ovan nämnda kommunala anläggningar. Det åligger Bolaget att ta kontakt med Kommunens Mark och exploateringsenhet för att om möjligt få förändringarna godkända.

Ett beviljat bygglov från Kommunens Bygglovsmyndighet ger inte Bolaget rätt att permanent eller tillfälligt använda sig av Kommunens mark. Det åligger Bolaget att vid tillfällig användning av Kommunens mark ansöka om TA-plan, polistillstånd, schakttillstånd osv. Det åligger Bolaget att vid permanent eller tillfällig användning av Kommunens mark inhämta skriftligt godkännande av Kommunens Mark och exploateringsenhet.

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Överlåtelseområdet och återställningsarbeten på intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Bolaget skall vidare kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet med Kommunen. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunen, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Bolagets projekt

Bolaget ska inom Överlåtelseområdet uppföra verksamhetslokaler med minst 50 heltidsanställda.

Bolaget åtar sig att projektera och genomföra byggnation inom Överlåtelseområdet i huvudsaklig överensstämmelse med Bolagets tävlingsbidrag, bilaga 3. Eventuella avsteg får endast ske efter skriftlig överenskommelse med Kommunens ansvariga på Mark och exploateringsenheten.

3.3 Bygg- och anslutningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Överlåtelseområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Överlåtelseområdet och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Överlåtelseområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens vid var tid gällande standard.

3.4 Ledningar

Bolaget ansvarar och bekostar eventuella ledningsomläggning inom och i anslutning till Överlåtelseområdet som kan härledas till Bolagets exploatering inom Överlåtelseområdet, dock ej för av Kommunen ägda ledningar.

3.5 Befintlig allmän plats

Bolaget förbinder sig att utföra framtida infarter till Överlåtelseområdet i enlighet med dokumentet Principer för infarter i Albyberg, se bilaga 6.

Bolaget ansvarar för att gatumark intill Överlåtelseområdet inte skadas under den tid Bolagets exploatering genomförs. Vid annan skada på allmän platsmark ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Överlåtelseområdet utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.7 nedan.

3.6 Bygg- och informationsskylt

Bolaget förbinder sig att kontinuerligt informera allmänheten om byggnadsarbetena med informationsskylt på plats. Informationsskylten ska innehålla uppgifter om verksam aktör, samt kontaktuppgifter.

3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Överlåtelseområdet. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att annan kommunalägd mark trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och ersättning erläggs till Kommunen. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunen överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Överlåtelseområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Överlåtelseområdet och den godkända byggetableringsytan.

Vid byggnation ska Överlåtelseområdet och den godkända etableringsytan avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.8 Dagvatten

Bolaget är medvetet om att det förekommer sulfidförande bergkrossmaterial inom Planområdet vilket även påverkar Överlåtelseområdet. Sulfidförande bergkrossmaterial gör att det ej är lämpligt att infiltrera dagvatten inom Överlåtelseområdet.

I första hand bör dagvatten hanteras med täta fördröjningsmagasin och täta ledningar som leds direkt till anslutande ledningsnät avsedd för dagvatten invid Överlåtelseområdet. Bolaget förbinder sig till att söka tillstånd för användningen av täta ledningar avseende dagvattenhanteringen från VA-huvudmannen innan Bolaget söker om bygglov. I övrigt förbinder sig Bolaget till att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt.

3.9 Byggnadsdelar utanför Överlåtelseområdet

Bolaget förbinder sig att inte ha några byggnadsdelar utanför Bolagets fastighetsgräns mot allmän plats. Detta gäller även utåtgående dörrar, grindar och liknande.

3.10 Avfallshantering

Bolaget skall tidigt i planeringen stämma av avfallshanteringen med Kommunen och SRV återvinning AB. Avfallshantering ska ske på kvarteretsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 4 000 000 kronor, i penningvärde 2023-05-01, att senast 3,5 år (42 månader) efter tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse genom att till Kommunens Mark och exploateringsenhet uppvisa utfärdat slutbesked avseende byggnationen inom Överlåtelseområdet.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

I övriga delar av detta avtal finns viten reglerade i § 2.11.2, och § 4.2.

4.2 Överlåtelse av avtalet

Bolaget äger ej rätt att överlåta äganderätten av Överlåtelseområdet eller del av Överlåtelseområdet till ny ägare inom 24 månader från det att parterna undertecknat detta avtal utan Kommunens skriftliga godkännande, se även § 2.12.

För den tiden som löper efter 24 månader från det att parterna undertecknade detta avtal, förbinder sig Bolaget vid vite av 5 000 000 kronor i penningvärde 2023-05-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Överlåtelseområdet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Överlåtelseområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Överlåtelseområdet. Vid överlåtelse av sådan del av Överlåtelseområdet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Kommunen, Mark och exploateringsenheten, om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Haninge kommun påfordrade delar efterkomma mellan Haninge kommun och [Företagsnamn] träffat marköverlåtelseavtal inom [område] daterad [åååå-mm-dd]. 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. Sker ej detta ska köparen utge vite till Haninge kommun med [vitesbelopp] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

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

4.3 Avtalets giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- kommunfullmäktige senast [åååå-mm-dd] godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för Mark och exploateringsenheten.

* * * * *

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

Haninge den

För Haninge kommun

För [Företagsnamn]

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

Bevittning ska ske av part som överlåter mark.

BILAGOR

1. Överlåtelseområdet
2. Detaljplanen, detaljplan för Albyberg etapp 1, D-209
3. Bolagates inlämnade tävlingsbidrag (*Här bifogas tävlingsbidraget*)
4. Elledning och skyltplats
5. Redovisning av efterbehandlingsåtgärder på tomt 6 inom del av fastigheten Kalvsvik 16:1, Albyberg Etapp 1
6. Principer för infarter i Albyberg (2016-09-29)