

# Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

Detta marköverlåtelse- och genomförandeavtal jämte bilagor ("Avtalet") är ingånget på dagen för dess undertecknande ("Avtalsdagen") mellan ("Parterna"):

## Säljare

Knivsta Kommun ("Kommunen")	1/1	Org.nr 212000-3013
Centralvägen 18		
741 75 Knivsta		

## Köpare

Kommunfastigheter i Knivsta AB ("Bolaget")	1/1	Org.nr 556663-1577
Centralvägen 19 E		
741 40 Knivsta		

## § 1 Bakgrund

Kommunen har identifierat ett ökat behov av särskilt anpassande bostäder enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Avtalet utgör en del av de åtgärder som kommunstyrelsen vidtar för att säkerställa att det ökade behovet tillgodoses.

### § 1.1 Avtalets syfte

Avtalet reglerar överlåtelse av mark (se Bilaga 1) och genomförandet av detaljplanen "Gruppbostad enligt LSS, på del av Särsta 3:1" med diarienummer SUN-2024/397 (se Bilaga 2). Beslutet att anta detaljplanen togs av Samhällsutvecklingsnämnden den 11 november 2024, § 74. Beslutet föregicks av olika beredningsåtgärder, bl.a. samråd med dem som berörs av detaljplanen. Sakägare och länsstyrelsen anförde inte några besvär mot beslutet och detaljplanen vann laga kraft den 12 december 2024.

Bolagets samtliga åtaganden i Avtalet gäller även för aktörer som utför åtgärder på uppdrag av Bolaget.

Marken som Kommunen överlåter till Bolaget utgörs av all kvartersmark i detaljplanen. Vidare reglerar Avtalet hur detaljplanen ska genomföras genom att klargöra förutsättningarna för markexploateringen samt hur ansvaret för genomförandet fördelas mellan Parterna.

## § 2 Marköverlåtelse

### § 2.1 Formkrav

#### § 2.1.1 Köpeobjekt

Hela fastigheten Särsta 3:493 ("Exploateringsområdet"), köpeobjektets geografiska avgränsning framgår av Bilaga 1.

#### § 2.1.2 Köpeskilling

**5 300 000 kronor** (femmiljonertrehundratusen kronor).

Bolaget ska till Kommunen erlägga ovanstående köpeskilling som ersättning för Exploateringsområdet.

Köpeskillingen baseras på **650 m<sup>2</sup>** ljus bruttoarea (BTA), vilket är den maximala arean ljus bruttoarea (BTA) som detaljplanen (Bilaga 2) medger. Areorna för ljus bruttoarea (BTA) ska beräknas utifrån definitionen i Bilaga 3.

Köpeskillingen baseras på ett pris om **8154 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA**.

Ovan angiven köpeskilling fastställs med hänsyn till att Bolaget åtar sig att bekosta utbyggnaden av allmän plats. Kostnaden beräknas uppgå till ca 550 000 kronor (846 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA).

##### § 2.1.2.1 Tilläggsköpeskilling

Bolaget åtar sig att, till Kommunen, erlägga tilläggsköpeskilling om bygglovet för byggnationen inom Exploateringsområdet vinner laga kraft och innehåller mer än **650 m<sup>2</sup>** ljus BTA. Då kostnaden för utbyggnaden av allmän plats räknats av från den ursprungliga köpeskillingen ska eventuell tilläggsköpeskilling baseras på ett pris om 9000 kr/m<sup>2</sup> för den mängd m<sup>2</sup> ljus BTA som överskrider 650 m<sup>2</sup>. Beräkningen av antalet ljus BTA i bygglovet ska göras i enlighet med Bilaga 3.

Om bygglovet inte överskrider 650 m<sup>2</sup> ljus BTA ska tilläggsköpeskilling ej erläggas.

##### § 2.1.2.2 Köpeskillingens indexering

Köpeskillingen ska indexeras, från "Värdetidpunkten" 2024-12-17 till den dag ("Överlåtelse tidpunkten") då Bolaget tillträder fastigheten enligt § 2.2.1, enligt följande formel:  $A = B + 0,3 * (C - D)$ , där:

- A: köpeskilling vid Överlåtelse tidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.
- B: köpeskilling enligt Avtalet, 8154 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.
- C: senaste fastställda månatliga genomsnittspris på bostadsrätter i Knivsta kommun, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea som vid Överlåtelse tidpunkten kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik.
- D: månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Knivsta kommun enligt Svensk Mäklarstatistik, 29 280 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

Med månatligt genomsnittspris för term C och term D avses det tremånaders glidande medelvärde som presenteras av Svensk Mäklarstatistik. För term C är Parterna överens om att senast fastställda tremånaders medelvärde används.

Om ovan angiven formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor äger Kommunen rätt att tillämpa annan likvärdig metod för att beräkna värdeförändringen mellan Värdetidpunkten och Överlåtelse tidpunkten. Indexering av köpeskillingen ska då ske utifrån den vid Överlåtelse tidpunkten mest relevanta statistiken. Köpeskillingen ska dock indexeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Indexering av köpeskillingen ska ej tillämpas om C är mindre än D.

### § 2.1.3 Överlåtelse

Kommunen överlåter och försäljer härmed Exploateringsområdet (Bilaga 1) till Bolaget enligt villkoren i Avtalet.

## § 2.2 Tillträde

När Bolaget betalt köpeskillingen och kan uppvisa kvittens för Kommunen, ska köpebrev upprättas och undertecknas av Parterna och därefter överlämnas till Bolaget. Undertecknandet av köpebrevet ska bevitnas av två personer. När köpebrev har undertecknats och överlämnats enligt denna punkt har Kommunen frånträtt och Bolaget tillträtt Exploateringsområdet.

Bolaget ska tillträda köpeobjektet tillika Exploateringsområdet 2026-01-30 ("Tillträdesdagen"), eller enligt överenskommelse. Under förutsättning att Bolaget uppfyller villkoren i § 2.2.2 åtar sig Kommunen att på Tillträdesdagen underteckna och överlämna köpebrev för Exploateringsområdet till Bolaget.

### § 2.3 Svävarvillkor

Kommunens överlåtelse av Exploateringsområdet till Bolaget är beroende av att följande villkor uppfylls:

1. Att Bolaget erlägger köpeskillingen till Kommunen i enlighet med avsnitt § 2.1.2. i Avtalet.
2. Att § 6 i Avtalet är uppfyllt.

## § 3 Detaljplan

Projektområdet omfattas av detaljplanen "Gruppbostad enligt LSS, på del av Särsta 3:1" som vann laga kraft den 12 december 2024 och har en genomförandetid på 5 år. Parternas avser att fullt ut genomföra detaljplanen innan genomförandetidens utgång i enlighet med Avtalet.

## § 4 Genomförande

### § 4.1 Grundläggande principer för genomförande

#### § 4.1.1 Övergripande mål och strategier

Bolaget ansvarar för att bebyggelsen inom Exploateringsområdet utförs och över tid bibehåller hög samhällsbyggnadskvalité i form av en trygg, trivsamt och grön boendemiljö.

Bolaget åtar sig att följa Kommunens vid var tid gällande tillämpliga kommunala riktlinjer och strategier, exempelvis stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy.

#### § 4.1.2 Bolagets grundläggande åtagande

Bolaget åtar sig att bygga en gruppboad i standardutförande och i huvudsaklig överensstämmelse med kommunens lokalfunktionsprogram "Lokalfunktionsprogram för gruppboad för vuxna enligt LSS" (Bilaga 4).

Bolaget ska erhålla slutbesked och byggnationen ska vara färdigt för inflyttning senast 2027-08-31.

#### § 4.1.3 Geografisk omfattning

Området som omfattas av Avtalet benämns vidare som "Projektområdet". Den del av Projektområdet som Kommunen överlåter till Bolaget benämns som "Exploateringsområdet" och utgörs av all kvartersmark för bostadsändamål i detaljplanen (Bilaga 2). Projektområdets och Exploateringsområdets geografiska avgränsning framgår av Bilaga 1.

##### § 4.1.3.1 Ledningar

Inom Projektområdet finns det flera kända ledningar som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. Den nuvarande bedömningen är att ingen av dessa ledningar kommer att behöva flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Bolaget ansvarar för kontinuerlig uppföljning och kontroll av att genomförandet av detaljplanen inte påverkar befintliga ledningar.

Om det uppstår ett behov av att flytta ledning ska avsnitt § 4.4.2 i Avtalet tillämpas.

##### § 4.1.3.2 Markföroreningar

Projektområdet innehåller inga kända markföroreningar vid tidpunkten för Avtalets undertecknande.

Bolaget åtar sig att fullfölja sin undersökningsplikt i enlighet med gällande rätt.

##### § 4.1.3.3 Fornlämningar

Projektområdet innehåller inga kända fornlämningar vid tidpunkten för Avtalets undertecknande.

## § 4.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

### § 4.2.1 Fastighetsbildning

Kommunen har bekostat den lantmåteriförrättning som har utförts för att stycka av Exploateringsområdet till den separata fastigheten Särsta 3:493.

### § 4.2.2 Servitut

Kommunen har innan undertecknandet av Avtalet upprättat ett servitut till förmån för Kommunens fastighet Särsta 3:1 och till last för Bolagets fastighet Särsta 3:493 (se Bilaga 5). Servitutet har upprättats på den östra delen av Exploateringsområdet och kommer att skrivas in i fastighetsregistret.

Servitutet syftar till att säkerställa att Kommunen och Knivsta kommuns VA-huvudman ska kunna utföra erforderliga underhålls- och skötselåtgärder på den multifunktionella ytan (se Bilaga 6) belägen söder om Exploateringsområdet. Syftet med den multifunktionella ytan är att hantera dag- och skyfallsvatten.

Bolaget ansvarar för att bekosta och upprätta övriga servitut som är en förutsättning för Bolagets genomförande av detaljplanen. Bolaget medger att Kommunen får ledningsrätt, servitut eller annan nyttjanderätt för allmänna ledningar eller andra allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet, Bolaget ska upplåta mark för sådana ändamål utan krav på ersättning.

### § 4.2.3 Ledningsrätt

Bolaget ska biträda eventuella ansökningar om ledningsrätt för allmännyttiga ledningar enligt ledningsrättslagen.

Vattenfall AB Heat Sweden har en rättighet inom Exploateringsområdet som ger Vattenfall rätt att bibehålla, förnya, underhålla och reparera befintlig fjärrvärmeledning samt disponera utrymme i ledningens närhet med stöd av ett s.k. markavtal mellan Vattenfall och Knivsta kommun (KS-2018/168). Bolaget bekräftar med detta Avtal att denna rättighet fortsätter att gälla inom Exploateringsområdet till och med 2026-06-01. Kommunen gör gentemot Bolaget härmed förbehåll om villkor 13.2 i nämnda markavtal med Vattenfall AB Heat Sweden, samt tillser härmed att Bolaget påtar sig motsvarande skyldighet till eventuella förvärvare i senare led.

## § 4.3 Markutnyttjande och etableringsytor

### § 4.3.1 Markupplåtelse offentlig plats

Om Bolaget har behov av att nyttja offentlig plats ska Bolaget ansöka om polistillstånd för upplåtelse av offentlig plats. Bolaget kommer debiteras för upplåtelsen enligt Kommunens gällande taxa vid tidpunkten för upplåtelsen.

Bolaget ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet av offentlig plats samt i övrigt följa de villkor som följer av markupplåtelsen. Parterna ska genomföra en gemensam syn av platsen före och efter nyttjandet.

Om Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör nyttjar mark som ägs av Kommunen utan Kommunens tillstånd, ska Bolaget efter det att Kommunen har påtalat detta, omgående vidta rättelse. Kommunen äger rätt att ta ut ersättning för den tid som mark nyttjats utan tillstånd.

Bolaget har rätt att nyttja Exploateringsområdet innan Tillträdesdagen, om Kommunen skriftligen godkänner detta.

### § 4.3.2 Annan upplåtelse av mark

Arbetsområdet för genomförandet ska i första hand hållas inom Exploateringsområdet. Skulle Bolaget bedöma att ytterligare mark behöver nyttjas ska Bolaget, eller dess entreprenör, i god tid före byggtart samråda och avtala med Kommunen om vilka ytor som behövs.

Parterna ska överenskomma om det arbetsområde som genomförandet av detaljplanen kräver. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt arbetsområde ska inhämta skriftligt tillstånd från markägaren.

Innan arbetsområdet upprättas ska Parterna gemensamt besiktiga markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid arbetsområdet. Bolaget kallar Kommunen till besiktning i god tid innan etablering eller förberedande arbeten påbörjas. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas. Bolaget ansvarar för att upprätta skriftligt besiktningsprotokoll som Kommunen godkänner.

Bolaget åtar sig att ej kräva någon avgift eller ersättning för mark som Bolaget upplåter till Kommunen i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen ska, om Bolaget så begär, vid frånträdet tillse att marken återställs till ett ordnat skick.

## § 4.4 Allmän plats

### § 4.4.1 Allmän plats utanför Projektområdet

Kommunen ansvarar för anläggande och anpassning av allmän plats utanför Projektområdet på Bolagets bekostnad. Bolaget åtar sig att fullt ut stå för de faktiska kostnaderna för anläggande och anpassning av allmän plats utanför Projektområdet inklusive, men inte begränsat till, projektering, upphandling, projekt-/byggledning samt övriga byggherrekostnader som erfordras av detaljplanens genomförande. Kommunen ska således hållas helt fri från kostnader kopplat till anläggande och anpassning av allmän plats utanför Projektområdet.

Vid Avtalets undertecknande utgörs de planerade åtgärderna av anpassning av delar av den trottoar och gata (Apoteksvägen) som passerar och Projektområdet. Dessa åtgärder bedöms erfordras av detaljplanens genomförande och beräknas kosta cirka 100 000 kronor i 2025 års penningvärde. Åtgärdernas exakta omfattning och utbredning är preliminära och kommer att fastställas under genomförandet av detaljplanen.

Eventuella tillkommande anläggnings- och anpassningsåtgärder på allmän plats utanför Projektområdet som erfordras av detaljplanens genomförande utförs av Kommunen och bekostas fullt ut av Bolaget.

### § 4.4.2 Allmän plats inom Projektområdet

Inom Projektområdet ansvarar Bolaget för anläggande och anpassning av allmän plats på egen bekostnad. Bolaget åtar sig att fullt ut stå för de faktiska kostnaderna för anläggande och anpassning av allmän plats inom Projektområdet inklusive, men inte begränsat till,

projektering, upphandling, projekt-/byggledning samt övriga byggherrekostnader som erfordras av detaljplanens genomförande. Kommunen ska således hållas helt fri från kostnader kopplat till anläggande och anpassning av allmän plats inom Projektområdet.

Vid Avtalets undertecknande utgörs de planerade åtgärderna inom Projektområdet av anläggandet av den multifunktionella ytan med tillhörande dräneringsledning för dagvatten (Bilaga 9). Kostnaderna inkluderar men är inte begränsade till planering, projektering och utförande av anläggningarna. Vidare ansvarar Bolaget för att dessa åtgärder utförs i enlighet med den dagvatten- och skyfallsutredning (Bilaga 8) som tagits fram under detaljplanearbetet. Anläggandet av den multifunktionella ytan med tillhörande dräneringsledning erfordras av detaljplanens genomförande och beräknas kosta cirka 450 000 kronor i 2025 års penningvärde. Åtgärdernas exakta omfattning och utbredning är preliminära och kommer att fastställas under genomförandet av detaljplanen.

## § 4.5 Kvartersmark

Inom Exploateringsområdet ansvarar Bolaget för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder samt åtgärder för anslutning till omgivande mark och anläggningar.

### § 4.5.1 Bygglov

Innan Bolaget ansöker om bygglov för en LSS-gruppbostad inom Exploateringsområdet åtar sig Bolaget att redovisa samtliga bygglovshandlingar för Kommunens mark- och exploateringsenhet, som ska ges skäligen tid om tre veckor (sex veckor under normal semesterperiod) för granskning av bygglovshandlingarna. Bolaget får enbart ansöka om bygglov för en LSS-gruppbostad inom Exploateringsområdet i enlighet med de redovisade handlingarna när Kommunens mark- och exploateringsenhet har givit sitt skriftliga godkännande till detta.

### § 4.5.2 Byggnadsskyldighet

Kommunen är angelägen om att Exploateringsområdet bebyggs och att Bolagets avsikter med Exploateringsområdet är att bebygga det. Bolaget är införstådd med Kommunens prioritering att en LSS-gruppbostad byggs på Exploateringsområdet.

För att säkerställa att Exploateringsområdet blir bebyggd kommer köpet att förenas med rätt för Kommunen att ta ut vite. Vite kan sammanlagt uppgå till högst 30 % av Köpeskillingen plus eventuell tilläggsköpeskillning.

Bolaget åtar sig vid vite att slutföra byggnation på Exploateringsområdet enligt nedan.

1. Bolaget ska för Kommunen uppvisa ett slutbesked för *en LSS-gruppbostad med 6 stycken lägenheter* inom Exploateringsområdet senast 2027-09-30. Om Bolaget inte uppfyller ovanstående krav, och förseningen inte beror på Kommunen, har Kommunen rätt att ta ut vite motsvarande 30% av köpeskillingen inklusive eventuell tilläggsköpeskillning. Kommunens rätt att ta ut vite gäller dock inte om Bolagets dröjsmål beror på att de upphandlingar som Bolaget låter utföra för att uppfylla Avtalet överklagas.

Kommunen kan ensidigt bestämma att ta ut ett lägre vite än det maximala vitet om Kommunen bedömer att det med hänsyn till Bolagets aktiva agerande för att fullfölja sina åtaganden enligt ovan är skäligt att vitet tas ut med ett lägre belopp.

### § 4.5.3 Begränsad belysning

Under framtagandet av detaljplanen observerades fladdermöss kring Exploateringsområdet och syftet med följande begränsningar av utvändig belysning är att minimera eventuell negativ påverkan på fladdermöss som vistas kring Exploateringsområdet.

All utvändig belysning inom Exploateringsområdet ska beakta tryggheten för de boende och visa hänsyn till fladdermöss. För att säkerställa detta ska Bolaget initiera samordning med Kommunen.

Bolaget ska tillse att Exploateringsområdet inte förses med mer utomhusbelysning än vad som kan anses vara nödvändigt med hänsyn till Exploateringsområdets användning. Med utomhusbelysning avses samtliga ljuskällor som monteras utomhus, antingen fristående eller på byggnadens fasad.

Den utomhusbelysning som monteras inom Exploateringsområdet ska vara riktad med ljuset ner mot marken och den får alltså inte vara riktad uppåt eller mot omkringliggande träd och växtlighet. Under sommarhalvåret ska användningen av stark belysning inom Exploateringsområdet minimeras.

Under genomförandet av detaljplanen ska de som arbetar inom Exploateringsområdet sträva efter att inte lysa upp omgivande träd och växtlighet. Detta är av särskild vikt under sommarhalvåret och de som arbetar inom Exploateringsområdet ska då av Bolaget kontinuerligt påminnas om detta och att användningen av stark belysning ska minimeras.

### § 4.5.4 Övriga åtaganden

Bolaget ansvarar för att utbyggnaden på Exploateringsområdet utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats. Bolaget bekostar tillfälliga åtgärder inom allmän platsmark invid Exploateringsområdet som krävs för att tillgodose tillgängligheten för boende i intilliggande bostäder i det fall Kommunen inte kan slutföra finplanering av allmän platsmark på grund av Bolagets pågående exploatering.

Bolaget ska säkerställa att Exploateringsområdet under utbyggnaden och efter färdigställande är tillgängligt för räddningstjänst m.fl. Bolaget ansvarar för att löpande tillse att bl.a. räddningstjänsten har aktuell information om framkomlighet inom Exploateringsområdet.

## § 4.6 Allmän plats och kvartersmark

### § 4.6.1 Dag- och skyfallsvatten

Under framtagandet av detaljplanen togs det fram en dagvatten- och skyfallsutredning (Bilaga 8) som analyserade vilka konsekvenser som den tilltänkta bebyggelsen på Exploateringsområdet får för dag- och skyfallsvatten. Utredningen redovisar även vilka typer av åtgärder som behöver vidtas för att dag- och skyfallsvatten ska kunna hanteras på ett tillfredställande sätt. Utredningen föreslår bland annat att en multifunktionell yta bör anläggas söder om Exploateringsområdet. I enlighet med avsnitt § 4.4.2 ansvarar Bolaget för att anlägga och fullt ut bekosta den multifunktionella ytan.

Kommunen ansvarar för att planera, projektera och anlägga övriga dagvatten- och skyfallsanläggningar på allmän plats som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Kommunen utför dessa åtgärder på Bolagets bekostnad.

Vidare ska Bolaget tillse att de ytor som Bolaget nyttjar under genomförandet av detaljplanen omhändertar och renar dagvatten på ett tillfredställande sätt. Kommunen äger rätt att vid behov och på Bolagets bekostnad ställa krav på ytterligare åtgärder som krävs för tillfredställande rening av sådant vatten.

#### § 4.6.2 Ledningar

Bolaget bekostar flytt av samtliga ledningar som genomförandet av detaljplanen ger upphov till. Planering, projektering och anläggande av nya ledningar som är beroende av detaljplanens genomförande bekostas av Bolaget.

#### § 4.6.3 Entreprenörer och underentreprenörer

Bolaget åtar sig att på eget initiativ, till Kommunen, under genomförandet av byggnationen, kontinuerligt redovisa organisationsnumret till samtliga entreprenörer och underentreprenörer som verkar inom arbetsområdet.

#### § 4.6.4 Klottersanering

Bolaget förbinder sig att under genomförandet av detaljplanen tillse att sanering av klotter sker inom 48 timmar från det att klottret upptäckts. Alla inhyrda objekt, till exempel byggbodar och containers, ska vara sanerade innan de anländer till arbetsområdet. Om Bolaget inte sanerat klottret inom 48 timmar har Kommunen genom detta Avtal rätt att utföra sanering på Bolagets bekostnad.

#### § 4.6.5 Skador

Bolaget är medvetet om att det är förbjudet att orsaka skador på annans fastighet, detta gäller oavsett om skadan orsakas medvetet eller genom oaktsamhet eller vårdslöshet. Bolaget åtar sig att vidta varje nödvändig skyddsåtgärd för att förbygga skador på angränsande fastigheter. Om det finns risk för att skador uppkommer på angränsande fastigheter ska Bolaget senast en månad i förväg förvarna angränsande Exploateringsområdets ägare. Detta villkor gäller för samtliga åtgärder som Bolaget utför eller låter utföra inom Projektområdet. Om skada uppstår på angränsande fastigheter som en konsekvens av åtgärder som Bolaget utfört eller låtit utföra bekostar Bolaget återställandet av den uppkomna skadan.

#### § 4.6.6 Träd och natur

Bolaget ansvarar för att träd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bolaget och Kommunen ska i samband med byggstart genomföra gemensam syn av närliggande träd och vegetation. Avverkning av träd inom och utanför Projektområdet ska alltid ske utanför häckningssäsong för fågel. Avsteg från denna princip kan tillåtas om det är uppenbart att det inte finns något fågelbo i trädet och om Kommunen skriftligen godkänt tidpunkten för avverkningen. Eventuella skador på träd och vegetation ska ersättas av Bolaget och vid värdering av sådana skador ska Alnarpsmetoden tillämpas. Värdering samt övriga kostnader hänförliga till sådan skada ska till fullo bekostas av Bolaget.

#### § 4.6.7 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för och bekostar i sin helhet alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor inom Projektområdet som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget ansvarar för och bekostar i sin

helhet även all hantering av massor med föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

Inom Projektområdet bekostar Bolaget de utredningar och åtgärder som behövs för detaljplanens genomförande.

#### § 4.6.8 Fornlämningar

I det fall en eller flera fornlämningar upptäcks inom Projektområdet står Bolaget för samtliga kostnader för eventuella arkeologiska utredningar, förundersökningar, undersökningar och (slut-) undersökningar i den omfattning som krävs för detaljplanens genomförande.

#### § 4.7 VA

Knivstavatten AB är, genom Roslagsvatten AB, Knivsta kommuns huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ansvarar för att allmänna ledningar byggs ut fram till Exploateringsområdet. Utbyggnad av kommunala VA-anläggningar regleras i sin helhet i ett separat avtal mellan Bolaget och Knivstavatten AB.

#### § 4.8 Samverkan

För att säkerställa efterlevnad av villkoren i detta Avtal samt framtida avtal förutsätts engagemang och ansvarstagande hos Parterna samt löpande kommunikation, bl.a. inför bygglovsansökan, projektering och byggstart. Bolaget ska säkerställa att resurser finns tillgängliga för att upprätthålla löpande kommunikation med Kommunen.

### § 5 Ekonomi

#### § 5.1 Genomförandefas

Kostnadsfördelning för detaljplanens genomförandefas regleras i detta Avtal. Parterna är överens om följande principer för genomförandefasen:

- Bolaget ansvarar för att bekosta Kommunens nedlagda arbetstid under genomförandet av detaljplanen. Vidare ansvarar Bolaget för att bekosta den arbetstid som Kommunen lägger ner på att följa upp och säkerställa efterlevnad och uppfyllelse av villkor och åtaganden i Avtalet. Kostnaden för Kommunens nedlagda arbetstid anges i Kommunens vid var tidpunkt gällande plantimtaxa. Kostnader för bygglovshandläggning och annan myndighetsutövning som utförs av Kommunen omfattas inte av Avtalet och är därmed inte inkluderade i denna princip.
- Bolaget ska till Kommunen erlagga exploateringsbidrag för de anläggnings- och anpassningsåtgärder som Kommunen utför med stöd av § 4.4.1. Detta innefattar Kommunens faktiska och verifierade kostnader, som hänför sig till anläggande och anpassning av allmän plats (såsom projektering, upphandling, projekt-/byggledning samt övriga byggherrekostnader, entreprenadkostnad, anläggande samt anpassning av allmän plats, anslutning och återställning av omkringliggande mark, samordning, uppföljning av avtalsvillkor etc.) även om den faktiska kostnaden överskrider den beräknade kostnaden.  
Bolaget ska utge ersättning för Kommunens faktiska och verifierade kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen. Ersättningen kan komma att

förskottsfaktureras.

Exploateringsbidraget är inte momspliktigt och beräknas uppgå till cirka 100 000 kronor. Om den faktiska kostnaden för anläggande och anpassning av allmän plats enligt § 4.4.1 underskrider det av exploatören erlagda exploateringsbidraget och Bolaget erlagt förskottsbetalning, ska Kommunen återbetala mellanskillnaden.

- Bolaget ska fullt ut bekosta de anläggnings- och anpassningsåtgärder som Bolaget utför med stöd av § 4.4.2. Detta innefattar Bolaget faktiska och verifierade kostnader, som hänför sig till anläggande och anpassning av allmän plats (såsom projektering, upphandling, projekt-/byggledning samt övriga byggherrekostnader, entreprenadkostnad, anläggande samt anpassning av allmän plats, anslutning och återställning av omkringliggande mark, samordning, uppföljning av avtalsvillkor etc.) även om den faktiska kostnaden överskrider den beräknade kostnaden.
- Bolaget bekostar samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för att Bolaget ska erhålla bygglov och för att Parterna ska kunna fullfölja sina åtaganden i Avtalet.
- Kommunen har bekostat lantmåteriförrättning enligt § 4.1.1.
- Bolaget ansvarar till fullo för alla förekomster av markföroreningar samt bär det fulla kostnadsansvaret för eventuell sanering av mark som krävs enligt detaljplanens angivna markanvändning för Projektområdet.
- Bolaget bekostar i sin helhet samtliga åtgärder inom Projektområdet samt Exploateringsområdets anpassning till omgivande mark och anläggningar.
- Bolaget bekostar de bygglovavgifter och utredningar som krävs för att kunna bebygga Projektområdet.
- Kommunen åtar sig att stå för de lagfartskostnader som överlåtelsen medför, detsamma gäller även eventuella andra avgifter från lantmäteriet som krävs för genomförandet av detaljplanen.
- Bolaget bekostar i sin helhet avgifter till leverantörer av teknisk infrastruktur, t.ex. anläggningsavgifter för vatten och avlopp, anslutningsavgift avseende fjärrvärme samt kostnader för elanslutning, som krävs för att genomföra detaljplanen.
- Kommunen ska föra dagbok över sin arbetstid, dagbok ska skickas till Bolagets på Bolagets begäran.
- Bolaget bekostar i sin helhet samtliga åtgärder för att skydda, anlägga, flytta och ta bort de ledningar som krävs för detaljplanens genomförande. Bolaget ansvarar även för samordning med Kommunen och andra berörda ledningsägare.

## § 5.2 Fakturering

Ersättningar enligt Avtalet ska faktureras med 30 dagars förfallotid på nedanstående faktureringsadress. Fakturorna ska märkas med referens. Vid dröjsmål med betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess full betalning sker.

### **Fakturor som skickas från Bolaget till Kommunen:**

Knivsta kommun

741 75 Knivsta

Ansvar 910Z

Ref LSS-Apoteksvägen

## **Fakturor som skickas från Kommunen till Bolaget:**

Kommunfastigheter i Knivsta AB  
Centralvägen 19 e, 741 40 Knivsta  
Ref. – LSS-Apoteksvägen

## **§ 6 Avtalets giltighet**

Avtalets giltighet är villkorat av att:

1. kommunstyrelsen i Knivsta kommun, genom beslut som vinner laga kraft senast 2025-12-31, godkänner Avtalet, och
2. Bolagets styrelse godkänner Avtalet senast 2025-12-31.

### **§ 6.1 Ändring och tillägg**

Ändringar och tillägg till Avtalet får endast göras genom en skriftlig handling undertecknad av behörig företrädare för Kommunen och Bolaget.

### **§ 6.2 Överlåtelse av avtal**

Bolaget äger inte rätt att, direkt eller indirekt, helt eller delvis överlåta Avtalet till annan part utan Kommunens skriftliga godkännande av behörig företrädare enligt vid var tid gällande delegationsordning.

Bolaget äger dock rätt att utan Kommunens godkännande helt eller delvis överlåta detta Avtal till helägt dotterbolag inom koncern vari Bolaget ingår. Bolaget ska skriftligen underrätta Kommunen om sådan överlåtelse. Vid sådan överlåtelse ska Bolaget i förhållande till Kommunen alltid kvarstå med ett solidariskt ansvar med övertagande part för att övertagande part fullgör eventuella återstående skyldigheter enligt detta Avtal.

## **§ 7 Bilagor**

- Bilaga 1 - Projektområdet och Exploateringsområdet
- Bilaga 2 - Plankarta – Detaljplan för Gruppbofastad enligt LSS, på del av Särsta 3:1
- Bilaga 3 - Definition av ljus BTA
- Bilaga 4 - Lokalfunktionsprogram för gruppbofastad för vuxna enligt LSS
- Bilaga 5 - Servitut – rätt för Särsta 3:1 att ta väg över Särsta 3:493
- Bilaga 6 - Multifunktionell yta
- Bilaga 7 - Utdrag från Knivsta kommuns delegationsordning
- Bilaga 8 - Bolagets bolagsordning och bemyndigad firmatecknare
- Bilaga 9 - Dagvatten- och skyfallsutredning
- Bilaga 10 - Multifunktionell yta och dräneringsledning

Detta marköverlåtelse- och genomförandeavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

**Säljare**

Knivsta kommun ("Kommunen")

Centralvägen 18  
741 75 Knivsta

*Ort/datum:*

---

*Underskrift (kommunstyrelsens delegation  
B.4.k, bilaga 6):*

---

Johan Malmberg  
Mark- och exploateringschef

**Köpare**

Kommunfastigheter i Knivsta AB ("Bolaget")

Centralvägen 19 e  
741 40, Knivsta

*Ort/datum:*

---

*Underskrift (behörig firmatecknare, bilaga 7):*

---

Gabriella Åkervall  
Tillförordnad VD