

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
-----------------------------	-----	--------------------

Köpare

Lidl Sverige KB ("Bolaget")	1/1	Org.nr 969667–6312
-----------------------------	-----	--------------------

§ 1 Bakgrund

Etablering av en livsmedelsbutik i södra Ar syftar bland annat till att underlätta vardagen för Kommunens invånare och bidra till en attraktivare plats vid Knivstas östra entréområde. Kommunen har fört en dialog med Bolaget som tidigare har haft markanvisningar i kommunen utan att dessa kunnat realiseras. Nu har Bolaget visat intresse för att pröva en annan lokalisering för etablering av en livsmedelsbutik.

Förvaltningen genomförde under maj 2024 en idéberedning med målet att hitta den lokalisering i södra Ar som kunde anses ha bäst förutsättningar att utvecklas för ändamålet livsmedelshandel inom en överskådlig framtid. Den plats som under beredningen bedömdes ha bäst förutsättningar att utvecklas är platsen mellan cirkulationsplatsen Gredelbyleden-Brunnbyvägen och Ar-terminalen.

Markanvisningsavtal tecknades mellan Parterna 2025-06-03 och vann laga kraft 2026-06-04. Markanvisningen grundar sig på Kommunens behov av en livsmedelsbutik med lokalisering i södra Ar. Detta Avtal ersätter Markanvisningsavtalet.

Området som omfattas av Avtalet benämns vidare som "Projektområdet". Området som omfattas av Bolagets markanvisning och som Kommunen överlåter till Bolaget benämns vidare som "Exploateringsområdet" och utgör all den kvartersmark exklusive E-område som är utlagd i Knivsta kommuns detaljplan Livsmedelsbutik i södra Ar med diarienummer SBK 2024-002 ("Detaljplanen"). Projekt- och Exploateringsområdets geografiska avgränsning framgår av Bilaga 1. Plankarta framgår av Bilaga 2.

§ 1.1 Avtalets syfte

Avtalets huvudsyfte är dels att reglera överlåtelse av mark och dels att reglera genomförandet av Detaljplanen.

§ 2 Marköverlåtelse

§ 2.1 Formkrav

§ 2.1.1 Köpeobjekt

Del av fastigheten Knivsta Gredelby 1:3 ("Exploateringsområdet") och köpeobjektets geografiska avgränsning framgår av Bilaga 1. Köpeobjektet utgörs av all kvartersmark exklusive E-område i Detaljplanen.

§ 2.1.2 Köpeskilling

Köpeskillingen är 1495 kr/kvm. Exploateringsområdet enligt Bilaga 1 uppgår till ca 8 700 kvm. Köpeskillingen ska slutligen fastställas utifrån Exploateringsområdets omfattning (den nybildade fastighetens areal) enligt Lantmäteriets lagakraftvunna beslutet om avstyckning.

Bolaget ska till Kommunen erlägga ovanstående köpeskilling som ersättning för Exploateringsområdet. Handpenning erläggs med EN MILJON TREHUNDRATUSEN KRONOR (1 300 000) på Avtalsdagen. Resterande slutlikvid erläggs på Tillträdesdagen. Handpenningen återbetalas till Bolaget om Avtalet inte uppnår giltighet enligt § 6.

§ 2.1.3 Överlåtelseförklaring

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

§ 2.2 Tillträde

Bolaget ska betala köpeskillingen, efter avdrag för handpenningen om 1 300 000 kr, på Tillträdesdagen. När Bolaget betalat 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 den 19 januari 2028 ("Tillträdesdagen"), eller enligt överenskommelse. Under förutsättning att Bolaget uppfyller villkoren i § 2.3 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 villkor 1–3 i punkt § 6 i Avtalet är uppfyllda senast angiven dag.

§ 3 Detaljplan

Projektområdet omfattas av Detaljplanen som ska behandlas av kommunfullmäktige den 27 augusti 2026 och har en genomförandetid på fem år. Parterna avser att fullt ut genomföra Detaljplanen innan genomförandetidens utgång i enlighet med Avtalet. Beslutet att anta Detaljplanen har föregåtts av olika beredningsåtgärder, bl.a. samråd med dem som berörs av Detaljplanen.

§ 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 byggnadskvalitet.

Bolaget åtar sig att följa Kommunens vid var tid gällande tillämpliga kommunala riktlinjer och strategiska dokument. Kommunen ska på Bolagets begäran tillhandahålla relevanta sådana riktlinjer och dokument.

§ 4.1.2 Kommunens grundläggande åtagande

Kommunen åtar sig att, förutom genomförandet av allmän plats, genomföra följande åtgärder vilka även inkluderar Exploateringsområdet: detaljprojektering upp till undergrund, avverkning, avtäckning, anläggande av provisorisk infart, fyllning samt sprängning till visst djup, se Bilaga 5. På begäran av Bolaget ska Parterna gemensamt ta fram en kompletterande gränsdragningslista för exploateringen av Projektområdet i syfte att Bolaget ska kunna genomföra en projektering av Exploateringsområdet. Bolaget bekostar nämnda åtgärder.

Kommunen åtar sig att utföra kompensationsåtgärder enligt § 4.6.7.

Parterna kan skriftligen överenskomma om ytterligare åtgärder som Kommunen ska genomföra på Bolagets bekostnad.

Kommunen åtar sig att löpande informera Bolaget om åtagande som Kommunen ska genomföra på Bolagets bekostnad och i god tid ge Bolaget möjligheten till att samråda avseende samtliga sådana åtaganden.

§ 4.1.3 Bolagets grundläggande åtagande

Bolaget åtar sig att bygga en livsmedelsbutik i huvudsaklig överensstämmelse med gestaltungsunderlag enligt Bilaga 3. Kommunen har kännedom om att mindre avvikelser kan förekomma. Sådana avvikelser är till syfte att säkerställa en exploatering med Bolagets senaste konceptbutik och avser inte att påverka överenskomna principer för byggnadens gestaltning. Avvikelser som kan uppstå vid ändring av butikstyp är annan placering av trädetaljer på fasad, annan placering på skärmtak och glasparti i entréområdet mm.

Bolaget ska erhålla slutbesked och byggnationen ska vara färdig senast i enlighet med § 5.4. Bolaget ansvarar inte för förseningar p.g.a. omständigheter som ligger utanför Bolagets rimliga kontroll, såsom entreprenörs konkurs, force majeure, varmed avses innefattande men inte begränsat till krig, krigsliknande händelser, terrorism, upplopp, sabotage, brand,

explosion, översvämning, naturkatastrof, epidemi, pandemi, arbetskonflikt, strejk, lockout, energi- eller bränslebrist, råvarubrist, cyberangrepp eller annan liknande omständighet som Bolaget inte skäligen kunnat förutse eller undvika. Även andra extraordinära händelser som har påtaglig verkan på Bolagets möjlighet att färdigställa byggnationen enligt § 5.4 ska innebära att Parterna snarast ska samråda för att hitta en rimlig tid för slutförandet av exploateringen. Bolaget ansvarar inte heller för förseningar som beror på att Kommunen inte uppfyllt sina åtaganden enligt Avtalet i tid.

§ 4.1.3.1 Ledningar

Utanför 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. Parterna 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.

Bolaget åtar sig att i samverkan med nätägare bekosta och uppföra erforderlig nätstation på Projektområdet. Kommunen står utan kostnader för uppförandet av nätstation. Kommunen åtar sig att bidra till upplåtelse av erforderligt utrymme för nätstation inom E-område i Detaljplanen.

§ 4.1.4 Sprängning och schaktning

Sprängningsarbeten ska särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs. Parterna ska överenskomma metod och omfattning av sprängning. Massor som uppstår vid sprängning och/eller schaktning ska i möjligaste mån återanvändas inom området.

Om berg ändrar karaktär vid schakt, vilket skulle kunna tyda på förekomst av sulfidförande material, är schaktande part skyldig att vidta kompletterande undersökningar. Sådana undersökningar bekostas av Bolaget.

§ 4.1.5 Garantiskötsel

Bolaget bekostar garantiskötsel på allmän plats under hela garantitiden. Parterna är överens om att garantiskötsel ska ingå i entreprenaden av allmän plats och inte upphandlas särskilt av Bolaget. På Avtalsdagen finns endast kännedom om att växtmaterial såsom träd, buskar, övriga planteringar och grönytor kommer omfattas av garantiskötsel med en garantitid om två år.

§ 4.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

§ 4.2.1 Fastighetsbildning

Bolaget ska bekosta den lantmåteriförrättning som krävs för att stycka av Exploateringsområdet till en separat fastighet. Avstyckning ska sökas inom 6 månader från Avtalsdagen, eller enligt överenskommelse. Ansökan ska ske i sådan tid att tillträdet kan ske enligt Avtalet. Kommunen ansöker om avstyckning och Bolaget biträder ansökan.

§ 4.2.2 Servitut

Bolaget ska biträda ansökningar om fastighetsreglering för bildande av servitut när sådant behov uppkommer.

Parterna är överens om att gemensamt i kommande lantmäteriförrättning yrka på bildande av officiälservitut med ändamål vändning av fordon till förmån för Kommunens fastighet Knivsta Gredelby 1:3 och avledning av dagvatten till förmån för Bolagets fastighet (Exploateringsområdet).

§ 4.2.3 Ledningsrätt

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

§ 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 före Tillträdesdagen, om Kommunen skriftligen godkänner detta.

§ 4.3.2 Annan upplåtelse av mark

Bolagets arbetsområde 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 byggstart 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. Om trafikanordningsplan erfordras ska Bolaget upprätta och bekosta denna.

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, om sådan allmän plats är till direkt nytta för Bolaget och/eller Exploateringsområdet, dvs. gagnar Bolagets verksamhet inom Exploateringsområdet. Bolaget åtar sig i sådana fall 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. Åtgärdernas exakta omfattning och utbredning är preliminära och kommer att fastställas under genomförandet av Detaljplanen.

§ 4.4.2 Allmän plats inom Projektområdet

Inom Projektområdet ansvarar Kommunen för anläggande och anpassning av allmän plats på Bolagets bekostnad. Detta gäller ej anläggande av GC-väg som anläggs av Kommunen och bekostas till 50 % vardera av Parterna. Bolaget åtar sig i övrigt 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, åsidosatt GC-väg.

Vid Avtalets undertecknande utgörs de planerade åtgärderna inom Projektområdet av anläggandet av den infart som ska ansluta till livsmedelsbutiken, GC-väg som ska ansluta till livsmedelsbutiken samt dagvattendamm i enlighet med Bilaga 5. I övrigt tillkommer förberedande arbeten i enlighet med § 4.1.2.

Kostnaderna inkluderar men är inte begränsade till planering, projektering och utförande av anläggningarna. Anläggandet av åtgärderna är nödvändiga för Detaljplanens genomförande. Åtgärdernas exakta omfattning och utbredning är preliminära och kommer att fastställas under genomförandet av Detaljplanen.

§ 4.5 Kvartersmark för livsmedel

Inom Exploateringsområdet ansvarar Bolaget sedan Kommunen förberett Exploateringsområdet i enlighet med § 4.1.2 för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder samt åtgärder för anslutning till omgivande mark och anläggningar. Kommunens förberedelse innebär bland annat viss detaljprojektering på Bolagets bekostnad kopplat till avtäckning och avverkning med mera.

§ 4.5.1 Bygglov

Innan Bolaget ansöker om bygglov för livsmedelsbutik 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 livsmedelsbutik inom Exploateringsområdet i enlighet med de redovisade

handlingarna när Kommunens mark- och exploateringsenhet har givit sitt skriftliga godkännande till detta i syfte att exploateringen sker i enlighet med Avtalet.

§ 4.5.2 Byggnadsskyldighet

Kommunen är angelägen om att Exploateringsområdet bebyggs och att Bolagets avsikter med Exploateringsområdet är att bebygga det. Bolaget är införstått med Kommunens prioritering att en livsmedelsbutik byggs på Exploateringsområdet. I enlighet med § 5.4 har Kommunen rätt att ta ut vite för att säkerställa att Exploateringsområdet blir bebyggt.

§ 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 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 ska säkerställa att Exploateringsområdet under utbyggnaden och efter färdigställande är tillgängligt för räddningstjänsten eller dylikt. Bolaget ansvarar för att löpande tillse att räddningstjänsten eller dylikt har aktuell information om framkomlighet inom Exploateringsområdet.

Bolaget förbinder sig att bekosta och iordningställa laddmöjlighet åt elfordon i enlighet med lagkrav, Boverkets föreskrifter och allmänna råd samt Bolagets koncept. Bolaget åtar sig även att installera minst två snabbladdare á minst 150 kW på Exploateringsområdet förutsatt att det lokala elnätbolaget kan tillhandahålla tillräcklig kapacitet av el för en sådan installation.

Bolagets samtliga åtaganden i Avtalet gäller även för aktörer som utför åtgärder på uppdrag av Bolaget. Sådana åtgärder kan bland annat innefatta uppförande av livsmedelsbutik, anläggande av parkeringsplatser och liknande.

§ 4.6 Allmän plats och kvartersmark

§ 4.6.1.1 Dag- och skyfallsvatten

Under framtagandet av Detaljplanen togs det fram en dagvatten- och skyfallsutredning 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 tillfredsställande sätt. Bland annat gäller att en dagvattendamm bör anläggas öster om Exploateringsområdet. I enlighet med avsnitt § 4.4.2 ansvarar Bolaget för att bekosta och Kommunen för att anlägga denna dagvattendamm.

Kommunen eller VA-huvudmannen ansvarar för att planera, projektera och anlägga övriga dagvatten- och skyfallsanläggningar på allmän plats som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen. Kommunen eller VA-huvudmannen 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 tillfredsställande sätt. Kommunen äger rätt att vid behov och på Bolagets bekostnad ställa krav på ytterligare åtgärder som krävs enligt lag eller myndighetskrav för tillfredsställande 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. Bolaget svarar även för alla övriga sådana kostnader inom Projektområdet såsom anläggningsavgifter och anslutningsavgifter av vatten och avlopp, el, fjärrvärme med mera.

§ 4.6.3 Entreprenörer och underentreprenörer

Bolaget åtar sig att löpande till Kommunen, under genomförandet av byggnationen, kontinuerligt redovisa organisationsnumret till samtliga entreprenörer som verkar inom arbetsområdet inom Bolagets uppdrag. Kommunen ansvarar för att tillhandahålla ett system och/eller riktlinjer för när och hur samt till vem sådan information ska redovisas.

§ 4.6.4 Klottersanering

Bolaget förbinder sig att under genomförandet av Detaljplanen tillse att sanering av klotter sker inom skälig tid från det att klottret upptäckts. Alla inhyrda objekt, till exempel byggbodar och containers, ska vara i välvårdat skick när de anländer till arbetsområdet.

§ 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 förebygga skador på angränsande fastigheter. Om det finns risk för att skador uppkommer på angränsande fastigheter ska Bolaget senast en månad i förväg förvarna fastighetsägare som angränsar till Exploateringsområdet. 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. Eventuella skador på träd och vegetation ska ersättas av Bolaget och vid värdering av sådana skador ska gällande Alnarpsmodell tillämpas. Värdering samt övriga kostnader hänförliga till sådan skada ska till fullo bekostas av Bolaget.

Kommunen svarar för avverkning inom Projektområdet enligt punkt § 4.1.2. Bolaget och Kommunen ska i samband med byggstart genomföra gemensam syn av träd och vegetation utanför Projektområdet.

§ 4.6.7 Kompensationsåtgärder

Kommunen åtar sig att genomföra kompensationsåtgärder med syfte att säkerställa och bevara gröna värden, såsom flytt av blåsippor och uppförande av fladdermusholkar. Bolaget bekostar sådana åtgärder upp till angivet tak i enlighet med § 5.2 p.6.

§ 4.6.8 Markföroreningar

Kommunen ansvarar för vidtagande av markföroreningsåtgärder inom allmän plats. Bolaget ansvarar för vidtagande av markföroreningsåtgärder inom kvartersmark för livsmedelshandel sedan Bolaget tillträtt Exploateringsområdet. Bolaget ska bekosta samtliga markföroreningsåtgärder inklusive förundersökningar inom Exploateringsområdet, i enlighet med § 5.2 p.4.

§ 4.6.9 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, bland annat inför bygglovsansökan, projektering och byggstart. Bolaget ska säkerställa att resurser finns tillgängliga för att upprätthålla löpande kommunikation med Kommunen.

I Bilaga 5 anges en preliminär genomförandeplanering. Som huvudprincip anlägger Kommunen en infart i temporärt skick i syfte att utföra förberedande arbeten på Projektområdet. Under denna period kommer Kommunen att vara i behov av att använda Exploateringsområdet för exempelvis transport. Kommunen äger rätt att utan ersättning, oberoende av Bolagets tillträde till Exploateringsområdet, nyttja marken för att uppfylla §

4.1.2. Kommunens användning av Exploateringsområdet efter att Bolaget tillträtt detsamma får inte hindra Bolagets exploatering av Exploateringsområdet. När Kommunen slutfört förberedande arbeten inleder Bolaget arbeten på kvartersmark och Kommunen slutför projektet genom att bygga en permanent infart på allmän plats.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen enligt Kommunens vid var tid gällande riktlinjer och strategiska dokument. Kommunen ska på Bolagets begäran tillhandahålla relevanta sådana riktlinjer och dokument.

§ 5 Ekonomi

§ 5.1 Detaljplanefas

Bolaget har genom köpeskillingen utgett ersättning för Kommunens nedlagda arbetstid under framtagandet av Detaljplanen. Bolaget ska därmed inte utge ytterligare ersättning i form av planavgift eller på annat sätt för framtagandet av Detaljplanen.

§ 5.2 Genomförandefas

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

1. 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.
2. Bolaget bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.
3. Bolaget bekostar Kommunens förberedande arbeten inom Projektområdet i enlighet med § 4.1.2.
4. 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 Exploateringsområdet, upp till ett tak om 1 000 000 kronor.
5. Bolaget bekostar i sin helhet samtliga åtgärder inom Projektområdet samt Exploateringsområdets anpassning till omgivande mark och anläggningar. Detta gäller ej anläggande av GC-väg som anläggs av Kommunen och bekostas till 50 % vardera av Parterna.
6. Bolaget bekostar de kompensationsåtgärder som är aktuella enligt Avtalet. Bolaget bekostar kompensationsåtgärder enligt § 4.6.7 upp till en kostnad om 500 000 kronor. Beloppet indexeras enligt KPI augusti 2026 fram till åtgärdernas utförande.
7. Bolaget bekostar de bygglovavgifter och utredningar som krävs för att kunna bebygga Projektområdet.
8. Bolaget åtar sig att stå för de lagfartskostnader som överlåtelsen medför, detsamma gäller även eventuella andra avgifter från Lantmäteriet som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

9. Bolaget bekostar i sin helhet avgifter till leverantörer av teknisk infrastruktur, till exempel anläggningsavgifter för vatten och avlopp, anslutningsavgift avseende fjärrvärme samt kostnader för elanslutning, som krävs för att genomföra Detaljplanen.
10. 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.
11. I enlighet med § 4.2.1 ska Kommunen ansöka och Bolaget bekosta ansökan om avstyckning av Exploateringsområdet. I det fall att erforderlig förrättning inte vinner laga kraft åtar sig Kommunen att återbetala upparbetade kostnader för genomförandet (genomförandefas).

§ 5.2.1.1 Exploateringsbidrag

Bolaget ska till Kommunen erlägga exploateringsbidrag för de anläggnings- och anpassningsåtgärder som Kommunen utför med stöd av § 4.4.2. 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.). I den mån Kommunen har avdragsrätt för mervärdesskatt eller rätt till ersättning för ej avdragsgill mervärdesskatt ska sådan moms inte anses utgöra del av Kommunens faktiska kostnad. Bolaget ska utge ersättning för Kommunens faktiska och verifierade kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen. Exploateringsbidraget är inte momspliktigt.

Kommunen ska senast tre månader från att Kommunen slutfört sina åtgärder enligt § 4.4.2 sammanställa den totala kostnaden för åtgärderna och redovisa resultatet för Bolaget.

§ 5.2.2 Administrativa kostnader

Bolaget ansvarar för att bekosta den arbetstid som hänförs till Kommunens arbete med genomförandeskedet såsom projektering, upphandling, projekt-/byggledning samt övriga byggherrekostnader.

Kommunen ska föra dagbok över sin arbetstid, dagbok ska skickas till Bolaget på Bolagets begäran.

§ 5.3 Säkerhet och fakturering

Kommunen har för detta Avtal godkänt en moderbolagsborgen från Bolagets moderbolag Lidl Stiftung & Co. Kg, se Bilaga 4. Kommunen äger rätt att kräva annan eller ytterligare säkerhet endast om förutsättningarna för Bolaget att fullgöra sina åtaganden väsentligen förändras och detta medför en reell riskökning för Kommunen.

Ersättningar enligt Avtalet ska faktureras månadsvis med 30 dagars förfallotid på nedanstående faktureringsadress.

Fakturorna ska märkas med referens Lidl-Knivsta på ansvarsnummer 910E. Vid dröjsmål med betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess full betalning sker. Knivsta kommun tar emot fakturor via Inexchange genom GLN nummer 7362120003013 och PeppolId 0007:2120003013. I undantagsfall kan fakturering göras via post till Knivsta kommun,

Ekonomikontoret, 741 75 Knivsta.

Fakturor som skickas från Kommunen till Bolaget:

Lidl Sverige KB, Box 6087, 175 06 Järfälla, Ref Christian Sjöström.

Fakturorna ska i första hand skickas till: invoice@LSE.costs.invoice.schwarz.

§ 5.4 Viten

För att säkerställa att Exploateringsområdet blir bebyggt kommer köpet att förenas med rätt för Kommunen att ta ut vite. Om byggnationen inte erhållit slutbesked senast 23 månader efter Tillträdesdagen och detta inte beror på sådana omständigheter som anges § 4.1.3 eller på Kommunens användning av Exploateringsområdet enligt § 4.8, har Kommunen rätt att ta ut vite motsvarande 1% av köpeskillingen per påbörjad vecka som förseningen föreligger (innebärande att slutbesked inte meddelats), dock upp till ett maxbelopp om 10% av köpeskillingen.

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.

§ 6 Avtalets giltighet

Avtalets giltighet är villkorat av att:

1. Kommunstyrelsen i Knivsta kommun, genom beslut som vinner laga kraft senast 31 juli 2028, ingår Avtalet, och
2. Kommunfullmäktige i Knivsta kommun, genom beslut om Detaljplan som vinner laga kraft senast 31 juli 2028, antar Detaljplanen, samt
3. Bolaget inkommer med signerad moderbolagsborgen enligt Bilaga 4 senast 30 september 2026.

Om Avtalet blir utan verkan ska Parterna inte ha några krav på varandra hänförliga till Avtalet eller dess upphörande.

§ 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 inom 30 dagar 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 Efterlevnad av mänskliga rättigheter, sociala och miljömässiga standarder

Parterna förbinder sig att i all verksamhet som omfattas av Avtalet följa samtliga tillämpliga svenska lagar och föreskrifter, inklusive bestämmelser om miljöskydd, arbetsvillkor, icke-diskriminering och mänskliga rättigheter. Parterna ska också verka för att dessa principer efterlevs av anlitade entreprenörer och leverantörer i den utsträckning som följer av gällande regler och god sed.

§ 8 Bilagor

- Bilaga 1 - Projektområdet och Exploateringsområdet
- Bilaga 2 - Plankarta
- Bilaga 3 - Gestaltungsunderlag
- Bilaga 4 - Moderbolagsborgen
- Bilaga 5 - Preliminär genomförandeplanering

~~~~~ \* \* \* ~~~~~

Detta marköverlåtelse- och genomförandeavtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt och ett inges till Lantmäteriet.

**Säljare**

Knivsta kommun ("Kommunen")

Centralvägen 18

741 75 Knivsta

*Ort/datum:*

Knivsta

---

*Underskrift*

---

Johan Malmberg

Mark- och exploateringschef

**Köpare**

Lidl Sverige KB ("Bolaget")

Box 6087

175 06 Järfälla

*Ort/datum:*

*Underskrift*

---

Namnförtydligande:

Av Bolaget behörig firmatecknare