

Mellan Täby kommun (org nr 212000-0118), nedan kallad ("**Kommunen**"), och Vattenfall Elddistribution AB (org nr 556417-0800), nedan kallad ("**Bolaget**"), i det följande var för sig ("**Part**") och gemensamt ("**Parterna**") har träffats följande

("Marköverlåtelseavtal")

Inför genomförande av ny bebyggelse inom fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 inom kommundelen Viggbyholm i Täby kommun.

§1 Förutsättningar

1.1 Bakgrund

För pågående utbyggnader i Täby centrum, Täby park och Roslags-Näsby väntas stora effektlastökningar i lokalnätet, som ägs av Ellevio AB. För att klara av denna ökning behöver Ellevio bygga ut sitt lokalnät och efterfrågar därför en ny anslutning till Bolagets regionala elnät vid Ellevios befintliga transformatorstation i Bergtorp vid Viggbyholms trafikplats.

Bolaget har med anledning av detta påbörjat projektering av en ny transformatorstation. En separat projektering har även inletts för två nya 132 kV markförlagda ledningar till Bergtorp som behövs för anslutning till Bolagets elnät. Dessa två projekt måste ske parallellt då de är direkt beroende av varandra. En ny detaljplan vid Viggbyholms trafikplats är nödvändig för en etablering av stationen, vilken i sin tur är nödvändig för de nya 132 kV ledningarna.

1.2 Tidigare beslut

Vid sammanträde 2017-01-23 gav kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö ett positivt planbesked och stadsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att pröva ny detaljplan för uppförande av transformatorstation inom ett område av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1.

Kommunfullmäktige godkände 2018-06-18 ett med Bolaget tecknat markanvisningsavtal för uppförande av transformatorstation inom Fastigheten. Detta Marköverlåtelseavtal fullföljer och ersätter det tidigare avtalet.

1.3 Detaljplan

Ett förslag till detaljplan nedan kallad ("**Detaljplanen**") har upprättats, Bilaga 1, som senare ersätts med detaljplan som fått laga kraft.

§2 Marköverlåtelse och ersättningar

2.1 Överlåtelse av mark

Kommunen överlåter till Bolaget med äganderätt ett område om cirka 3 308 kvadratmeter av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1, i Täby kommun ("**Fastigheten**"). Fastighetens avgränsning och läge framgår av Bilaga 2.

2.2 Köpeskillning

Fastigheten överläts för en överenskommen köpeskillning om:

[FEMMILJONERNIOHUNDRAFEMTIOFYRATUSEN] (**5 954 000**) kronor
(**"Köpeskillingen"**).

Köpeskillingen är baserad på det av Bolaget offererade priset 1 800 kronor per kvm tomtyta enligt framtagna värdering, Bilaga 3.

2.3 Köpeskillningens betalning

Bolaget ska till Kommunen betala Köpeskillingen enligt ovan på följande sätt:

- a) Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala köpeskillning i enlighet med § 2.2.

När Köpeskillingen betalats överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget är skyldigt att meddela Kommunen vid ändring av fakturaadress.

Om Bolaget underlåter sig att betala Köpeskillning på Tillträdesdagen, har Kommunen rätt att häva detta avtal.

2.4 Gatukostnadsersättning

Efter genomförandet av detta avtal anses Bolaget såsom ägare av Fastigheten ha erlagt gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Det gäller dock inte för framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gator eller annan allmän plats.

2.5 Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Vid behov ska Bolaget ansöka om anslutning till kommunala VA-nätet och ska betala anläggningsavgift enligt vid var tid gällande VA-taxa.

2.6 Övriga anläggningsavgifter

Bolaget ansvarar för att i god tid innan byggstart samråda med leverantörer av övrig teknisk infrastruktur samt ansvarar för att ansöka om och bekosta anslutning till tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme etc.).

2.7 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten 20 dagar efter att fastighetsbildning enligt § 2.9 har vunnit laga kraft. (**"Tillträdesdagen"**)

2.8 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för eventuella intäkter av Fastigheten. Kostnader enligt ovan ska regleras mellan Parterna mot faktura.

2.9 Fastighetsbildning

Kommunen ska genast ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt §2.1.

Kan ny fastighet bildas endast om fastighetsbildningsmyndigheten kräver att i Bilaga 2 angivna gränser ändras, ska Kommunen och Bolaget acceptera sådan ändring utan att köpeskillingen ändras förutsatt att ändringen inte utgör mer än 5 procent av styckningslottens areal. Är ändringen större än 5 procent ska köpeskillingen ökas respektive minska med 1 800 kronor för varje kvm som läggs till eller dras ifrån.

Detta Marköverlåtelseavtal gäller som köpeavtal och biläggs ansökan om fastighetsbildning. Genom undertecknande av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ansöker om och bekostar erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen (AL 1973:1149) och ledningsrättslagen (LL 1973:1144) liksom övriga förrättningar inom kvartersmark som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

2.10 Servitut

Kommunen ska verka för att upplåta erforderliga servitut om det behövs för Bolagets nyttjande av Fastigheten.

2.11 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar eller avtal än vad som förordnats att gälla på Fastigheten efter avslutad lantmäteriförrättning.

2.12 Lagfart

Bolaget ska med köpebrevet som grund ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.13 Fastighetens skick m.m.

Bolaget har besiktigat Fastigheten och förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.14 nedan.

2.14 Markföroreningar

Utredningar och provtagning

I de fall Kommunen bedömer att det inom Fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön, beställer, utför och bekostar Kommunen egna provtagningar och utredningar, i samråd med den lokala tillsynsmyndigheten Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor, ("**Tillsynsmyndigheten**"), för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten, samt tar fram en åtgärdsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen samt krav från Tillsynsmyndigheten. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget, om inte annat skriftligen godkänns av Kommunen. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Kommunens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Efterbehandling

Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av Kommunen upprättade åtgärdsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till Tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Kommunens åtgärdsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning ("MKM").

Kommunen svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM, som redan finns, eller uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget ska redovisa andelen återanvända massor till Kommunen.

Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Kommunens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Tillträdesdagen.

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga undersökningar och åtgärder avseende alla andra eventuella miljöproblem eller åtgärder som kan behöva vidtas med Fastigheten såsom eventuella markundersökningar i samband med åtgärder med grundvatten eller dagvatten m.m.

2.15 Fornlämningar

Det finns kända fornlämningar i Fastighetens närhet men ingen registrerad på Fastigheten som överläts till Bolaget . Eventuella kostnader som uppstår i samband med utredning eller utgrävning av fornlämning bekostas av Bolaget.

2.16 Faran för Fastigheten

Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras före den avtalade Tillträdesdagen. Ansvaret för Fastigheten övergår på Bolaget på Tillträdesdagen.

§3 Genomförande av exploateringen

3.1 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra byggnader i enlighet med det förslag som godkänts i Kommunens Namn- och skönhetsråd ("NSR") och som senare ligger till grund för beviljat bygglov, se bilaga 4.

3.2 Tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och detta Marköverlåtelseavtal.

Bolaget ska, tillsammans med Kommunen, ta fram en gemensam tidplan för genomförandet av Detaljplanen. Bolaget ansvarar för framtagande av tidplanen,

vilken ska utformas på ett sådant sätt att Bolaget kan säkra kraftförsörjningen för pågående utbyggnader enligt § 1.1. Tidplanen förutsätter att Bolaget erhåller erforderliga tillstånd och rättigheter.

Parterna ska minst kvartalsvis uppdatera tidplanen gemensamt.

3.3 Befintlig vegetation

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd på gatu-, park- och naturmark samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas av Bolaget eller av Bolaget anlitaad entreprenör, under den tid Bolagets exploatering genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite enligt kommunens vid var tidpunkt gällande teknisk handbok¹ om Kommunen så begär, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

3.4 Flyttning av ledningar

Kommunen ansvarar för och bekostar flytt av ledningar ej tillhöriga Ellevio eller Bolaget om det krävs för genomförandet av Detaljplanen.

3.5 Dagvatten inom kvartersmark

Kommunens, vid antagandet av Detaljplanen, gällande policyer, riktlinjer, strategier och övriga krav på dagvattenhantering ska följas.

3.6 Bygg- och etableringsytor

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten, i andra hand inom annan privat kvartersmark och i sista hand på allmän plats. Bolaget ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för bygglov och markupplåtelse. Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör, ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen eller markupplåtelseavtal. Om detta inte efterföljs ska Bolaget utge ett löpande vite till Kommunen om 150 kr/m² ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendervecka om Kommunen så begär till dess detta upphör.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

Bolaget ska följa Kommunens klotterpolicy². Enligt denna ska alla byggbodar, skyltar mm vara sanerade innan de ställs upp på arbetsplatsområdet och sanering av nytt klotter ska ske inom 48 timmar.

¹ <https://www.taby.se/tekniskhandbok>

² <https://doc.taby.se/handlingar/Barn-%20och%20grundskolen%C3%A4mnden/2018/2018-06-14/Handlingar/2.19%20Bilaga%20Klotterpolicy.pdf>

3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggs skylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

Bolaget ska före byggnadsarbetenas påbörjan utse och till Kommunen meddela kontaktuppgifter till den person som under byggnadsarbetena ansvarar för projektet.

§4 Övriga villkor

4.1 Viten

- I händelse av att Bolaget frångår åtaganden i § 3.1 ska Bolaget om Kommun så begär utan anmodan betala vite om 10 % av Köpeskillingen till Kommunen i skadestånd.

Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt som vitet förfaller till betalning med konsumentprisindex, eller det index som kan komma att ersätta det.

4.2 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas.

Bolaget kan dock utan Kommunens godkännande överlåta hela eller del av Fastigheten eller bolag, till bolag ingående i samma koncern som Bolaget. Dock ska Bolaget, efter en sådan överlåtelse, ha fortsatt fullt ansvar för samtliga förpliktelser och åtaganden enligt detta avtal.

Bolaget ska i god tid innan en överlåtelse enligt stycket ovan, skriftligen underrätta Kommunen genom dess mark- och exploateringsenhet eller motsvarande.

4.3 Ändring och tillägg

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

4.4 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

4.5 Giltighet

Marköverlåtelseavtalets giltighet förutsätter

- Dels att kommunfullmäktige genom beslut senast den 2022-06-01, som senare vinner laga kraft, godkänner detta avtal.
- Dels att kommunfullmäktige genom beslut senast den 2022-06-01, som senare vinner laga kraft, antar Detaljplanen i allt väsentligt i överensstämmelse med Bilaga 1.
- Dels att Energimarknadsinspektionen beslutar att bevilja nätkoncession för linje för de två kablarna som ska kopplas in den planerade

transformatorstationen på Fastigheten samt att dessa beslut vinner laga kraft senast 2022-12-31.

Om samtliga dessa förutsättningar inte uppfylls, är detta Marköverlåtelseavtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna. Parternas prestationer ska då återgå.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Täby den

ort/datum

För Täby kommun

För (Vattenfall Eldistribution)

Annika Viklund

Namnförtydligande

Fredrik Sundin

Bevittnas:

Namn

Namn

Bilagor:

- Bilaga 1 - Detaljplanekarta
- Bilaga 2 - Överlåtelseområde / Fastigheten
- Bilaga 3 - Värdering
- Bilaga 4 - Gestaltningshandling