Genomförandeavtal för del av fastigheten Södra Viken 1:8

Diarienummer:	KS/2023:700
Markområde:	Del av fastigheten Södra Viken 1:8
Part:	Sunne kommun (212000-1843) (”**Kommunen**”) 1. Kommunstyrelsen 686 80 Sunne
Kommunens avtalstecknare:	Henrik Frykberger, Markus Jonsson
Part/exploatör:	Climate Arena Sweden AB (556806-2755) (”**Exploatören**”) Långgatan 41 686 30 Sunne
Exploatörens avtalstecknare:	Torsten Nilsson

1 Bakgrund

Parterna har, inom ramen för detta avtal (”**Avtalet**”), gemensamt initierat och genomfört arbetet med att upprätta en detaljplan avseende del av fastigheten Södra Viken 1:8 (”**Fastigheten**”). Detaljplanens syfte är att säkerställa rättsliga och faktiska förutsättningar för uppförande av en inomhus testanläggning för fordon, i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser.

2 Detaljplan

Syftet med Avtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för del av Fastigheten. Avtalet tydliggör och reglerar ansvarsförhållandet mellan parterna.

Exploatören avser förvärva detaljplanelagd kvartersmark inom del av Fastigheten för att uppföra välkomstcenter, inomhustestanläggningar och de tekniska anläggningar som behövs för uppförande och drift. Området kallas ”**Exploateringsområdet**”, se bifogad karta.

Naturmark inom planområdet samt ett mindre friluftsområde behålls i Kommunens ägo.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen har parterna träffat detta Avtal.

Ett marköverlåtelseavtal avseende planområdet kommer att upprättas mellan parterna.

3 Tidigare avtal

Planavtal daterat 2023-12-19 har tidigare tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Markanvisningsavtal daterat den 8 maj 2026 har ersatt tidigare markanvisningsavtal och gäller till och med den 30 juni 2027.

4 Tidplan

Målsättningen är att anläggningen ska vara drifttagen inom 3 år efter att detaljplanen för del av Fastigheten vunnit laga kraft.

5 Ekonomisk fördelning

Exploatören ansvarar för att genomföra planen och de ekonomiska åtgärder som krävs såsom markarbeten, infrastruktur, byggnadsverk och anläggningar förutom vad som framgår nedan.

6 Lantmäteriförrättning

Kommunen och Exploatören ansöker gemensamt om lantmäteriförrättning avseende avstyckning av den mark som ska förvärvas av Exploatören. Den del av fastigheten Södra Viken 1:8 som inte förvärvas av Exploatören kan, vid Kommunens önskemål, komma att regleras till Kommunens fastighet Södra Viken 1:9. Vid sådant önskemål från Kommunens sida ska fastighetsreglering hanteras gemensamt med Exploatörens ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas inom 3 månader efter lagakraftvunnen detaljplan och den bekostas av Exploatören.

7 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Naturmark inom detaljplaneområdet är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Skötselplan (skogsbruksplan) upprättas av Kommunen och tillgängliggörs för naturbruksgymnasiet Södra Vikens (SG/Södra Viken) behov. Skogsbruksplanen anpassas med hänsyn så att fordonstestanläggningen kontinuerligt insynsskyddas (hyggesfritt skogsbruk).

8	**Allmänt, kommunalt dricksvatten**

Kommunen ansvarar för att dricksvattenförsörja exploateringsområdet genom att dra fram kommunalt dricksvatten och upprätta en anslutningspunkt i fastighetsgräns.

- Exploatören betalar en anslutningsavgift till Kommunen om 5 mkr (exkl moms) för åtgärden. Avgiften är indexreglerad med oktober 2025 som basår. Till grund för indexuppräkningen ligger PKV-index som tas fram av Sveriges kommuner och Regioner (SKR)

Åtgärden påbörjas när avgiften är erlagd.

Exploatören ansvarar för och bekostar ledningsnät för dricksvatten inom Exploateringsområdet, fram till anslutningspunkt.

9	**Spillvatten**

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggning för rening av spillvatten. Parterna kan i ett senare skede pröva möjligheten till anslutning till kommunalt spillvattennät.

10	**Processvatten**

Exploatören ansvarar för och bekostar den anläggning för processvatten (pumpstation) som anläggningen behöver för snötillverkning mm. För att minska behovet av processvatten ska det så långt möjligt recirkuleras inom anläggningen.

Pumpstationen uppförs på kvartersmark som Exploatören avser förvärva. Kommunen avser upplåta mark via avtal för överledning av processvatten från kvartersmarken avsedd för pumpstation till kvartersmarken avsedd för testanläggningen. På ledningssträckan, som är belägen inom naturmark, tillåts även att Exploatören anlägger en tryckstegringsstation, samt en mindre körbar serviceväg för att nå den. Parterna är överens Exploatörens rätt att anlägga servicevägen ska regleras i servitutsavtal varvid servicevägen ska ha de dimensioner och den sträckning som anges däri.
Kommunen avser även ge Exploatören rådighet över vatten i Mellersta Lersjön genom att via servitut medge rätt att anlägga ledning för vattenuttag. Parterna är medvetna om att sådant servitut kan innebära att Lantmäterimyndigheten kräver att vattenområdet, eller del därav, undergår en fastighetsbestämning. Förrättningskostnaden för eventuell fastighetsbestämning av vattenområdet ska bäras av Exploatören.

11	**Dagvatten**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av och kostnader för dagvattenanläggning. Dagvatten ska renas, flödet fördröjas och utjämnas så att omgivningspåverkan

minimeras i möjligaste mån. Exploatören förbinder sig att med jämna mellanrum företa provtagningar av det dagvatten som avleds mot Gettjärn-Getnäs vattenavledningsföretag för att utreda förekomst av eventuella miljöföroreningar. Vid provtagningarna ska Exploatören följa de principer som fastslagits i dagvattenutredningen.

Dagvatten från områdets östra delar får avledas över naturmarken österut mot Mellersta Lersjön, via befintliga diken och i den mån det behövs via av exploatören nyanlagda infiltrerande diken. Parterna avser upprätta separat avtal för denna rättighet.

12 El-, fiberförsörjning och belysning

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggningens el- och fiberförsörjning.

Utomhusbelysning som anläggs av Exploatören ska utformas med hänsyn till förekomst av fladdermöss. Allt tillkommande ljus ska vara nedåtriktat och varmtempererat (gult snarare än vitt). Fasadbelysningar ska undvikas och inga lampor ska vara riktade mot brynmiljöer, träd eller vatten. Vid behov av armaturer på mark ska låga pollare användas.

13 Avfallshantering

Hushållsavfall, och därmed jämförligt avfall, hämtas vid ett gemensamt upphämtningsställe inom Exploateringsområdet. Upphämtningsstället bekostas och anläggs av Exploatören.

14 Flytt av byggnader samt motionsspår inom Exploateringsområdet

Byggnader som tillhör Klarälvdalens Folkhögskola/Region Värmland hanteras på sätt som överenskoms mellan folkhögskolan/regionen och Kommunen.

Byggnader som tillhör Kommunen, samt motionsspår, flyttas. En liten damm anläggs utanför Exploateringsområdet som fladdermusbiotop. Åtgärderna, inklusive markarbeten vid ny plats för byggnaderna, genomförs och bekostas av Exploatören under perioden oktober-april. Parterna är härvid överens om att åtgärderna som ska vidtas av Exploatören enligt denna punkt 14 ska utföras i överensstämmelse med Länsstyrelsens instruktioner. Vidare är Parterna överens om att Exploatören ska ge Kommunen den insyn i denna process som Kommunen begär och Exploatören åtar sig vidare, i samband med flyttningen av byggnaderna, att dessa placeras enligt de anvisningar som Kommunen och/eller Länsstyrelsen meddelar.

15 Gestaltning

Eftersom Exploatören avser uppföra stora och delvis höga byggnader och anläggningar ska Exploatören, när det gäller exteriöra byggnadsdelar såsom hörn, tak

och takfot, som påverkar landskapsbilden på håll, anpassa dessa delar så att påverkan på landskapsbilden minskar i största möjliga mån.

16 Tillgänglighet inom området

Exploateringsområdet ska, när anläggningen är idrifttagen, hållas öppet och tillgängligt för allmänheten förutom:

- i området runt välkomstcenter där sekretess gäller
- där säkerhetsskäl kräver att allmänheten inte har tillträde

Servicevägar inom området kan samnyttjas av allmänheten för gång- och cykeltrafik.

17 Dricksvattenförsörjning av privatägda fastigheter

Kommunen ansvarar för och bekostar dricksvattenförsörjningen till fastigheterna Norra Viken 1:17, 1:22 och 1:29. Åtgärden ska tidsmässigt genomföras i samråd med Exploatören.

18 Skog inom Exploateringsområdet

Exploatören ska bekosta och återplantera skog till insynsskydd. Lövskogsmiljöer återskapas där det är möjligt. Kvarvarande skogspartier inom Exploateringsområdet upplåts till skötsel åt SG/Södra Viken.

När grova träd måste avverkas ska det ske under vinterperioden oktober-april.

19 Villkor under byggtiden

Arbetstider: Exploatören ansvarar för att följa gällande arbetsmiljöregler och lokala föreskrifter avseende arbetstider, samt uppställda krav i artskyddsutredningen gällande fladdermöss.
Sprängning: Eventuell sprängning ska utföras i enlighet med gällande lagar, föreskrifter och branschstandard. Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan sprängningsarbeten påbörjas. Kommunen och berörda närboende skall informeras i god tid innan planerad sprängning.
Ansvar för skador: Exploatören ansvarar för skador som uppkommer till följd av projektets genomförande inklusive tredje man, såvida inte skadorna kan styrkas ha orsakats av Kommunen eller annan part.
Buller: Till skydd för fåglar ska nya bulleralstrande arbeten inte påbörjas under häckningsperioden 1 mars – 31 juli. Bulleralstrande arbeten som redan är pågående kan dock fortgå under perioden
Tillgänglighet: Under byggtiden är tillgängligheten till området begränsad. Entreprenören har då rådighet över arbetsområdet.

20 Bygdepeng

Exploatören avser att, i form av en så kallad bygdepeng, återföra en andel av ett positivt resultat från den blivande verksamheten på Fastigheten till stödjande av

projekt och initiativ i lokalsamhället i Fastighetens närområde. En sådan bygdepeng skulle kunna vara en delfinansiering till något lokalnära projekt som exempelvis gång- och cykelväg, bevattning från sjön Rottnen mm. Förslagsvis utses ett lokalt råd som beslutar och fördelar bygdepengen.

21 Säkerhet för projektets genomförande

Exploatören åtar sig tillse att dess moderbolag, Climate Arena Holding AB, undertecknar moderbolagsborgen enligt bilaga till säkerhet för Exploatörens rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt detta Avtal. Moderbolagsborgen ska vara undertecknad senast i samband med att marköverlåtelseavtalet gällande exploateringsområdet undertecknas.

22 Vite

Exploatören ska betala ett vite till Kommunen i de fall följande villkor i Avtalet inte följs: punkt 18 (Skog inom exploateringsområdet) och punkt 19 (Villkor under byggtiden) avseende ”arbetstider” och ”sprängning”. Vite ska utgå när överträdelse(r) mot någon/några av nämnda punkter är definitiv. Mer än en (1) överträdelse av samma slag ska anses utgöra en (1) överträdelse, förutsatt att överträdelserna sker i tidsmässigt samband med varandra.

Vitet ska uppgå till 50 000 kronor per överträdelse och ytterligare 50 000 kronor för varje gång Exploatören inte vidtar rättelse inom en vecka, eller den längre tid som Kommunen anger i sin skriftliga anmodan därom. Maximalt vite per överträdelse är dock begränsat till 250 000 kronor. Med överträdelse avses varje enskilt tillfälle då något av de angivna villkoren inte följs, varvid flera överträdelser kan aktualiseras avseende samma åtagande (exempelvis vid upprepade överträdelser av villkoren för sprängning eller återplantering av skog).

Exempel: Brist föreligger avseende Exploatörens skyldighet att återplantera skog (flera träd), varmed vite om 50 000 kronor aktualiseras i anledning av bristen. Efter Kommunens rättelseanmaning vidtas ingen åtgärd inom en vecka, varmed vite om ytterligare 50 000 kronor aktualiseras. För tiden därefter utgår ytterligare vite veckovis vid varje efterföljande rättelseanmaning från Kommunen som Exploatören inte hörsammar.

Begränsning
För överträdelse mot nämnda bestämmelser ska vite utgå som enda påföljd.

23 Tillstånd, anmälningar mm

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, anmälningar, lov och godkännanden söks och följs under både bygg- och drifttid.

24	**Överlåtelse av Avtalet**
	Exploatören ska i samband med överlåtelse av hela eller del av Fastigheten/Exploateringsområdet till annan part tillse att tillräcklig säkerhet ställs. Exploatören får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta Avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren.
25	**Tvist**
	Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal ska avgöras av svensk allmän domstol med Värmlands tingsrätt som första instans.
26	**Giltighet**
	Detta Avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte • Kommunen antar detaljplanen för del av Fastigheten genom beslut som senare vinner laga kraft; • Kommunen, genom dess kommunfullmäktige, godkänner detta Avtal genom beslut som senare vinner laga kraft; och • Climate Arena Holding AB inte utan oskäligt dröjsmål undertecknar och till Kommunen överlämnar moderbolagsborgen enligt punkt 21.

Detta Avtal har signerats digitalt i ett (1) eller flera originalexemplar och exporterats via PDF eller på annat elektroniskt sätt, vilka alla är att betrakta som original.

Sunne kommun

Climate Arena Sweden AB

BORGENSÅTAGANDE

Undertecknad, Climate Arena Holding AB, org.nr 556806-2748, går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) till tryggande av Climate Arena Sweden AB:s, org.nr 556806-2755, samtliga förpliktelser mot Sunne kommun, org.nr 212000-1843, enligt Avtalet.

Vad gäller i Avtalets angivna åtgärder och åtaganden för Climate Arena Sweden AB att utföra alternativt uppfylla ska även dessa gälla såsom om det gällt för Climate Arena Holding AB och Climate Arena Holding AB ska, vid sidan om Climate Arena Sweden AB, svara för sådana åtgärder och åtaganden genomförs alternativt uppfylls.

Borgensåtagandet gäller så längre Avtalet gäller eller dess bestämmelser kan göras gällande.

_____

Sunne den [datum]

Climate Arena Holding AB

_____
[Torsten Nilsson]