

2014-05-14

Avtal mellan Kiruna kommun och LKAB om Gruvstadspark 2 med mera

Tillsammans bygger vi framtidens Kiruna



Illustration: White Arkitekter AB & Ghilardi + Hellsten Arkitekter



KIRUNA KOMMUN

www.kiruna.se



www.lkab.com

Datum: [●] 2014

(1) Kiruna kommun

och

(2) Luossavaara-Kiirunavaara AB (publ)

AVTAL

angående Gruvstadsparken del 2 m.m.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAKGRUND	4
2. DEFINITIONER.....	5
3. AVTALETS UTGÅNGSPUNKT OCH OMFATTNING.....	5
4. UTVECKLING AV NYA KIRUNA C	6
5. GP2-OMRÅDET	7
Nya detaljplaner.....	7
Fastighetsägare inom och utom GP2-området	7
Avveckling	8
Gruvstadspark.....	8
6. KOMMUNAL MARK OCH TOMTRÄTTSMARK	8
Kommunal mark.....	8
Tomträttsmark	9
7. KOMMUNAL INFRASTRUKTUR	9
Kommunal Infrastruktur.....	9
Kommunala anläggningar för VA.....	10
Fjärrvärme	10
8. KOMMUNALA VERKSAMHETSLOKALER	11
9. FLYTT AV VERKSAMHET	12
10. ERSÄTTNING	13
11. OFÖRUTSEDDA KOSTNADER.....	13
12. KULTURBYGGNADER	14
13. KIRUNABOSTÄDERS FASTIGHETSBESTÅND INOM GP2-OMRÅDET ...	14
14. KOMMANDE DETALJPLANEOMRÅDEN.....	14
15. BEGRÄNSNING AV ERSÄTTNINGSANSVAR	15
16. SAMVERKAN	15
17. VILLKOR.....	15
18. FULLSTÄNDIGT AVTAL	15
19. ÄNDRINGAR OCH EFTERGIFTER.....	15
20. BEHÖRIGHET ATT INGÅ VIDHÄNGANDE AVTAL.....	16
21. ÖVERLÅTELSE	16
22. TVIST	16

BILAGOR

Bilaga 1	GP2-området
Bilaga 2	Området för torgbildning i Nya Kiruna C, inklusive markägarförhållanden
Bilaga 3	Kommunal mark och tomträtter
Bilaga 4	Kommunal Infrastruktur
Bilaga 5	Verksamhetslokaler
Bilaga 6	Utbetalningsplan
Bilaga 7	Hjalmar Lundbohmsgården

DETTA AVTAL ("AVTALET") HAR TRÄFFATS DEN [●] 2014 MELLAN

- (1) Kiruna kommun, 981 85 Kiruna ("Kommunen"); och
- (2) Luossavaara-Kiirunavaara AB (publ), 981 86 Kiruna ("LKAB").

Kommunen och LKAB benämns nedan gemensamt för "Parterna".

1. BAKGRUND

- 1.1 LKAB:s gruvbrytning i Kiirunavaara underjordsgruva (KUJ) huvudtransportnivå 1365 påverkar markområden inom centrala Kiruna. Gruvdriften ger upphov till markdeformationer som LKAB följer genom att mäta rörelserna i marken. Gällande miljövillkor innebär att markrörelserna inte får överstiga vissa gränsvärden fastställda av miljödomstolen. Då så sker måste området utgöra gruvindustriområde enligt detaljplan och LKAB måste ha en markanvisning från Bergsstaten som tillåter sådan markpåverkan.
- 1.2 Som en följd av LKAB:s gruvdrift pågår en stadsomvandling. I syfte att skapa förutsättningar för att samhälle, gruvverksamhet och andra näringar ska kunna leva i symbios har Kiruna kommun beslutat att stora delar av centrala Kiruna ska omlokaliseras.
- 1.3 Den 25 februari 2011 träffade Parterna avtal avseende Gruvstadsparken del 1 m.m. ("GP1-avtalet"). GP1-avtalet utgjorde en viktig milstolpe för stadsomvandlingen. Avtalet innehåller en närmare reglering av LKAB:s åtaganden enligt Parternas genomförandeavtal för genomförande av detaljplanen för Gruvstadsparken del 1. GP1-avtalet reglerar bland annat ansvar för hantering av stadshuset, kulturbyggnader, kommunalteknik, fjärrvärme m.m. Ny detaljplan för Gruvstadsparken del 1 har vunnit laga kraft och GP1-avtalet har trätt i kraft.
- 1.4 Syftet med detta Avtal är att utgöra nästa milstolpe i Parternas samarbete avseende stadsomvandlingen, för att möjliggöra fortsatt utveckling av samhället i Kiruna och fortsatt gruvverksamhet på orten. Avtalet preciserar Parternas överenskommelse och åtaganden avseende bland annat torgbildningen i den nya centrumetableringen och nu aktuellt område i den befintliga staden som ska detaljplaneras som gruvindustriområde (GP2).
- 1.5 Parterna är ense om att åtgärderna enligt detta Avtal genomförs som ett resultat av de skador på Kiruna stad som markdeformationerna till följd av LKAB:s gruvbrytning i KUJ 1365 medfört och kommer att medföra. LKAB ska därför oaktat eventuella framtida ekonomiska överväganden ersätta Kommunen för uppkomna skador i enlighet med detta Avtal.

2. DEFINITIONER

I detta Avtal har följande begrepp den innebörd som framgår nedan.

”**Avtal**” avser detta avtal, inklusive bilagor, och alla tillägg till eller ändringar i avtalet som Kommunen och LKAB överenskommer skriftligen.

”**Nya Kiruna C**” avser av Kommunen planerat nytt centrum mellan befintlig tätortsbebyggelse och Tuolluvaara i Kiruna.

”**GP1-avtalet**” avser Parternas avtal daterat den 25 februari 2011 rörande Gruvstadsparken del 1 m.m.

”**GP2-området**” avser det geografiska område som är markerat i Bilaga 1.

”**Kommunal mark**” avser av Kommunen ägd obebyggd mark inom GP2-området samt allmän platsmark inom GP2-området enligt vad som närmare anges i Bilaga 3.

”**Kommunal Infrastruktur**” avser de kommunala anläggningarna för VA m.m. som närmare anges i Bilaga 4.

”**KUJ 1365**” avser huvudtransportnivå 1365 i LKAB:s underjordsgruva i Kiruna.

”**Oförutsedda Kostnader**” avser kostnader eller fördyringar för Kommunen som ingen av Parterna förutsåg vid detta Avtals ingående och som enligt de principer som ges uttryck för i detta Avtal bör ses som skada för vilken LKAB är ersättningsskyldig enligt detta Avtal.

”**Spärrkontot**” avser det bankkonto som hålls av LKAB och till vilket LKAB ska inbetala 350 000 000 kronor i enlighet med punkt 11 nedan.

”**Verksamhetslokaler**” avser de kommunala verksamhetslokaler inklusive fastigheter som anges i Bilaga 5.

3. AVTALETS UTGÅNGSPUNKT OCH OMFATTNING

- 3.1 Det är av stor vikt att stadsomvandlingen i Kiruna kännetecknas av förutsebarhet och långsiktighet. Medborgarna ska genom information, insyn och delaktighet kunna känna förtroende för att stadsomvandlingen medför att Kiruna även fortsättningsvis kan utvecklas och erbjuda en attraktiv boendemiljö avseende såväl den fysiska förändringen av samhället, som de nyttigheter och tjänster som gör ett modernt samhälle attraktivt.
- 3.2 Genom detta Avtal avser LKAB och Kommunen att stödja och starta utvecklingen av ett nytt centrum mellan befintlig tätortsbebyggelse och Tuolluvaara (”**Nya Kiruna C**”), samt att åstadkomma en ordnad avveckling av Kirunas befintliga centrum. Parterna är överens om att utvecklingen av det nya samhället ska gå före avvecklingen av befintligt centrum, samt att både utveckling och avveckling måste ske genom ett nära samarbete mellan LKAB

och Kommunen. Detta innebär bland annat att Parternas målsättning är att befintligt centrum ska avvecklas i takt med att Nya Kiruna C byggs upp.

3.3 Detta Avtal omfattar följande huvuddelar.

(a) **Utveckling av Nya Kiruna C**

I Avtalets avsnitt 4 beskrivs Parternas samarbete i syfte att ge Kommunen en god möjlighet att inleda uppbyggnaden av en torgbildning och centrum-etablering i Nya Kiruna C.

(b) **GP2-området**

I Avtalets avsnitt 5 beskrivs Parternas gemensamma arbete kring GP2-området, det vill säga nu aktuellt område inom befintliga Kiruna tätort som ska detaljplaneras som gruvindustriområde med hänsyn till markdeformationernas utbredning. Avsnittet reglerar detaljplanefrågan och vissa andra frågor rörande avvecklingen av GP2-området.

(c) **Kommunal mark, infrastruktur och verksamhetslokaler**

I Avtalets avsnitt 6-8 regleras villkoren för LKAB:s förvärv av kommunal mark, tomträtter, infrastruktur samt de kommunala verksamhetslokaler som finns inom GP2-området. Folkets Hus och simhallen omfattas också av LKAB:s förvärv, trots att de är belägna utanför GP2-området, då dessa lokaler fyller viktiga funktioner i det nya Kiruna som ska utvecklas. LKAB:s ersättningsansvar för Kommunens flyttkostnader med anledning av flytten från GP2-området regleras i avsnitt 9.

(d) **Ersättning, utbetalningsplan och oförutsedda kostnader**

I Avtalets avsnitt 10 fastslås det ersättningsbelopp som LKAB ska erlægga till Kommunen, samt gällande utbetalningsplan och indexreglering av beloppet. Avsnitt 11 reglerar hanteringen av oförutsedda kostnader i samband med den avveckling och utveckling av Kiruna som omfattas av LKAB:s åtagande enligt detta Avtal.

(e) **Övriga frågor**

I Avtalets avsnitt 12 regleras LKAB:s förvärv av Hjalmar Lundbohmsgården och avsnitt 13 beskriver Parternas avsikt avseende överlåtelse av Kiruna-bostäder AB:s fastighetsbestånd inom GP2-området. Avsnitt 14 beskriver Parternas plan för kommande gruvstadsparksområden i Kiruna.

4. **UTVECKLING AV NYA KIRUNA C**

4.1 Parterna är överens om att utvecklingen av en torgbildning i Nya Kiruna C är mycket viktig för att befintlig centrumetablering ska kunna avvecklas. Kommunen har planerat att inleda uppbyggnaden av Nya Kiruna C genom att anlägga ett torg, samt skapa förutsättningar för uppförande av närliggande byggnader. Kommunen avser även att uppföra en gymnasieskola och en simhall i närheten av den nya torgbildningen.

- 4.2 I syfte att skapa förutsättningar för en snabb start av uppbyggnaden av Nya Kiruna C, och för framdragning av kommunal infrastruktur från den nya torgbildningen till den plats som den nya gymnasieskolan och simhallen ska uppföras på, erlägger LKAB ett belopp till Kommunen att användas för dessa ändamål. Beloppet ingår i det totala ersättningsbelopp som anges i punkt 10.1 nedan och betalas ut i enlighet med överenskommen utbetalningsplan i punkt 10.2.
- 4.3 Området för torgbildningen omfattar delvis mark som LKAB äger och delvis mark som Kommunen äger i enlighet med markeringarna i Bilaga 2. Mark som ägs av LKAB ska förvärfvas av Kommunen genom särskilt avtal, förutom den del av fastigheten som LKAB avser att bebygga med en centrumfastighet, och den del som regleras mot nuvarande stadshusfastighet (Tätörten 3) i enlighet med punkt 3.16 i GP1-avtalet, se relevanta markeringar i Bilaga 2. För mark som Kommunen förvärvar enligt denna punkt 4.3 ska Kommunen betala 20 kronor per kvadratmeter.

5. **GP2-OMRÅDET**

Nya detaljplaner

- 5.1 Parterna är överens om att nästa område inom befintliga Kiruna tätort som ska detaljplaneras som gruvindustriområde med anledning av markdeformationernas utbredning är det område som markerats i Bilaga 1 ("GP2-området").
- 5.2 Omedelbart efter undertecknande av detta Avtal ska LKAB inlämna en begäran om planändring för GP2-området och Parterna ska inleda det förberedande arbetet för att möjliggöra antagande av en eller flera nya detaljplaner för GP2-området. Parterna ska samverka i dessa frågor i god anda och Kommunen ska verka för en skyndsam detaljplaneprocess. Parternas målsättning är att nya detaljplaner för hela GP2-området, där GP2-området planeras som gruvindustriområde, har antagits senast andra kvartalet år 2016.
- 5.3 Detaljplanen/detaljplanerna för GP2-området ska bekostas av LKAB i särskild ordning i enlighet med sedvanliga villkor för exploatörer.
- 5.4 Parterna ska ingå genomförandeavtal avseende den nya detaljplanen för GP2-området. Genomförandeavtalet ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige senast i samband med antagandet av ny detaljplan för GP2-området. För det fall GP2-området indelas i flera detaljplaner ska ett genomförandeavtal upprättas och godkännas av kommunfullmäktige för respektive detaljplan.

Fastighetsägare inom och utom GP2-området

- 5.5 GP2-området omfattar ett stort antal fastighetsägare. LKAB avser att förvärva samtliga fastigheter inom detta område. Parterna är medvetna om att LKAB:s ersättning till enskilda fastighetsägare och andra sakägare kommer att bli föremål för en separat förhandling och överenskommelse mellan LKAB och

berörd part. Innan ny detaljplan/detaljplaner för GP2-området antas ska LKAB ha påbörjat förvärv av fastigheterna inom området.

Parterna är överens om att en sammanhållen omlokalisering av nuvarande centrumhandel ska eftersträvas.

För det fall fastighetsägare utanför GP2-området, men inom KUJ 1365:s påverkansområde, önskar sälja sin fastighet till LKAB på grund av stadsomvandlingen, åtar sig LKAB att inleda förhandlingar med sådan fastighetsägare om en eventuell överlåtelse.

Avveckling

- 5.6 LKAB ska utföra eller låta utföra alla åtgärder som krävs för att genomföra avvecklingen av befintlig byggnation inom GP2-området. Avvecklingen ska ske genom rivning eller flytt av Kulturbyggnader i enlighet med GP1-avtalet. Parterna ska gemensamt fastställa en lämplig tidplan för rivning och flytt. LKAB ska bära kostnaderna för sådan rivning och flytt.

Gruvstadspark

- 5.7 Efter avslutande av rivningsprojektet och flytten av Kulturbyggnader i enlighet med GP1-avtalet ska GP2-området släntas av, gröngöras och iordningsställas så att det skapas en för allmänheten tillgänglig gruvstadspark. Målet är att gruvstadsparken ska upplevas som ett positivt tillskott till befintlig miljö.
- 5.8 LKAB ska utföra eller låta utföra alla åtgärder som behövs för inrättande av gruvstadsparken och ska bära kostnaderna härför. Närmare om tidplan, uppbyggnad, drift, underhåll och avveckling av gruvstadsparken ska regleras i Parternas genomförandeavtal.

6. KOMMUNAL MARK OCH TOMTRÄTTSMARK

Kommunal mark

- 6.1 LKAB ska förvärva av Kommunen ägd obebyggd mark och allmän platsmark inom GP2-området enligt vad som närmare anges i Bilaga 3 ("**Kommunal mark**").
- 6.2 LKAB:s förvärv av Kommunal mark ska närmare regleras i särskilt avtal som ska upprättas snarast, dock senast den 15 december 2014. Parternas gemensamma avsikt är att äganderätten till Kommunal mark ska övergå till LKAB i samband med att sådant särskilt avtal tecknas.
- 6.3 Huvudmannskapet (innefattande ansvar för tillsyn, skötsel, drift och underhåll) och det därmed åtföljande ansvaret för Kommunal mark kvarstår hos Kommunen så länge allmänheten har ett behov av Kommunal mark inom GP2-området. Avsikten är att Kommunen ska kunna avveckla sitt huvudmannskap inom GP2-området successivt i takt med att verksamhetsutövare och boende avflyttar från området. Parterna är överens om att från den tidpunkt då Kommunen drabbas av merkostnader på grund av huvud-

mannaskap för Kommunal mark även i Nya Kiruna C, ska LKAB ersätta Kommunen för Kommunens merkostnader för huvudmannaskap inom GP2-området.

- 6.4 Parterna ska i särskilt avtal närmare reglera processen för huvudmannaskapets utövande samt ersättningens beräkning, verifiering och utbetalning, då ersättningsskyldighet har inträtt för LKAB enligt punkt 6.3 ovan. Ersättningen ska grundas på prognos med avstämning mot havda kostnader. Om fråga uppkommer om annat än rutinmässiga åtgärder inom ramen för Kommunens huvudmannaskap ska samråd ske med LKAB innan Kommunen ådrar sig kostnad för sådan åtgärd.
- 6.5 Huvudmannaskapet ska utövas med hänsyn till att berörda medborgare ska kunna nyttja den Kommunala marken på avsett vis. Emellertid ska även beaktas att den Kommunala marken kommer att vara i fortsatt bruk under en begränsad tid.
- 6.6 Kommunal mark ska överlåtas i befintligt skick. Kommunen förklarar, att såvitt Kommunen känner till föreligger inga föreningar i mark eller grundvatten som omfattas av Kommunal mark. För det fall LKAB:s förvärv av Kommunal mark medför att LKAB åsamkas kostnad eller förlust till följd av skyldighet enligt lag, myndighets eller domstols beslut eller dom eller till följd av överenskommelse eller åtagande där LKAB inte är part om att (i) undersöka och/eller sanera och/eller efterbehandla mark, grundvatten eller ytvatten i Kommunal mark eller dess omgivning eller (ii) utge ersättning till annan för dessa åtgärder, ska sådan kostnad eller förlust betraktas som en Oförutsedd Kostnad enligt punkt 11 nedan. LKAB ska äga rätt till utbetalning från Spärrkontot för sådan Oförutsedd Kostnad.
- 6.7 I anslutning till överlåtelsen av Kommunal mark ska vederbörlig lantmäteriförrättning genomföras. LKAB ska bekosta sådan förrättning.

Tomträttsmark

- 6.8 Inom GP2-området finns ett antal tomträtter som för närvarande upplåts av Kommunen, se Bilaga 3. För det fall befintlig tomträttsinnehavare inte har friköpt marken från Kommunen vid tidpunkten för LKAB:s förvärv av respektive fastighet, äger LKAB rätt att förvärva berörd tomträtt från Kommunen till ett pris motsvarande 100 procent av gällande marktaxeringsvärde.

7. KOMMUNAL INFRASTRUKTUR

Kommunal Infrastruktur

- 7.1 LKAB ska av Kommunen förvärva de kommunala anläggningar inom GP2-området som anges i Bilaga 4 ("Kommunal Infrastruktur").
- 7.2 LKAB:s förvärv av Kommunal Infrastruktur ska närmare regleras i särskilt genomförandeavtal enligt punkten 5.4 ovan. Parterna är överens om att äganderätten till Kommunal Infrastruktur, exklusive kommunala anläggningar

för vatten och avlopp, ska övergå till LKAB när respektive detaljplan antagits och vunnit laga kraft.

- 7.3 Huvudmannaskapet (innefattande ansvar för tillsyn, skötsel, drift och underhåll) och det därmed åtföljande ansvaret för Kommunal Infrastruktur kvarstår hos Kommunen så länge allmänheten har ett behov av Kommunal Infrastruktur inom GP2-området. Avsikten är att Kommunen ska kunna avveckla sitt huvudmannaskap inom GP2-området successivt i takt med att verksamhetsutövare och boende avflyttar från området. Parterna är överens om att från den tidpunkt då Kommunen drabbas av merkostnader på grund av huvudmannaskap för kommunal infrastruktur även i Nya Kiruna C, ska LKAB ersätta Kommunen för Kommunens merkostnader för huvudmannaskap inom GP2-området.
- 7.4 Parterna ska i genomförandeavtalet närmare reglera processen för huvudmannaskapets utövande samt ersättningens beräkning, verifiering och utbetalning, då ersättningsskyldighet har inträtt för LKAB enligt punkt 7.3 ovan. Ersättningen ska grundas på prognos med avstämning mot havda kostnader. Om fråga uppkommer om annat än rutinmässiga åtgärder (t.ex. större reparationer eller ersättning av befintlig teknik) ska samråd ske med LKAB innan Kommunen ådrar sig kostnad för sådan åtgärd.
- 7.5 Huvudmannaskapet ska utövas med hänsyn till att berörda medborgare ska få en god försörjning av de nyttigheter som den Kommunala Infrastrukturen ska tillhandahålla. Emellertid ska även beaktas att den Kommunala Infrastrukturen kommer att vara i fortsatt bruk under en begränsad tid.

Kommunala anläggningar för vatten och avlopp

- 7.6 Inom GP2-området finns de kommunala anläggningarna för vatten och avlopp som anges i Bilaga 4. Enligt Vattentjänstlagen 6 § är Kommunen skyldig att upprätta verksamhetsområde för VA-tjänster i ett större sammanhang om det behövs för skyddet för människors hälsa eller miljön. Ett större sammanhang räknas som 20-30 fastigheter. Verksamhetsområdet är det geografiskt fastställda området där vattentjänsterna behövs och ska levereras och Kommunens skyldighet är att tillgodose behovet så länge behovet finns kvar. Till denna skyldighet ingår att huvudmannen (Kommunen) även ska äga VA-anläggningen eller ha full rådighet över den.
- 7.7 LKAB ska av Kommunen förvärva de kommunala anläggningarna för vatten och avlopp inom GP2-området som anges i Bilaga 4. Köpeskillingen ingår i det belopp som anges i detta Avtal under punkten 10.1. Överlåtelsen av VA-anläggningen ska ske stegvis efter det att detaljplan enligt vilken området planerats för gruvändamål vunnit laga kraft, och då förutsättningarna för avveckling av verksamhetsområde för VA-tjänster är uppfyllda.
- 7.8 Huvudmannaskapet (innefattande ansvar för tillsyn, skötsel, drift och underhåll) och det därmed åtföljande ansvaret för kommunalt verksamhetsområde för vattentjänster inom GP2-området kvarstår hos Kommunen så länge verksamhetsområdet består. Parterna är överens om att från den tidpunkt då Kommunen drabbas av merkostnader på grund av

huvudmannaskap för kommunalt verksamhetsområde för vattentjänster även i Nya Kiruna C, ska LKAB ersätta Kommunen för Kommunens merkostnader för huvudmannaskap inom GP2-området.

- 7.9 I samband med tecknandet av genomförandeavtal enligt punkten 5.4 ska Parterna reglera villkoren för övertagandet av kommunal VA-anläggning liksom villkoren för fortsatta VA-tjänster inom området om sådana behövs.

Fjärrvärme

- 7.10 Inom GP2-området finns fjärrvärmeanläggningar som ägs av det kommunala bolaget Tekniska Verken i Kiruna AB ("TVAB"). Innan nya detaljplaner för GP2-området antas ska LKAB:s ersättningsskyldighet för dessa fjärrvärmeanläggningar vara fastställd i särskilt avtal, såvitt inte Parterna vid denna tidpunkt tecknat annan överenskommelse som även omfattar gemensam lösning för fjärrvärmeförsörjningen i Kiruna tätort.

8. KOMMUNALA VERKSAMHETSLOKALER

- 8.1 Inom GP2-området finns de av Kommunen ägda verksamhetslokaler som framgår av Bilaga 5 ("Verksamhetslokalerna"). Verksamhetslokalerna är uppförda på de fastigheter som anges i Bilaga 5. Utöver dessa Verksamhetslokaler har Parterna kommit överens om att LKAB även ska förvärva Folkets Hus och simhallen, markerade på kartan i Bilaga 5, trots att de är belägna utanför GP2-området. Folkets Hus och simhallen ingår således i definitionen av Verksamhetslokaler i detta Avtal.
- 8.2 LKAB:s förvärv av Verksamhetslokalerna samt de fastigheter som Verksamhetslokalerna är uppförda på, ska närmare regleras i särskilt överlåtelseavtal som ska upprättas snarast. Sådant särskilt avtal ska innehålla reglering om att LKAB ska överta ägandet av Verksamhetslokalerna den 1 januari 2015.
- 8.3 Till överlåtelseavtalet ska biläggas särskilda avtal som reglerar de villkor på vilka Kommunen har rätt att nyttja respektive Verksamhetslokal efter äganderättsövergången tills dess att Kommunen uppfört ersättningslokaler. En grundförutsättning för sådana avtal är att hyran Kommunen ska erlagga till LKAB för nyttjandet ska baseras på LKAB:s löpande utgifter, såsom försäkringskostnad och eventuell fastighetsavgift för respektive Verksamhetslokal. Kommunen ska bekosta och ansvara för löpande drift och underhåll av Verksamhetslokalerna. Kommunen ska ersätta LKAB för faktiska löpande utgifter för Verksamhetslokalerna så länge Kommunen nyttjar lokalerna. Kommunen ska avstå från eventuellt besittningsskydd för Verksamhetslokalerna.
- 8.4 I det fall Kommunen tvingas flytta till tillfälliga ersättningslokaler på grund av en plötslig och oförutsedd händelse, t ex brand, som orsakar en totalskada på en Verksamhetslokal och som inträffar innan den tidpunkt som omnämns nedan i punkt 8.6 andra meningen, ska LKAB ersätta Kommunen för skälighetskostnad för ersättningslokalen för en hyresperiod som löper efter den 36-månadersperiod som omfattas av Kommunens försäkringsskydd. LKAB:s totala ersättningsansvar enligt denna punkt är begränsat till hyreskostnaden för

tolv (12) månader och gäller endast under förutsättning att skadan inte vållats genom vårdlöshet eller underlåtenhet från Kommunens sida.

- 8.5 Hyresavtalet mellan LKAB och Kommunen för Verksamhetslokalerna ska avse s.k. blockförhyrning. Detta innebär också en rätt för Kommunen att underupplåta respektive Verksamhetslokal under förutsättning att sådan underupplåtelse inte löper utöver den tid som Kommunen enligt denna punkt 8 har nyttjanderätt till Verksamhetslokalerna. Det ankommer dock på Kommunen att tillse att befintliga hyresgäster i Verksamhetslokalerna accepterar att efter överlåtelserna av Verksamhetslokalerna till LKAB hyra sina respektive lokaler eller lägenheter av Kommunen i andra hand.
- 8.6 Kommunen får som längst nyttja Verksamhetslokalerna tills sex månader innan LKAB behöver stängla in marken för sin gruvverksamhet eller omvandla den till gruvstadspark på grund av gällande miljövillkor eller annan liknande omständighet. LKAB ska senast sex månader innan nyss nämnda sexmånadersperiod börjar löpa, skriftligen meddela Kommunen om detta.
- 8.7 Parterna är överens om att den ersättning som betalas ut enligt punkt 10.1 d) nedan utgör den fullständiga ersättningen för den skada som LKAB:s verksamhet har på Verksamhetslokalerna samt de fastigheter som Verksamhetslokalerna är uppförda på.
- 8.8 Parterna är överens om att LKAB, utöver den ersättning som ska betalas ut enligt detta Avtal, inte har något ansvar för uppförande av ersättningslokaler eller något kostnadsansvar avseende Kommunens framtida uppförande av ersättningslokaler för Verksamhetslokalerna.
- 8.9 Fastigheterna i Bilaga 5 ska överlåtas i befintligt skick. Kommunen förklarar, att såvitt Kommunen känner till föreligger inga föroreningar i mark eller grundvatten som omfattas av fastigheterna. För det fall LKAB:s förvärv av fastigheterna medför att LKAB åsamkas kostnad eller förlust till följd av skyldighet enligt lag, myndighets eller domstols beslut eller dom eller till följd av överenskommelse eller åtagande där LKAB inte är part om att (i) undersöka och/eller sanera och/eller efterbehandla mark, grundvatten eller ytvatten i fastigheterna eller dess omgivning eller (ii) utge ersättning till annan för dessa åtgärder, ska sådan kostnad eller förlust betraktas som en Oförutsedd Kostnad enligt punkt 11 nedan. LKAB ska äga rätt till utbetalning från Spärrkontot för sådan Oförutsedd Kostnad.

9. FLYTT AV VERKSAMHET

- 9.1 Kommunen ansvarar för genomförandet av flytt från Verksamhetslokalerna till ersättningslokaler. LKAB ska ersätta Kommunens externa, faktiska kostnader för en sådan flytt, inklusive flytt av samtliga inventarier som Kommunen önskar medföra till ersättningslokalerna. Flytten ska genomföras på ett kostnadseffektivt sätt och LKAB ska enbart ersätta flyttkostnader som är skäliga.
- 9.2 LKAB bekostar inga tillfälliga ersättningslokaler för Kommunens verksamheter.

- 9.3 Betalning av flyttkostnader enligt detta Avtal sker mot faktura med relevanta verifikat. Betalning ska erläggas senast 30 dagar efter mottagande av faktura och relevanta verifikat.

10. ERSÄTTNING

- 10.1 Det totala ersättningsbeloppet för (i) torgbildningen i Nya Kiruna C och kommunal infrastruktur fram till en ny gymnasieskola och simhall, (ii) Kommunal mark, (iii) Kommunal Infrastruktur och VA-anläggningar, (iv) Verksamhetslokalerna och (v) Hjalmar Lundbohmsgården, uppgår till 2 920 000 000 (tvåmiljarderniohundratjugomiljoner) kronor.
- 10.2 Beloppet ska utbetalas till Kommunen i enlighet med den i Bilaga 6 angivna utbetalningsplanen.
- 10.3 Vid den i utbetalningsplanen angivna utbetalningstidpunkten ska aktuellt delbelopp indexjusteras enligt Statistiska centralbyråns *Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, Litt 121 Byggnadsarbeten flerbostadshus och förvaltningsbyggnader med stomme av platsgjuten betong*. Basmånad är mars 2014. Omräkningsmånad är den månad som inföll tre månader före det att utbetalningstidpunkten infaller, det vill säga om utbetalningstidpunkten är maj 2018, ska omräkningsmånaden anses vara februari 2018.

11. OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

- 11.1 I syfte att hantera risken för att den skada som detta Avtal avser att ersätta överstiger de belopp som LKAB erlagt genom att det uppstår Oförutsedda Kostnader, är Parterna överens om att LKAB ska betala in ett belopp om 350 000 000 (trehundrafemtio miljoner) kronor till ett bankkonto som hålls av LKAB men förvaltas av av Parterna utsedd bank ("Spärrkontot"). Parterna ska så snart som möjligt ingå trepartsavtal avseende förvaltningen med den förvaltare som Parterna gemensamt utsett.
- 11.2 I enlighet med punkterna 6.6 och 8.9 ovan äger även LKAB rätt till utbetalning från Spärrkontot för sådan Oförutsedd Kostnad som omnämns i dessa punkter.
- 11.3 Parterna ska tillsätta en kommitté bestående av två representanter från vardera Part. Kommitténs uppgift ska vara att avgöra huruvida belopp, samt i så fall hur stort belopp, som ska betalas ut från Spärrkontot till Kommunen eller LKAB. Utbetalning av belopp från Spärrkontot till Kommunen eller LKAB får endast ske efter enhälligt, skriftligt beslut i kommittén som även undertecknats av LKAB:s styrelseordförande och kommunstyrelsens ordförande i Kiruna.
- 11.4 Ränta som belöper på beloppet ska tillgodogöras kapitalet och således öka det belopp som kan betalas ut för Oförutsedda Kostnader till Kommunen eller LKAB.
- 11.5 Parterna är överens om att beloppet om 350 miljoner kronor, inklusive på beloppet utbetald ränta, är det maximala belopp som LKAB är skyldigt att

betala för Oförutsedda Kostnader kopplade till det som berörs i detta Avtal. Kommunen fransäger sig således rätten att begära större utbetalningar än sådant belopp.

- 11.6 LKAB ska stå för samtliga kostnader förknippade med öppnande och förvaltning av Spärrkontot.
- 11.7 För det fall att hela beloppet på Spärrkontot inte betalats ut och det alltså återstår belopp på Spärrkontot den 31 december 2022, ska sådant belopp föras över till ett motsvarande spärrat konto för ersättning i enlighet med ett framtida planerat avtal om ett GP3-område.

12. **KULTURBYGGNADER**

- 12.1 Det noteras att flytt, rivning och dokumentation av befintliga Kulturbyggnader (enligt definition i GP1-avtalet) inom GP2-området omfattas av GP1-avtalet.
- 12.2 Hjalmar Lundbohmsgården är en Kulturbyggnad belägen inom det område som enligt GP1-avtalet utgör Gruvstadsparken del 1. LKAB äger den mark som Hjalmar Lundbohmsgården är belägen på. Kommunen äger byggnaden.
- 12.3 Parterna är överens om att Hjalmar Lundbohmsgården, inklusive den s.k. B1:an och de av Kommunen ägda inventarierna i Hjalmar Lundbohmsrummet, ska överlätas från Kommunen till LKAB. Köpeskillingen för Hjalmar Lundbohmsgården ingår i det belopp som anges i punkt 10.1 ovan. Övriga villkor för överlåtelsen framgår av Bilaga 7.

13. **KIRUNABOSTÄDERS FASTIGHETSBESTÅND INOM GP2-OMRÅDET**

- 13.1 I samband med undertecknandet av detta Avtal avser Parterna att LKAB och det kommunala fastighetsbolaget Kirunabostäder AB ("KBAB") ska ingå avtal om överlåtelse av KBAB:s kommersiella lokaler inom GP2-området till en köpeskillning om 470 000 000 (fyrahundrasjuttio miljoner) kronor. Överenskommelsen träffas frivilligt, men Parterna är överens om att förvärven enbart sker p.g.a. LKAB:s bedrivna gruvverksamhet och de deformationer som därvid uppstått och kommer att uppstå i GP2-området. Parternas gemensamma syn är att förvärven kommer att ske under expropriationsliknande förhållanden. Parterna är vidare överens om att i samförstånd lösa eventuella frågeställningar som därvid kan uppkomma. Dessa frågeställningar, samt övriga villkor för överlåtelsen, kommer att regleras i överlåtelseavtalet mellan KBAB och LKAB.
- 13.2 Senast sex månader efter undertecknandet av detta Avtal avser Parterna att LKAB och KBAB ska inleda förhandlingar om överlåtelse av KBAB:s hyresfastigheter inom GP2-området. Innan nya detaljplaner för GP2-området antas skall LKAB:s ersättningsskyldighet för dessa hyresfastigheter vara fastställd i särskilt avtal.

14. **KOMMANDE DETALJPLANEOMRÅDEN**

Parterna är medvetna om att ytterligare delar av befintliga Kiruna tätort kommer att påverkas av LKAB:s gruvbrytning i KIJ 1365. Parterna avser att

senast år 2015 inleda diskussioner om nästkommande geografiska områden som behöver detaljplaneras för gruvdrift, samt därefter inleda förhandlingar om formerna för avveckling av nästkommande GP-område.

15. **BEGRÄNSNING AV ERSÄTTNINGSANSVAR**

I intet fall svarar LKAB för kostnader, utgifter, uteblivna intäkter eller annan skada eller förlust för Kommunen som uppkommit till följd av fel, lagbrott eller försummelse av Kommunen.

16. **SAMVERKAN**

16.1 Parterna har sedan tidigare en gemensam övergripande styrgrupp för stadsomvandlingsfrågor. Parterna ska inom ramen för styrgruppsarbetet hålla varandra löpande informerade om respektive Parts arbete inom ramen för detta Avtal.

16.2 Samtliga projektgrupper som tillsätts inom ramen för de genomförandeavtal som Parterna ska ingå enligt detta Avtal ska rapportera till den övergripande styrgruppen i den omfattning och med den periodicitet som den övergripande styrgruppen anger.

17. **VILLKOR**

Detta Avtal är för sin giltighet beroende av:

- (a) att kommunfullmäktige godkänner detta Avtal; och
- (b) att LKAB:s styrelse godkänner detta Avtal.

Detta Avtal ska automatiskt förfalla den 31 december 2014 om något av villkoren enligt (a)-(b) ovan inte uppfylls och vardera Parten ska bära sina egna kostnader i anledning av förhandlingarna rörande detta Avtal.

18. **FULLSTÄNDIGT AVTAL**

Detta Avtal utgör hela avtalet mellan Kommunen och LKAB och beskriver uttömmande Parternas åtaganden med anledning av föremålet för innehållet i detta Avtal.

19. **ÄNDRINGAR ELLER EFTERGIFTER**

Inga ändringar av eller eftergifter från detta Avtal eller någon bestämmelse häri ska vara gällande om den inte gjorts skriftligen och undertecknats av både Kommunen och LKAB. Ändringar eller eftergifter undertecknas för Kommunen av kommunstyrelsens ordförande i Kiruna och för LKAB av styrelsens ordförande efter godkännande av LKAB:s styrelse.

20. BEHÖRIGHET ATT INGÅ VIDHÄNGANDE AVTAL

Detta Avtal föreskriver att Parterna ska träffa ett antal ytterligare avtal. Genom undertecknande av detta Avtal lämnar vardera Part behörighet att ingå sådana avtal till:

- (a) för LKAB:s räkning: LKAB:s VD; och
- (b) för Kommunens räkning: Kommunstyrelsens ordförande.

Ovanstående behörighet omfattar dock inte genomförandeavtal kopplade till detaljplaner.

21. ÖVERLÅTELSE

Avtalet och de rättigheter och skyldigheter som emanerar från detta får inte överlåtas av Kommunen respektive LKAB till tredje man, utan den andre Partens skriftliga medgivande.

22. TVIST

Tvist i anledning av detta Avtal ska avgöras av svensk domstol.

Detta Avtal har upprättats i två original varav Parterna har tagit var sitt.

KIRUNA KOMMUN**LUOSSAVAARA-KIIRUNAVAARA AB (publ)**

genom dess kommunstyrelse

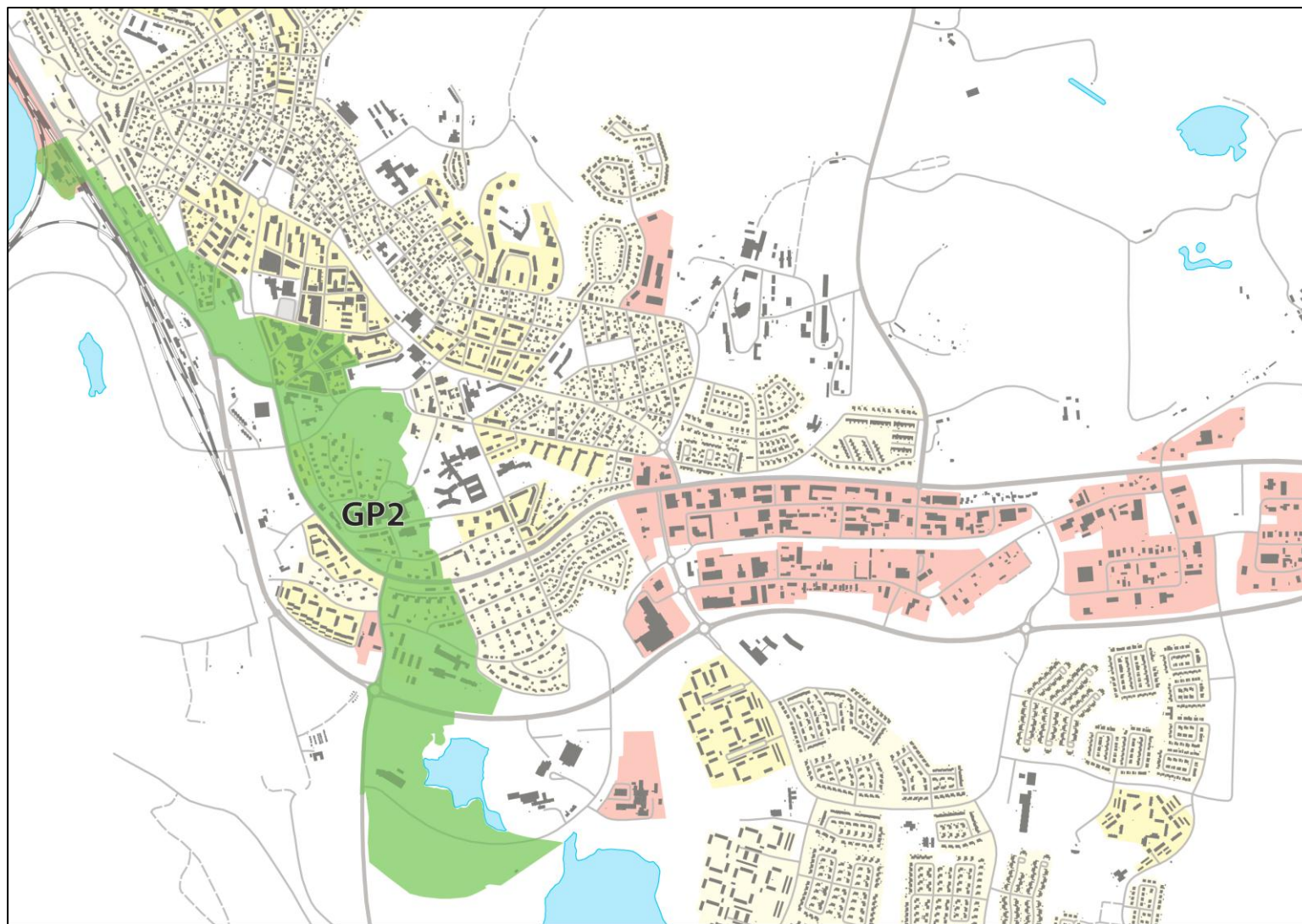
Namn:

Namn:

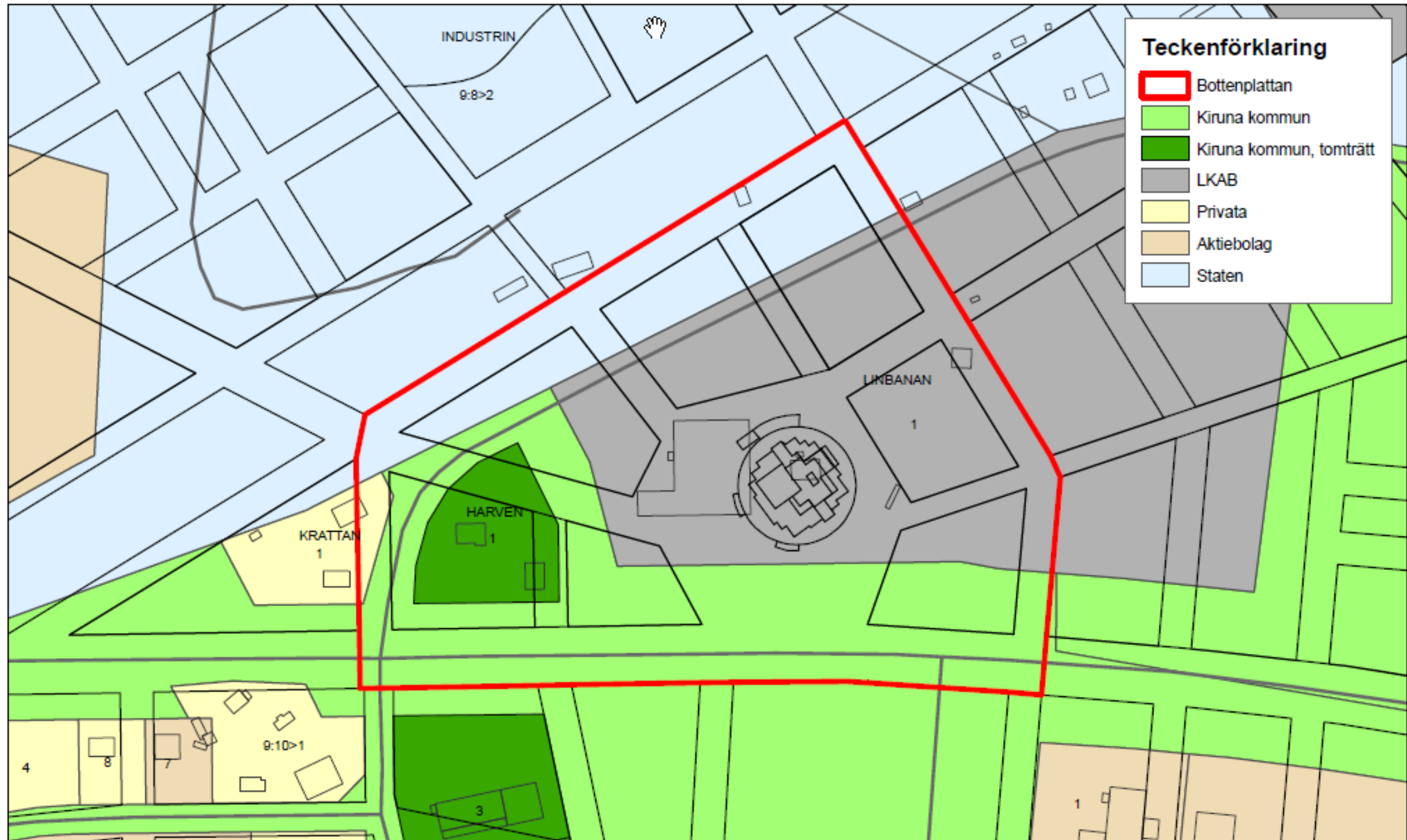
Namn:

Namn:

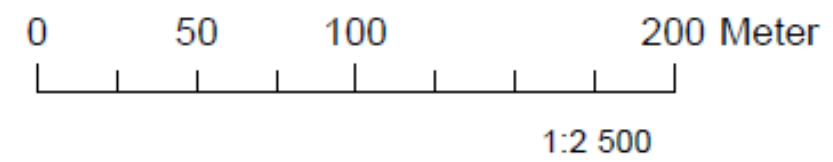
Bilaga 1 GP2-området



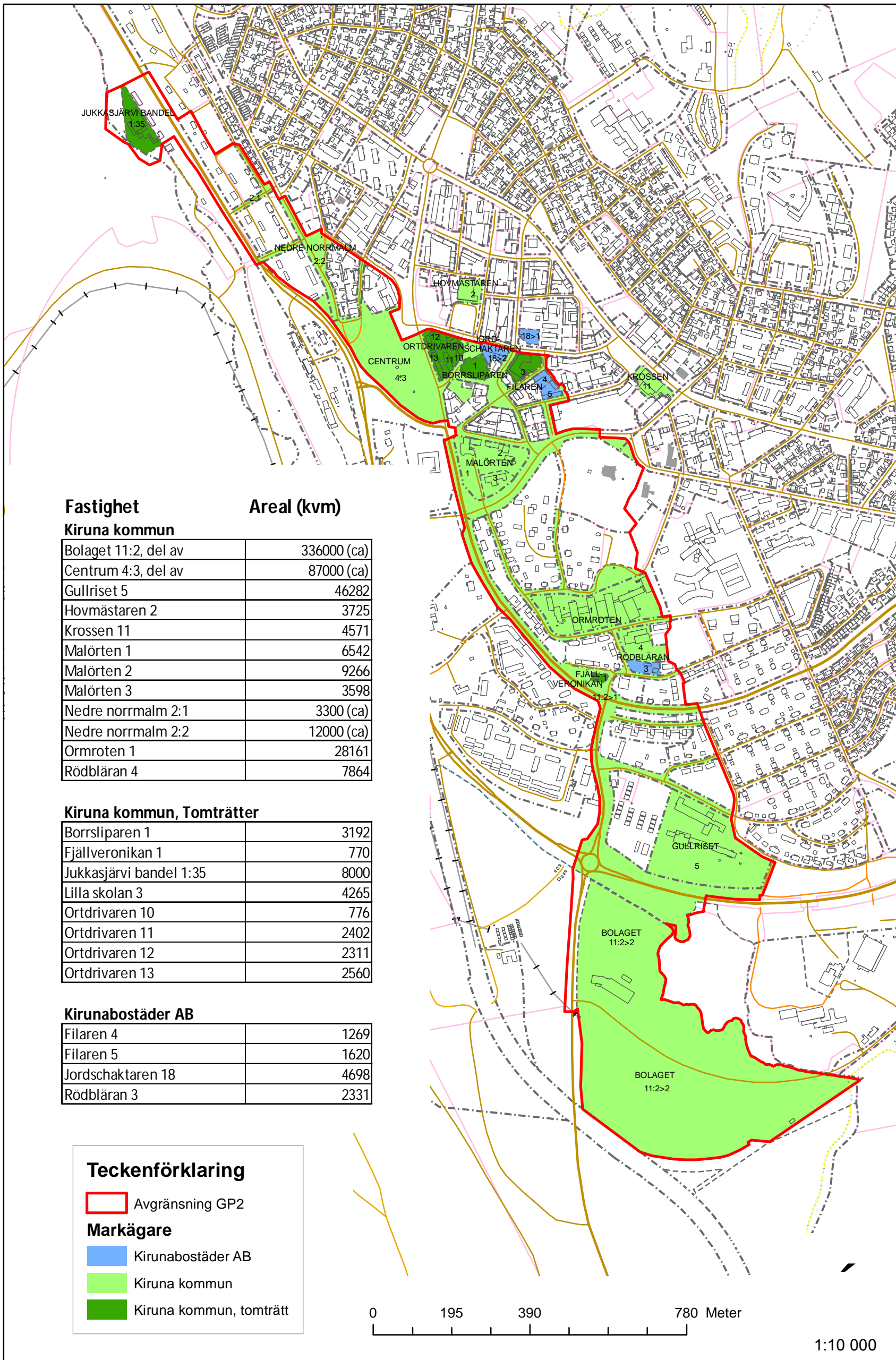
Bilaga 2 Området för torgbildning i Nya Kiruna C, inklusive markägarförhållanden



MARKÄGARE INOM BOTTENPLATTAN



Bilaga 3 - Kommunal mark och tomträtter



Fastighet	Areal (kvm)
Kiruna kommun	
Bolaget 11:2, del av	336000 (ca)
Centrum 4:3, del av	87000 (ca)
Gullriset 5	46282
Hovmästaren 2	3725
Krossen 11	4571
Malörten 1	6542
Malörten 2	9266
Malörten 3	3598
Nedre normalm 2:1	3300 (ca)
Nedre normalm 2:2	12000 (ca)
Ormroten 1	28161
Rödblåran 4	7864

Kiruna kommun, Tomträtter	
Borrsliparen 1	3192
Fjällveronikan 1	770
Jukkasjärvi bandel 1:35	8000
Lilla skolan 3	4265
Ortdrivaren 10	776
Ortdrivaren 11	2402
Ortdrivaren 12	2311
Ortdrivaren 13	2560

Kirunabostäder AB	
Filaren 4	1269
Filaren 5	1620
Jordschaktaren 18	4698
Rödblåran 3	2331

Teckenförklaring

- Avgränsning GP2
- Markägare**
- Kirunabostäder AB
- Kiruna kommun
- Kiruna kommun, tomträtt

0 195 390 780 Meter

1:10 000

Bilaga 4. Kommunal infrastruktur inom GP2-området. Exkl. fjärrvärme

GP2	Mängd	Enhet
Belysning	291	st
Dagvattenbrunnar	395	st
Dagvattenledningar	8113	m
Optoledningar ¹⁾	3909	m
Spillvattenbrunnar	311	st
Spillvattenledningar	10246	m
Vattenledningar	10131	m
Platt- och hårddytor	6481	m ²
Park- och grönytor ²⁾	71139	m ²
Gång- och cykelvägar	10904	m ²
Vägar	47220	m ²

- 1) 3 st huvudnoder finns inom GP2 och ska räknas med utöver angivna metrar opto.
- 2) Lekutrustningar och konstverk inkluderas

Bilaga 5 Kommunala verksamhetslokaler inom GP2-området

Verksamhetslokal	m²	Fastighet
Räddningstjänsten	4497	Bolaget 11:2
Bolagsskolan	10682	Gullriset 5
Hj.L-skolan	31038	Ormroten 1
Hj.L-skolan, GY-hall		Rödbläran 4
Bibliotek, Busstation	2697	Malörten 1
G:a brandstationen	1040	Malörten 2
Biblioteksgatan 8	952	Malörten 2
Centralgården	1711	Malörten 3
Folkets Hus	4051	Hovmästaren 2
Simhallen	4973	Krossen 11

Bilaga 6 Utbetalningsplan - Avtal GP2-område

Belopp i kronor

År	Kiruna Kommun	Kirunabostäder A	Total:
2014	554 000 000		554 000 000
2015	319 000 000	70 000 000	389 000 000
2016	329 000 000	200 000 000	529 000 000
2017	367 000 000	200 000 000	567 000 000
2018	533 000 000		533 000 000
2019	607 000 000		607 000 000
2020	211 000 000		211 000 000
S:a	2 920 000 000	470 000 000	3 390 000 000

På spärrkonto: 350 000 000 kr

Bilaga 7 Villkor för överlåtelse av Hjalmar Lundbohmsgården

Villkor för överlåtelse av Hjalmar Lundbohmsgården

Hjalmar Lundbohmsgården är en kulturbyggnad belägen inom det område som enligt GP1-avtalet utgör Gruvstadsparken del 1. LKAB äger den mark som Hjalmar Lundbohmsgården är belägen på. Kommunen äger byggnaden.

Enligt det beslut som kommunstyrelsen i Kiruna fattade 2013-12-09, § 343, skall kommunen sälja byggnaden till LKAB med villkoret att den efter flytt skall placeras i anslutning till LKAB:s framtida bolagshotell.

Kommunen och LKAB är överens om att Hjalmar Lundbohmsgården, inklusive den s k B1:an och de av Kommunen ägda inventarierna i Hjalmar Lundbohmsrummet, ska överlåtas från kommunen till LKAB och att köpeskillingen ingår i det belopp som anges i Avtal angående Gruvstadsparken del 2 m.m. under punkten 10.1 och betalas ut i enlighet med överenskommen utbetalningsplan i punkt 10.2, under förutsättning att särskilt avtal om överlåtelsen är ingånget mellan Parterna.

Kommunen åtar sig att utan dröjsmål efter det att LKAB sagt upp nyttjanderättsavtalet mellan LKAB och Kiruna kommun säga upp befintlig hyresgäst som för närvarande hyr Hjalmar Lundbohmsgården.

Överlåtelsen av Hjalmar Lundbohmsgården till LKAB ska regleras i särskilt avtal så snart nämnda hyreskontrakt har upphört att gälla och nuvarande hyresgäst har flyttat ut.

Parterna är överens om att punkterna 4.7 och 4.8 i GP1-avtalet ska upphöra att gälla då överlåtelseavtalet avseende Hjalmar Lundbohmsgården har undertecknats av båda Parter.