

BYTESBREV GÄLLANDE FASTIGHETER

1 AVTALSPARTER

- 1.1 Karleby stad (nedan "**Staden**")
(FO-nummer: 0179377-8)
PB 43, 67101 Karleby
- 1.2 Boliden Kokkola Oy (nedan "**Boliden**")
(FO-nummer: 0772004-3)
PB 26, 67101 Karleby
- 1.3 Karleby Hamn Ab (nedan "**Karleby Hamn**")
(FO-nummer: 2642612-2)
Stamhamnsvägen 50, 67900 Karleby

(Staden och Boliden nedan var för sig "**Avtalspart**" och tillsammans "**Avtalsparterna**". Till Karleby Hamn Ab hänvisas med Karleby Hamn.)

2 BYTESBREVETS BAKGRUND OCH SYFTE

- 2.1 Avtalsparterna har förhandlat om byte av fastigheter på så sätt att Boliden överlåter till Staden ett i Karleby stad beläget outbrutet område på ca 4,23 hektar av fastigheten 272-41-1-20, lagfartsbeviset som bilaga 1 ("**Område 1**"), och Staden överlåter till Boliden ett i Karleby stad beläget outbrutet område på ca 4,23 hektar av fastigheten "Kokkolan Satama" (fastighetsregister-nummer 272-401-1-232, lagfartsbeviset som bilaga 2) ("**Område 2**"). I detta Bytesbrev hänvisas till Område 1 och Område 2 tillsammans med termen "**Områdena**".
- 2.2 Detta datum har Avtalsparterna undertecknat detta bytesbrev som gäller byte av ovan nämnda Områden (nedan "**Bytesbrev**").
- 2.3 Bytet av Områdena i enlighet med Bytesbrevet görs som en del av ett markområdesarrangemang i syfte att möjliggöra ett ändamålsenligt markområde för Umicore Finland Ab:s utvidgande av pCAM-produktionen i fabriken i Karleby samt att hitta ändamålsenliga områden för den verksamhet som måste ge vika som en del av arrangemanget. Avtalsparterna och Umicore Finland Ab har 19.12.2022 § 571 ingått ett intentionsavtal om ovan avsedda arrangemang.
- 2.4 Till detta Bytesbrev anknyttande Stadens / fullmäktiges beslut [specificering av beslutet] finns som Bytesbrevets bilaga 3.

3 FÖREMÅL FÖR BYTE

- 3.1 **Område 1**
- 3.2 Område 1 är ett ca 4,23 hektar stort outbrutet område i Karleby stad av en tomt som har fastighetsregisternummer 272-41-1-20. Fastighetens totala areal är enligt fastighetsregisterutdraget (bilaga 4) ca 979 931 kvadratmeter.

En karta över Område 1 finns som bilaga 5 till detta Avtal. Arealen på Område 1 har inte kontrollmätts.

- 3.3 Område 1 består i huvudsak av ett område för parkeringsplats och delvis av ett skogsområde. På området finns inga byggnader. I samband med överlåtelse av Område 1 överläts inget lösöre och inget annat avtal har ingåtts mellan Avtalsparterna om överlåtelse av sådan egendom.
- 3.4 För Område 1 gäller en detaljplan som fastställts 11 februari 2022. I detaljplanen har Område 1 delvis beteckningen T/kem (kvartersområde för industribyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras) och delvis beteckningen LPA (område för parkeringsplats). Enligt detaljplanen är byggrättens exploateringsstal $e=0.6$. En ändring av detaljplanen har inletts på stadsstyrelsens beslut 19.12.2022 § 570 för att avlägsna delområdesbeteckningen LPA.

3.5 Område 2

- 3.6 Område 2 är ett ca 4,23 ha stort outbrutet område i Karleby stad av en tomt som har fastighetsregisternummer 272-401-1-232. Fastighetens 272-401-1-232 totala areal är enligt fastighetsregisterutdraget (bilaga 6) ca 528,7 hektar. En karta över Område 2 finns som bilaga 7 till detta Avtal. Arealen på Område 2 har inte kontrollmätts.
- 3.7 Område 2 används för närvarande som kolupplag. På området finns inga byggnader. På området finns en transformatoranordning. I samband med överlåtelse av Område 2 överläts inget lösöre och inget annat avtal har ingåtts mellan Avtalsparterna om överlåtelse av sådan egendom.
- 3.8 För Område 2 gäller en detaljplan som fastställts 11 februari 2022 där Område 2 har beteckningen LS/ks (hamn område som reserverats för det kommunala hamnverkets behov). Enligt detaljplanen är byggrätten på tomten 4000 kvadratmeter våningsyta medan byggrättens exploateringsstal är $e=0.1$.

4 OMRÅDENAS VÄRDEN

4.1 Områdenas värden

- 4.1.1 Värdet på Område 1 är fyrahundranittioåttatusentvåhundranittiofyra euro (498 294 €).
- 4.1.2 Värdet på Område 2 är fyrahundranittioåttatusentvåhundranittiofyra euro (498 294 €).
- 4.2 Ovan nämnda värden på Områdena utgår från en framtida och antagen situation enligt vilken båda Områdena har planlagts med samma beteckning T/kem (kvartersområde för industribyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras) och Områdenas exploateringsstal är $e = 0.6$, alltså har båda Områdena en byggrätt på 24 000 kvadratmeter våningsyta.

- 4.3 Om för Område 2 inte kan fastställas en T/kem-plan som vinner laga kraft överenskommes följande mellan parterna:
- I första hand ersätts Område 2 med ett annat med T/kem-beteckning planlagt markområde av motsvarande storlek som Boliden godkänner och Område 2 återgår till Staden.
 - Om det som i första hand överenskommits inte förverkligas kompenserar Staden inom ett år från beslutet förlusten som orsakas av en eventuell ökning av markvärdet på grund av planläggning. Ersättningens storlek slås fast tillsammans i enlighet med en opartisk utvärderares rekommendation, dock så att den inte får överskrida med det dubbla markområdets värde enligt det som fastställts i detta bytesbrev.

5 PLANLÄGGNING

- 5.1 På Område 1 har en detaljplaneändring inletts i syfte att från Område 1 avlägsna delområdesbeteckningen LPA.
- 5.2 På Område 2 har en detaljplaneändring inletts i syfte att planlägga Område 2 med beteckningen T/kem (kvartersområde för industribyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras).

6 SKATTER OCH AVGIFTER

- 6.1 Avtalsparterna ansvarar för överlåtelseskatt, lagfartskostnader och styckningskostnader som hänför sig till de Områden de erhållit. Karleby stad betalar köpvittnets arvode.
- 6.2 Avtalsparterna ansvarar för skatter och avgifter samt skador som hänför sig till de Områden de överlåter tills äganderätten övergår till förvärvaren. Förvärvaren ansvarar för nämnda skatter och avgifter samt skador efter att äganderätten överförs.

7 IKRAFTTRÄDANDE OCH ÖVERFÖRING AV ÄGANDE- OCH BESITTNINGSRÄTTEN

- 7.1 Bytesobjektens besittnings- och äganderätt överförs med undertecknandet av detta Bytesbrev.

8 HÄVNINGSVILLKOR

- 8.1 Avtalsparterna är medvetna om att bytet av Områdena i enlighet med det här Bytesbrevet görs som en del av ett markområdesarrangemang i syfte att möjliggöra ett ändamålsenligt markområde för Umicore Finland Ab:s utvidgande av pCAM-produktionen i fabriken i Karleby samt att hitta ändamålsenliga områden för den verksamhet som måste ge vika som en del av arrangemanget.

- 8.2 På grund av ovan anförda kommer Avtalsparterna överens om att ifall den av Umicore Finland Ab planerade utvidgningen av pCAM-produktionen i fabriken i Karleby förfaller eller har inte förverkligats inom tre år från undertecknandet av detta Bytesbrev, upphävs bytet av Områdena i sin helhet och äganderätten till Områdena återgår till deras ursprungliga ägare. Det i denna punkt avsedda upphävande villkoret gäller tre år från undertecknandet av detta Bytesbrev.

9 INTECKNINGAR OCH PANTRÄTTER

9.1 Område 1

- 9.1.1 Enligt bifogade gravationsbevis belastas inte stomfastigheten för Område 1 eller Område 1 av inteckningar. Enligt gravationsbeviset i bilaga 8 belastas stomfastigheten för Område 1 av följande registrerade arrenderätter:

- 1) Arrenderätt 272-41-1-12-L1, 28 januari 2010, arrendator Oy Kokkola Power Ab (FO-nummer: 2276581-3), ärendenummer 525/28.1.2010/1389; och
- 2) Arrenderätt 272-41-1-20-L1, 16 november 2018, arrendator Freeport Cobalt Oy (FO-nummer: 2533186-9), ärendenummer MML/866954/73/2018.

- 9.1.2 Boliden intygar att de i punkt 9.1.1 avsedda arrenderätterna inte belastar Område 1 och påverkar inte användningen av Område 1.

- 9.1.3 Boliden intygar och ansvarar för att Område 1 inte belastas av andra inteckningar, panträtter, arrenderätter eller därmed jämförbara begränsningar av nyttjanderätten.

9.2 Område 2

- 9.2.1 Enligt bifogade gravationsbevis belastas inte stomfastigheten för Område 2 eller Område 2 av inteckningar. Enligt gravationsbeviset i bilaga 9 belastas [stomfastigheten för Område 2/ Område 2] av följande registrerade särskilda rättigheter:

- 1) Inskriften nyttjanderätt som gäller byggnad eller apparat, innehavare Karleby Hamn (FO-nummer: 2642612-2), ärendenummer: MML/179363/73/2015; och
- 2) Arrenderätt 272-41-1-1-L1, arrendator Karleby Hamn (FO-nummer: 2642612-2), ärendenummer: MML/179363/73/2015

- 9.2.2 Staden förbinder sig att samtidigt ingå med Karleby Hamn ett avtal om ändring av arrendeavtalet och andra nödvändiga avtal och arrangemang så att den i punkt 9.2.1 avsedda inskrivningen i nyttjanderätten samt arrendeavtalet avgränsas så att de inte belastar Område 2.

- 9.2.3 Stomfastigheten för Område 2 belastas också av följande begränsningar av förfoganderätt samt anmärkningar vilka framgår av bifogade gravationsbevis (bilaga 9):

- 1) 11 maj 1992 inskriven begränsning av förfoganderätt (ärendenummer 511/11.5.1992/343, arkivreferens 511 Karleby tingsrätt/Riksarkivet).
- 2) Annat anmärkningsärende 17 oktober 1989 (ärendenummer: 511/17.10.1989/552/I, arkivreferens 511 Karleby tingsrätt/Riksarkivet) som gäller rivning eller vidtagande av åtgärder vad gäller hamnkontoret som ägs av Karleby vilka kan äventyra byggnadens eller den ungefärligt anvisade närmiljöns kulturhistoriska värde;
- 3) Skyddsbeslut 28 oktober 2015 (ärendenummer och arkivreferens: MML/482625/74/2015).

9.2.4 Staden intygar att ovan i punkt 9.2.3 avsedda begränsningar av förfoganderätt eller anmärkningar inte belastar Område 2 och att de inte påverkar det planerade användningsändamålet på Område 2.

9.2.5 Staden intygar och ansvarar för att Område 2 inte belastas av andra inteckningar, panträtter, arrenderätter eller därmed jämförbara begränsningar av nyttjanderätten.

10 SERVITUT OCH ANNAN NYTTJANDERÄTT

10.1 Område 1

10.1.1 [Stomlägenheten för Område 1 / Område 1] belastas av servitut som framgår av fastighetsregisterutdraget i bilaga 3.

10.1.2 Boliden intygar och ansvarar för att Område 1 inte belastas av andra servitut eller nyttjanderätter som inte framgår av fastighetsregisterutdraget eller som inte beskrivs i detta Bytesbrev eller dess bilagor.

10.2 Område 2

10.2.1 [Stomlägenheten för Område 2 / Område 2] belastas av de servitut som framgår av fastighetsregisterutdraget i bilaga 4:

10.2.2 Karleby stad ansöker om servitut i enlighet med bilaga 4B för Område 2.

10.2.3 Staden intygar och ansvarar för att Område 2 inte belastas av andra servitut eller nyttjanderätter som inte framgår av fastighetsregisterutdraget eller som inte beskrivs i detta Bytesbrev eller dess bilagor.

10.2.4 Markkonstruktioner ovanför havsbotten på Område 2 ägs av Karleby Hamn med vilken Boliden ingår ett separat arrendeavtal angående Område 2. Markkonstruktionerna ovanför havsbotten övergår i Bolidens ägo då ovan avsedda arrendeavtal går ut i enlighet med överlåtelseavtalets villkor som ingår som bilaga till nämnda arrendeavtal. Om bytet av Områden i enlighet med detta Bytesbrev upphävs i enlighet med punkt 8, återgår äganderätten till markkonstruktioner ovanför havsbotten på Område 2 till Karleby Hamn om de håller på att överföras eller har redan överförts till Boliden.

11 GRANSKNING AV OBJEKTET OCH ANSVAR FÖR FEL OCH SKADOR

- 11.1 Avtalsparterna har omsorgsfullt bekantat sig med Områdena och deras skick och granskat det Område, dess skicka, dess gränser och områden som de erhållit. Avtalsparterna godkänner det Område de erhållit i det skick som det är vid uppgörandet av detta Bytesbrev och konstaterar att Områdena motsvarar de handlingar som företetts, jordmånsutredningar (Bilaga 10) och givna uppgifter.
- 11.2 Avtalspart intygar att till den andra Avtalsparten har getts all den information som den har vetskap om eller som den borde veta att inverkar på den andra Avtalspartens beslut att göra bytet enligt det här Bytesbrevet. Avtalspart intygar att den inte låtit bli att överlåta till den andra Avtalsparten sådan information som den vet att väsentligt påverkar värdet på det Område den överlåter.
- 11.3 De ansvar som anknyter till överlåtelse av Områdena enligt detta Bytesbrev bestäms enligt jordabalken (12.4.1995/540) till de delar inget annat överenskommits i detta Bytesbrev.
- 11.4 I enlighet med § 139 i miljöskyddslagen (27.6.2014/527) meddelar Boliden att på Område 1 har utövats industriell verksamhet och att på dess markområden kan därför förekomma förorenad jord.
- 11.5 I enlighet med § 139 i miljöskyddslagen (27.6.2014/527) meddelar Staden att på Område 2 har utövats hamnaffärsverksamhet och på dess mark- och vattenområden kan finnas förorenade sediment och jord.
- 11.6 Avtalsparterna är medvetna om den verksamhet som utövats vid Fastigheterna och närområden samt om avfall eller ämnen som kan orsaka eller har orsakat förorening av jord eller grundvatten, samt om på Fastigheten och i dess närområden gjorda undersökningar och eventuella rengöringsåtgärder.
- 11.7 Ansvaret för förorening av Fastigheternas jordmån och grundvatten (även inkluderande avfall som eventuellt grävts ner i jordmånen) överförs med undertecknandet av detta Bytesbrev till den nya ägaren. Ansvaret täcker all förorening som orsakats före och efter bytet av Områdena. Till följd av överföringen befriar Avtalsparterna varandra från allt ansvar som anknyter till jordmånen och grundvattnet och övertar allt ansvar för krav som myndigheter eller annan tredje part ställer.
- 11.8 Ansvaret för föroreningen av Konstruktioner på Fastigheterna övergår till den nya ägaren med undertecknandet av detta Bytesbrev.
- 11.9 Om tredje part ställer krav på Avtalspart (som upphovsman till förorening eller skada eller annat) om ansvar för återställande, skadestånd eller andra krav som Avtalspart med detta Bytesbrev till fullo överfört till den andra Avtalsparten, är den Avtalspart som mottagit krav på återställande, skadestånd eller annat krav skyldig att i första hand hänvisa tredje part att rikta sådana krav på den Avtalspart som ansvaret överförts på.

12 AVGÖRANDE AV TVISTER OCH ANDRA VILLKOR

12.1 På detta Bytesbrev tillämpas Finlands lag, förutom dess lagvalsregel.

12.2 Tvister som detta Bytesbrev eventuellt orsakar ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Centralhandelskammarens skiljedomstolsregler. Skiljenämnden ska bestå av en skiljeman. Skiljeförfarandets säte är Helsingfors, Finland och språket för skiljeförfarandet är finska. Avtalsparterna kommer överens om att skiljeförfarandet och allt material och all information som anknyter till det är konfidentiella. Avtalspart har utan hinder av sekretess rätt att ge skiljedomen till myndigheten eller tredje part för kännedom om detta är nödvändigt för att skiljedomens bestämmelser ska träda i kraft.

12.3 Bytesbrevet har följande bilagor:

Bilaga 1: Fastighets lagfartsintyg [datum]

Bilaga 2: Fastighets lagfartsintyg [datum]

Bilaga 3: Stadsstyrelsens/fullmäktiges beslut gällande arrangemanget]

Bilaga 4: Fastighetsregisterutdrag [datum]

Bilaga 4B: Karleby Hamn Ab:s servitut Område 2

Bilaga 5: Karta

Bilaga 6: Fastighetsregisterutdrag [datum]

Bilaga 7: Karta

Bilaga 8: Gravationsbevis [datum]

Bilaga 9: Gravationsbevis [datum]

Bilaga 10 Jordmånsutredningar [datum]

Bilaga 11 Karleby Hamn Ab:s infrastruktur

Bilaga 12 Arrendeavtal mellan Boliden Kokkola och Karleby Hamn

Om Bytesbrevet och bilagorna står i strid med varandra ska Bytesbrevets bestämmelser följas.

13 UNDERSKRIFTER

Bytesbrevet har uppgjorts i fyra (4) likalydande exemplar, ett (1) för vardera Avtalsparten, ett (1) för Karleby Hamn och ett (1) för köpvittnet.

[underskrifter på följande sida]

[plats] [].[] xxx 2023

KARLEBY STAD

Namn: []

Titel: []

[plats] [].[] xxx 2023

BOLIDEN KOKKOLA OY

Namn: []

Titel: []

[plats] [].[] xxx 2023

KARLEBY HAMN AB

Namn: []

Titel: []

Köpvittnets intyg

I egenskap av offentligt köpvittne intygar jag att [namn] på Karleby stads vägnar, [namn] på Boliden Kokkola Oy:s vägnar och [namn] på Karleby Hamn Ab:s vägnar har undertecknat detta bytesbrev och att de samtidigt har varit närvarande då det bestyrkts. Jag har kontrollerat de undertecknades identitet och konstaterat att bytesbrevet har uppgjorts på det sätt som anges i 2 kap. 1 § i jordabalken (540/95).

Plats, tid

Namn:

Offentligt köpvittne

Köpvittnesbeteckning: