

# MARKANVISNINGSAVTAL

## Plutovägen

**Parter:** Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

Företagsnamn (xxxxxx-xxxx), adress, nedan kallat bolaget

### 1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 20xx-xx-xx, [bilaga 1](#), beslutat om en markanvisning till bolaget inom det anvisade markområdet som ligger på fastigheten Bergsjön 767:258 i stadsdelen Bergsjön.

Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av 2 år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Bolaget har tagit del av kommunens *Anvisning av mark för bostäder och verksamheter - policy och regler*, gällande från och med 2018-11-26.

### 2. Avsiktsförklaring

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 140 bostäder i flerbostadshus och 22 småhus. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

### 3. Grundläggande och projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande för projektet grundläggande villkor.

- Flerbostadshusen skall upplåtas med bostadsrätt och småhusen skall överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt
- Området skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Bolagen förbinder sig att arbeta i enlighet med de villkor som utifrån bedömningskriterierna ligger till grund för bolagets markanvisning
- Kommunen och bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera exploateringsprojektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Bolaget ska bidra till framtagandet av exploateringsprojektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta

erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation.

#### **4. Detaljplan**

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Markområdets avgränsning är preliminär och kan justeras under planarbetet.

Byggnadsnämnden fattar beslut om vilka detaljplaner som ska startas och när detta kan ske. Markanvisningen innebär således inte någon utfästelse om när ett detaljplanearbete påbörjas och inte heller en garanti att ett sådant planarbete kan påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser eventuell plankonsult.

När ett planarbete påbörjats enligt Byggnadsnämndens beslut, sker planprocessen enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden fattar beslut beträffande plansamråd och plangranskning. Om skäl bedöms föreligga kan Byggnadsnämnden i samband med detta, eller i övrigt under planprocessen, besluta att avbryta planarbetet.

Om projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

Beslut om att anta detaljplanen fattas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta planen. Länsstyrelsen kan vidare besluta om överprövning av planen.

Om överklagande eller överprövning leder till att planen inte vinner laga kraft, ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

#### **5. Ekonomi**

##### **5.1 Utredningskostnader**

Kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas. Detta avser utredningar som bekostas utöver plantaxan.

Övriga utredningar och undersökningar som krävs för att detaljplanen ska kunna antas ombesörjs och bekostas av bolaget.

## 5.2 Planavtal

Planavgift utgår med stöd av 12 kap 9 § Plan- och bygglagen (PBL) i enlighet med byggnadsnämndens taxa och avser den avgift som enligt taxan belöper på bygggrätterna inom området vid bygglov.

Avgiften kan med stöd av 12 kap 11 § PBL tas ut i förskott. I sådant fall regleras avgiften i ett planavtal.

Stadsbyggnadskontoret kan därför komma att ställa krav på att ett planavtal ska tecknas och planavgiften betalas i förskott innan planarbetet påbörjas.

## 5.3 Arkeologi

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella fornlämningar, inom den blivande kvartersmarken, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Parterna kan senare komma överens om annat.

## 5.4 Avhjälpan av eventuella markföroreningar

Markföroreningar hanteras beroende på om de är kända vid bolagets tillträde till det markanvisade området eller visar sig efter tillträdet.

Behovet av marksanering avgörs utifrån de krav som Mark- och miljöförvaltningen ställer.

### ***Hantering av kända markföroreningar vid bolagets tillträde:***

Förekomsten av kända markföroreningar och markföroreningar som framkommer i samband med planarbetet behandlas i genomförandeaftalet. I avtalet regleras ansvar och kostnadsfördelning avseende erforderliga saneringsåtgärder.

I huvudsak kan kommunen reglera ansvar och kostnadsfördelning i enlighet med något av nedanstående alternativ.

- Kommunen sanerar marken innan tillträdet så att den uppfyller Miljöförvaltningens krav utifrån planerad markanvändning
- Bolaget sanerar efter tillträdet, varvid antingen prisavdrag görs på köpeskillingen *eller* kommunen står för kostnader avseende mottagningsavgift enligt kommunal upphandling.

Bolaget äger rätt att på begäran utföra egen markundersökning inom det markanvisade området, inom ramen för sin undersökningsplikt som köpare. En sådan undersökning sker på Bolagets bekostnad. Skulle bolaget påträffa markförorening som Miljöförvaltningen inte tidigare har tagit del av ska parterna gemensamt vända sig till Miljöförvaltningen för ställningstagande.

Vid undersökningen svarar Bolaget för de åtgärder som krävs med hänsyn till skydd mot skada för tredje man. Bolaget svarar även för att undersökt område återställs och

för det återställande som kan krävas i allmän platsmark som en följd av Bolagets markundersökning.

***Hantering av okända markföroreningar som visar sig efter bolagets tillträde:***

Oförutsedda föroreningssituationer som *ej är kända vid tillträdet* regleras i första hand enligt nedan.

- För lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (nedan MKM), ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor och övriga avhjälpandeåtgärder.
- För förorenad mark med halter högre än MKM ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, inklusive transport till av kommunen upphandlad mottagningsanläggning, och övriga avhjälpandeåtgärder.

Kommunen betalar mottagningsavgiften för dessa massor. Bolaget ska dock stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

Kommunens åtagande förutsätter att bolaget informerar kommunen omgående efter det att massor med halter högre än MKM påträffats och redovisar hur masshantering ska ske. Bolaget ska därvid kunna redovisa för kommunen att utredning och beskrivning av projektets schaktmassor utförts innan markarbetena påbörjats. Vidare utredning, kontroll och hantering av massor ska efter informationen ske i samråd med kommunen. Generellt gäller att masshanteringen ska undvika sammanblandning av massor med olika föroreningshalt, så att mottagningsavgiften kan minimeras.

En utförlig och projektspecifik reglering av förutsättningarna för kommunens kostnadsansvar kommer att ske i det genomförandeavtal som ska tecknas enligt punkt 6.6.

## 5.5 Bygg- och anläggningskostnader

### *Kvartersmark*

Kommunen ansvarar för rivning av befintlig byggnad som ligger på den framtida markparkeringen. Bolaget ska svara för övrig erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Bolaget ska även ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

### *Allmän platsmark*

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker.

Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggnings-arbeten på den blivande kvartersmarken.

*Allmänna va-anläggningar*

Kommunen ska svara för projektering och byggande av allmänna va-anläggningar. Bolaget betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

Bolaget ska innan fastighetsnämnden beställer projektering och utbyggnad av allmän platsmark redovisa önskade förbindelsepunkter för anslutning till det allmänna VA-nätet.

5.6 Överlåtelse/Upplåtelse av mark

Kommunen ska till bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse när detaljplanarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.

Om bolaget och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken äger kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för bolaget. Detsamma gäller om bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

5.7 Pris

Köpeskillingen för marken som ska bebyggas med bostadsrätter ska baseras på nedanstående samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler och bestäms i enlighet med Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt

För detta projekt är markpriset 1900 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 42 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m.

Priset för marken är bestämt med beaktande av en rad faktorer såsom markmiljö, geoteknik, underjordisk parkering m.m. Bolaget erinras om att självt bedöma platsens förhållanden. Utöver sådana åtgärder som kommunen uttryckligen åtar sig att bekosta enligt punkt 5.1–5.5 ovan, svarar Bolaget för samtliga åtgärder som fordras inom den blivande kvartersmarken, medan kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark. Bolaget är medvetet om att en ny värdering och prissättning av marken med anledning av förändrade förhållanden på platsen, endast kan komma ifråga i exceptionella undantagsfall.

För de fall det skett en märkbar prisökning mellan markanvisning och överlåtelse tidpunkten görs en ny värdering av projektvärdet av kommunens värderingsenhet om någon av parterna begär det. Det nya justerade projektvärdet ligger till grund för en prisökning av köpeskillingen på marken/byggrätten motsvarande 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken. Resulterar det slutgiltiga projektvärdet (som

anges när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket) i ett högre projektvärde ska tilläggsköpeskilling tillämpas enligt nedan.

För de fall där det har skett en märkbar prisnedgång mellan markanvisning och överlåtelse tidpunkten görs en ny värdering av projektvärdet av kommunens värderingsenhet om någon av parterna begär det. Det nya justerade projektvärdet ligger till grund för en prisreduktion av köpeskillingen på marken/byggrätten motsvarande 20% av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken. Resulterar det slutgiltiga projektvärdet (som anges när den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket) i ett högre projektvärde ska tilläggsköpeskilling tillämpas enligt nedan.

För det fall det slutliga projektvärdet blir mer än 42 000 kr/kvm BOA ska bolaget betala ett tillägg om 20 procent av det överstigande beloppet till kommunen. Tillägget regleras genom en tilläggsköpeskilling som ska betalas när bygglov beviljats och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registreras hos bolagsverket, dvs. när det slutliga projektvärdet har kunnat fastställas.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg enligt ovan vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Köpeskillingen för marken som ska bebyggas med småhus kommer på marknadsmässigt grund att fastställas av kommunen i ett senare skede baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

#### 5.8 Exploateringsbidrag

I köpeskillingen för marken ingår områdets andel av exploateringsbidrag, ex vis gatukostnadsersättning, för genomförande av blivande detaljplan.

### 6. **Parallella processer**

Bolaget har möjlighet att efterfråga om arbetssättet med parallella processer är möjligt att tillämpa för projektet. Förutsättningarna för detta framgår av "Parallella processer mellan staden och byggaktörer", som finns tillgänglig på stadens hemsida.

Om det blir aktuellt att tillämpa parallella processer inom avtalsområdet eller del av detta, ska parterna upprätta en gemensam tidplan för genomförandet av en sådan process. Vid framtida markanvisningar kommer kommunen att väga in bolagets efterlevnad av denna tidplan.

Beträffande nedlagda kostnader i samband med en parallell planprocess gäller vad som regleras i punkt 5 ovan.

### 7. **Giltighet**

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:

- genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan kommunen och bolaget senast 20xx-xx-xx. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen senast detta datum om rimliga skäl för detta föreligger, *eller*
- planarbetet har avbrutits.

Detta avtal är inte bindande för andra kommunala organ än fastighetsnämnden.

## 8. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Bolaget ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för bolaget enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som bolaget tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

## 9. Ändringar och tillägg

Detta avtal med utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör och ersätter parternas eventuella tidigare muntliga eller skriftliga överenskommelser. Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

## 10. Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska prövas och avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg den 20xx-

för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd

\_\_\_\_\_  
AC Exploateringsavdelningen

\_\_\_\_\_  
EC Strategiska avdelningen

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Göteborg den 20xx-  
för företagsnamn

\_\_\_\_\_  
Namnteckning

\_\_\_\_\_  
Namnteckning

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande