

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detaljplan för Gamlestads Torg, etapp 1, kvarter B2

- Parter:** (1) Göteborgs kommun (212000-1355), genom exploateringsnämnden ("Exploateringsförvaltningen")
- (2) **Företagsnamn (xxxxxxx-xxxx), adress ("Exploatören")**

Exploateringsförvaltningen och Exploatören kallas nedan ensamt för ("Part") eller gemensamt för ("Parterna").

Samtliga definitioner i detta genomförandeavtal ("Avtalet") gäller oavsett bestämd eller obestämd form och oavsett singular eller plural såvida inte annat uttryckligen anges.

1. Bakgrund och Avtalsområde

Detta Avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan för Gamlestads Torg, etapp 1, inom stadsdelarna Gamlestaden och Olskroken, inom ("Detaljplanen") inklusive de åtgärder som ska utföras med anledning av Detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2014-03-13. Detaljplaneområdet samt eventuella berörda markområden utanför detaljplaneområdet har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, **bilaga 1**, ("Avtalsområdet").

Detaljplanen möjliggör uppförande av bland annat bostäder, centrumverksamhet och parkering för centrum- och bostadsändamål samt teknisk anläggning. Göteborgs kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom Detaljplanen och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark.

Marken inom planområdet ägs av Göteborgs kommun. 2024-10-20 fick Exploateringsförvaltningen uppdraget att genomföra markanvisning av fastigheten Göteborg Gamlestaden 80:4 med studentbostäder som inriktning.

20XX-XX-XX tilldelades Exploatören markanvisningen genom beslut i exploateringsnämnden.

Syftet med Avtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för exploateringen inom Avtalsområdet innefattande bl.a. marköverlåtelsen som ska ske, utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar samt säkerställande av de villkor för exploateringen som gäller enligt markanvisningen.

2. Villkor för Avtalets giltighet

Avtalet förutsätter för sin giltighet att nedanstående villkor är uppfyllda.

- att Exploatören söker bygglov i enlighet med första stycket i punkt 19.1.
- att Parterna tecknar köpekontrakt avseende Fastigheten, se punkt 4.1. Tillträdet till Fastigheten kommer att ske i samband med överlåtelsen som sker efter att bygglov har erhållits.

Om Avtalet faller på grund av att villkoren ovan inte uppfylls äger ingen av Parterna rätt till ersättning från den andre med anledning av detta.

3. Uppföljning

Exploateringsnämndens markanvisning innehåller projektspecifika villkor, som närmare redovisas i punkt 18. Parterna har vidare kommit överens om en tidplan för att säkerställa att bostäder kan färdigställas enligt plan, vilket närmare redovisas i punkt 19.

En grundläggande del i Avtalet och för exploateringsprojektets genomförande är att de mål som satts i ovan nämnda villkor och tidplan uppnås. Parterna ska gemensamt verka för att detta kan ske. Exploatören har i detta sammanhang ett särskilt ansvar i vad gäller genomförandet av sitt projekt.

Exploatören är medveten om att erfarenheter från hur samarbetet mellan en exploatör och Exploateringsförvaltningen fungerar, samt hur en exploatör efterlever tidigare avtal skrivna med Exploateringsförvaltningen, kan få betydelse för de bedömningar som sker vid framtida markanvisningar.

4. Köpeskilling

4.1 Köpeskilling för Fastigheten

Den kvartersmark (ca 837 kvm) som Exploateringsförvaltningen ska överlåta till Exploatören avser fastigheten Göteborg Gamlestaden 80:4 vilken är markerad med rött på bifogad karta, **bilaga 2**, ("Fastigheten").

Preliminär köpeskilling för Fastigheten uppgår till totalt 33 990 000 kronor ("**Preliminära Köpeskillingen**"). Den Preliminära Köpeskillingen är beräknad utifrån ett markpris om:

- Bostad: 5 500 kr/kvm ljus BTA multiplicerat med bedömd byggbar ljus BTA om, 5 700 kvm BTA, för Fastigheten.
- Centrum: 3 300 kr/kvm ljus BTA multiplicerat med bedömd byggbar ljus BTA om, 800 kvm BTA, för Fastigheten.

Bedömningen av vad som anses utgöra ("**ljus BTA**") ska genomgående i Avtalet ske utifrån definitionen av ljus BTA i Exploateringsförvaltningens "*Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*", se **bilaga 3**.

Utgångspunkten är att det markpris som anges i Avtalet ska räknas upp/justeras inför tillträdesdagen enligt Exploateringsförvaltningens framtagna prisjusteringsmodell som framgår av formeln i punkt 4.2 nedan ("**Prisjusteringsmodellen**"). Det justerade markpriset enligt Prisjusteringsmodellen ska ligga till grund för den slutliga köpeskillingen som Exploatören ska betala för Fastigheten ("**Slutliga Köpeskillingen**").

Köpekontrakt för Fastigheten träffas efter att bygglov erhållits. Den Slutliga Köpeskillingen kommer att vara beräknad på faktisk ljus BTA i enlighet med

bygglovsbeslutet, dock som minst byggbar ljus BTA om 5700 kvm för bostäder och 800 kvm centrumändamål.

Det innebär att om Exploatören beviljas bygglov med mindre andel ljus BTA än detta ska köpeskillingen ändå beräknas på bedömd ljus BTA enligt Avtalet. Om bygglovet exempelvis medger 6 000 kvm ljus BTA bostadsändamål och 600 kvm ljus BTA centrumändamål kommer köpeskillingsberäkningen (innan prisjusteringen enligt Prisjusteringsmodellen) bli följande:

- Bostad: 5 500 kr/kvm ljus BTA multiplicerat med 6 000 kvm ljus BTA.
- Centrum: 3 300 kr/kvm ljus BTA multiplicerat med om 800 kvm ljus BTA.

4.2 Justering av köpeskillingen enligt Prisjusteringsmodellen

För att fastställa den Slutliga Köpeskillingen ska en justering ske av markpriset i enlighet med nedanstående formler som gäller för Prisjusteringsmodellen:

Byggrätter för bostäder

$$\text{MPT} = \text{MPA} + \text{AM} * \text{MV} * (\text{IT}/\text{IA} - 1)$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA)

MPA = Markpris som fastställts i genomförandeavtalet (kr/kvm/ljus BTA)

AM = Andel av pris-/värdejusteringen som tillfaller markpriset

MV = Bedömt marknadsvärde av uppfört/nyckelfärdigt projekt vid värdetidpunkten (kr/kvm BOA)

IT = Index på tillträdesdagen

IA = Index vid avtalstecknande

BTA = Bruttoarea

BOA = Boarea

För detta projekt är markpriset för hyresrätt 5 500 kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen

MPA = 5 500 kr/kvm ljus BTA

AM = 0,3 (baseras på att projektet är beläget i ett bedömt B-läge)

MV = 60 000 kr/kvm BOA

Byggrätter för övriga ändamål

$$\text{MPT} = \text{MPA} * (\text{IT}/\text{IA})$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i genomförandeavtal (kr/kvm ljus BTA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

För detta projekt är markpriset för centrumändamål 3 300 kr/kvm ljus BTA.

Index för Prisjusteringsmodellen

Hyresrätt och övriga ändamål

Index vid avtalstecknande (parameter IA) fastställs i efterhand genom linjär interpolering av de två indexpunkter (segmentsspecifik indexserie (se punktlista), mätmetod Capital Growth, urval All Assets (utgivet av MSCI)) som är närmast före och närmast efter tidpunkten för tecknande av genomförandeavtalet. Exempelvis

värdeskillnadsersättning betalas till Exploateringsförvaltningen. Denna ersättning ska bedömas med stöd i en sådan värdering som förutsätts i 13 kap. 11 § 2 stycket jordabalken, d.v.s. en värdering av marken i avröjt skick, och avse skillnaden i markvärde mellan hyresrätt och bostadsrätt vid värderingstidpunkten. För det fall markpriset för hyresrättsändamål fallit, ska skillnaden avse differensen mellan markpriset för bostadsrättsändamål vid värderingstidpunkten och markpriset för hyresrättsändamål vid köpet.

Denna utfästelse att beakta en ansökan om förfogandeförbudets upphävande gäller mot ägaren av Fastigheten och så länge det avtalsvillkor om förfogandeförbud som skrivs in i köpekontrakt och köpebrev gäller.

6. Byggnader och anläggningar på Fastigheten

6.1 Allmänt

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt alla bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Exploatören ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

Inom Fastigheten kommer det att finnas befintliga byggnader, anläggningar och konstruktioner att ta hänsyn till. Exploatören ansvarar för att projektera, anlägga och bekosta erforderliga tekniska anläggningar för att ansluta mot kvarter B1 både ovan och under mark.

Exploatören ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation inom Området samt för eventuella återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten.

Om Exploatören påbörjar byggnation inom Fastigheten innan de kommunala anläggningarna är utbyggda ansvarar Exploatören för att byggnationen inte sker i konflikt med Exploateringsförvaltningens och Kretslopp- och vattens ("KoV") projektering av allmän plats och utbyggnad av gator, ledningar etc. Exploatören är vidare skyldig att löpande stämma av arbetet med Exploateringsförvaltningen och KoV.

Exploatören kan inte kräva att de allmänna anläggningarna anpassas till de av Exploatören uppförda konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de allmänna anläggningarna. Om Exploateringsförvaltningen anser att en anpassning av de allmänna anläggningarna kan göras till den av Exploatören uppförda konstruktionen svarar Exploatören för samtliga de fördyrande kostnader som anpassningen innebär.

6.2 VA-anläggningar

Dricks-, dagvatten- och spillvattenanslutning kan ske till förberedda anslutningspunkter i allmänt ledningsnät i nordöstra delen av Fastigheten mot Gamlestadsvägen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P114, Lägsta normala

vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +50 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av Exploatören alternativt respektive blivande fastighetsägare.

Avloppsnätet inom Fastigheten ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom Fastigheten ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i det allmänna avloppsnätet. Lägsta höjd på färdigt golv ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Vid fall där sprinkleranslutning medges, efter att sprinklerutredning genomförts för att säkerställa kapacitet, ska Exploatören och KoV teckna avtal gällande anslutningen. Exploatören ska betala för anslutningen, vilket till exempel kan innefatta serviser, huvudledningsnät anpassat för sprinklerförsörjning genom ändrad dimension, ledningssträckning, ventiler och övrigt arbete som krävs för att kapacitetssäkra att sprinkleranslutning kan medges till det allmänna VA-ledningsnätet. Sprinkleranslutning är en sidoordnad tjänst som inte ingår i VA-taxan.

6.3 Övriga ledningar

I **bilaga 4** redovisas förslag till möjliga lägen för anslutningar av övriga ledningsslag såsom el, opto och fjärrvärme. Exploatören ska kontakta respektive ledningsägare inför anslutning.

6.4 Parkering och gemensamhetsanläggning

Parkeringsbehovet är planerat att lösas i ett underjordiskt garage inom Fastigheten. Det underjordiska parkeringsgaraget nås via intilliggande fastighet, i kvarter B1, eftersom Detaljplanen har bestämmelser om utfartsförbud mot gatorna runt Fastigheten.

För att angöra det underjordiska parkeringsgaraget ingår Fastigheten i gemensamhetsanläggningarna Gamlestaden GA:34 för ramp och Gamlestaden GA:35 för tekniska anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna är utförda och det finns en förberedd håltagning i grannfastigheten för in- och utfart till det underjordiska parkeringsgaraget inom Fastigheten.

Antal parkeringsplatser för Fastigheten styrs vid prövning av bygglov i enlighet med gällande riktlinjer för mobilitet och parkering samt utifrån gällande lagkrav för parkering.

6.5 Mobilitetsavtal

Exploatören kan med Exploateringsförvaltningen, enhet Trafik och mobilitet, träffa ett mobilitetsavtal senast vid bygglov. Avtalets syfte är att säkerställa de mobilitetsåtgärder som är en förutsättning för att tillämpa ett reducerat parkeringstal.

De mobilitetsåtgärder som framgår av mobilitetsavtalet ska vidmakthållas under minst 10 (tio) år från det att slutbesked för genomförd byggnation erhållits.

6.6 Förhållande till närliggande fastigheter och anläggningar

Eftersom utbyggnaden av Detaljplanen pågår finns fasta förutsättningar att ta hänsyn till i samband med projektering av Fastigheten.

- I **bilaga 5** finns höjdplanen för Detaljplanen som redovisar höjdsättningen av allmän plats.
- I **bilaga 6** finns redovisat läge för en monterad och kvarsittande rörspons med ett räcke ovan jord, söder om Fastigheten.
- I **bilaga 7-8** redovisas pålningsplanen för allmän plats.
- Lägen för inkommande servisledningar som redogörs för i punkt 6.2
- Befintliga byggnader och anläggningar inom grannfastigheterna i kvarter B1.

Exploatören är medveten om att anläggningar tillhöriga bland annat Trafikverket, Göteborg Energi samt övriga fastighetsägare är belägna i närheten av Fastigheten. Järn- och spårvägstrafik pågår i områdets omedelbara närhet, liksom allmän trafik till inflyttade fastigheter, se även punkt 8.2.

6.7 Natura2000

Exploatören är införstådd med att Sävån som ligger i närheten av Fastigheten omfattas av Natura 2000-regelverk och att Exploatören ansvarar för att åtgärder och verksamheter inte vidtas, respektive bedrivs, i strid med detta regelverk.

7. **Behov av att nyttja kommunal mark**

Exploatören är medveten om att *varaktiga anläggningar* tillhörande Fastigheten och Exploatörens bygggrätt ska förläggas inom Fastigheten. Detta gäller exempelvis ledningar, dagvattenmagasin och utkragande balkonger etc. Om en anläggning av särskilda skäl behöver förläggas inom allmän plats, ska detta föregås av samråd med och tillstånd av Exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen i samband med Exploatörens projektering och innan Exploatören ansöker om bygglov. Exploatören är skyldig att teckna ett separat avtal där marknadsmässig ersättning utgår.

Om Exploatören *under byggtiden* har behov av att tillfälligt nyttja kommunägd mark ska denne, eller av Exploatören anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråda med Exploateringsförvaltningen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs och separat avtal ska tecknas. Detta gäller även om exempelvis Exploatörens utbyggnad/schakt innebär spontning eller borring på kommunal mark, utanför Fastigheten. Exploatören ska teckna avtal med Exploateringsförvaltningen eller stadsmiljöförvaltning beroende på typ av mark enligt följande;

För nyttjande av offentlig plats krävs i regel tillstånd enligt ordningslagen (1993:1617). Det ankommer på Exploatören att hos polismyndigheten ansöka om sådant tillstånd. Polismyndigheten ska enligt ordningslagen inhämta yttrande från stadsmiljöförvaltningen innan tillstånd ges. Avgift för upplåtelsen tas ut av

stadsmiljöförvaltningen och utgår enligt den taxa som har beslutats av kommunfullmäktige.

För annan upplåtelse av mark som inte är offentlig plats tecknas ett separat nyttjanderätts- eller arrendeavtal med Exploateringsförvaltningen eller stadsmiljöförvaltningen där marknadsmässig ersättning utgår.

8. Byggplatsåtgärder

8.1 Allmänt

Exploatören ansvarar för att informera allmänheten i närområdet om projektet och byggnadsarbetena genom att på egen bekostnad till exempel sätta upp skyltar med information om vad som byggs och när arbetena beräknas vara klara.

Vidare ansvarar Exploatören för att informera och samråda med ägare till intilliggande fastigheter och eventuella hyresgäster.

Exploatören svarar för egen bygglogistik och belysning så att säkerhetskrav följer stadsmiljöförvaltningens krav för Arbete På Gata ("APG") i stadsmiljöförvaltningens aktuella *Teknisk handbok* ("TH"). TH innehåller administrativa och tekniska anvisningar för den som arbetar med planering, projektering och anläggning på uppdrag av Göteborgs kommun.

Exploatören har inte rätt att utan tillstånd nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark för upplag, uppställning eller annat ändamål. Exploatören har inte heller rätt att utan tillstånd ta bort eller förändra kommunala anordningar. Exploatören ska ta särskild hänsyn till omgivande naturmark så att inte träd eller annan vegetation skadas under byggtiden.

Inga slänter, utfyllnader, arbetsupplag eller dylikt tillåts på kommunens mark, utan Exploateringsförvaltningens eller stadsmiljöförvaltningens skriftliga godkännande.

Exploatören ska säkerställa att inga transporter inom eller till Fastigheten överstiger gatornas bärighetsklass. Vid behov av att överträda gatans bärighetsklass avseende långa-, tunga- och breda transporter krävs dispens ifrån stadsmiljöförvaltningen.

8.2 Pågående och kommande entreprenader i närområdet

Inom planområdet

Kommunen har en återstående entreprenad för ytskiktsarbeten i allmän plats. Övriga byggrätter inom Detaljplanen är färdigställda.

Utanför planområdet

I Gamlestaden pågår arbete med flera detaljplaner i olika skeden som kan påverka transportvägar etc för Avtalsområdet. Gamlestadens fabriker söder om Säveån är under genomförande och detaljplanearbete för detaljplan för Gamlestads torg etapp 2, som angränsar till Avtalsområdet pågår. Samordning kan komma att ske med utbyggnad av detaljplan för Gamlestads torg etapp 2.

9. Syn och återställande utanför kvartersmark

Före byggstart ska Exploatören kalla Exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen samt KoV, till dokumenterad syn i syfte göra en okulärbesiktning med fotodokumentation av befintliga kommunala anläggningar och naturmark. Synen ska även omfatta de gator som avses användas för tillfart till Avtalsområdet. En avstämning ska vidare ske med KoV angående eventuell filmning av befintliga ledningar, som i förkommande fall bekostas av Exploatören.

Även om någon av kommunens representanter inte kan delta på synen ansvarar Exploatören för att översända kopior på dokumentationen från synen till de förvaltningar som inte deltagit direkt efter att synen har hållits.

Om Exploatören inte håller i en syn anses anläggningarna och naturmarken som felfria innan Exploatören påbörjade sina arbeten vilket även kommer ligga till grund för bedömning av hur återställandet ska ske efteråt.

Exploatören ansvarar för skador som Exploatören förorsakar på Göteborgs kommuns befintliga anläggningar och naturmark, under tiden husbyggnads- och anläggningsarbeten pågår inom Fastigheten och under den tid Exploatören behöver trafikera Göteborgs kommuns befintliga gator med byggtrafik.

När Exploatören är klar med sina arbeten ska Exploatören kalla Exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och KoV till en ny dokumenterad syn där eventuella påpekade skador ska åtgärdas på Exploatörens bekostnad. För bestående skador som inte kan åtgärdas är Exploatören ersättningsskyldig gentemot Göteborgs kommun.

Exploateringsförvaltningen avgör om erforderliga åtgärder ska utföras av kommunen eller av Exploatören.

Göteborgs kommun ansvarar i motsvarande omfattning för eventuella skador som kommunen orsakar på Exploatörens anläggningar inom Fastigheten.

10. Kommunaltekniska anläggningar

10.1 Anläggningar, projektering och iordningställande

Gatu-, torg-, kollektivtrafik- och kajanläggningar m.m.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder på allmän plats inom Detaljplanen, d.v.s. utbyggnad av gator, spårväg, gång- och cykelvägar, torg och VA-ledningar.

Exploateringsförvaltningen har utfört projektering och är i huvudsak klar med utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän plats. Den allmänna platsen är ianspråktagen och överlämnad till stadsmiljöförvaltningen och det kvarstår enbart ytskiktsarbeten på gatorna runt och i anslutning till kvarter B2, se ytskiktsplan i **bilaga 9**.

VA-anläggningar

KoV är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna inom Detaljplanen.

Exploateringsförvaltningen har i samråd med KoV utfört projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar inom Detaljplanen.

Servislägena är ej färdigställda till kvarter B2, men det finns avsatta lägen för serviser, se ledningsplan i **bilaga 4**. Servisledningarna förlängs, till förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns, efter att grundläggningen är klar för byggnaden.

10.2 Uppstart av projektet och samordning

Det är nödvändigt för Detaljplanens genomförande att Parterna samarbetar kring frågor som tidplaner, etableringsytor, bygglogistik, utbyggnadsordning, geotekniska förutsättningar m.m. Exploateringsförvaltningen har det övergripande ansvaret men Exploatören förbinder sig att medverka till utbyggnadens framdrift.

Exploateringsförvaltningen ska kalla Exploatören och övriga berörda parter till ett startmöte för samordning av projektet. Exploateringsförvaltningen kommer sedan att kalla till uppföljande genomförandemöten. Exploatören ska delta på start- och genomförandemöten.

11. Gatukostnadsersättning

När Exploatören till alla delar har fullgjort sina förpliktelser i enlighet med Avtalet, ska Exploatören och blivande ägare Fastigheten anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med Detaljplanen.

12. Planavgift

Exploateringsförvaltningen har till stadsbyggnadsnämnden betalat den planavgift som stadsbyggnadsnämnden har rätt att ta ut enligt fastställd taxa vid Detaljplanens antagande. Exploatören ska till Exploateringsförvaltningen erlagga planavgiften som uppgår till 386 647 kronor. Den ska betalas kontant genom insättning på Exploateringsförvaltningens bankgiro 553-0415. ”Planavgift för Detaljplan för Gamlestads Torg, etapp 1, kvarter B2” ska anges som referens vid insättning.

Avgiften ska erläggas senast 30 dagar från det att Avtalet blivit giltigt i enlighet med punkt 2 ovan.

13. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Exploatören ska betala anläggningsavgift för VA till KoV då anslutningspunkt är upprättad och meddelad. Betalning sker enligt den VA-taxa som gäller vid detta tillfälle.

14. Dagvatten

Exploatören är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för avledande av vatten från den egna Fastigheten så att inte skada uppstår på grannfastigheterna. Exploatören ska även bekosta eventuella nödvändiga anordningar inom Fastigheten för avledande av grund- och ytvatten från angränsande markområden (allmän plats och icke planlagd mark). Göteborgs kommun ansvarar endast för skada orsakad av sådan eventuell vattenavrinning, om kommunen efter överlåtelsen av kvartersmarken har vidtagit sådana åtgärder på angränsande markområden att väsentligt ökade olägenheter i fråga om vattnets avrinning uppstått för Exploatören.

Exploatören är medveten om att dagvattnet inom den egna Fastigheten ska fördröjas och renas inom Fastigheten enligt krav i Göteborgs kommuns aktuella ”Reningskrav för vatten”, innan det avleds till dike eller allmän dagvattenledning utifrån anvisning av KoV eller i dagvattenutredning. Fördröjnings- och reningsanordning ska anläggas och bekostas av Exploatören.

15. Geoteknik

Exploateringsförvaltningen har tagit fram och bekostat geotekniska utredningar som krävs för Detaljplanen. Exploatören ska ansvara för och bekosta de geotekniska utredningar som krävs för byggnation inom Fastigheten. Exploatören har kunskap om att geotekniken har varit komplex att hantera inom detaljplaneområdet och att det krävts särskilda försiktighetsmått vid pålning, schaktning och spontning.

Exploatören ansvarar för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar lokal- och totalstabiliteten. Exploatören ansvarar även för att inte skada angränsande anläggningar och i vissa fall underliggande konstruktioner för både arbets- och färdigställandeskedet.

För val av lämpligt grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, bedömer Exploateringsförvaltningen att det måste utföras kompletterande geotekniska utredningar i samband med detaljprojekteringen. Exploateringsförvaltningens utredning i samband med allmän platsmark har hittills visat att grundläggningssätt som inte är massundanträngande i närheten av befintliga konstruktioner behöver vidtas.

Oavsett grundläggningsmetod ska befintliga byggnadsverk och anläggningar inte skadas. Exploatören svarar enligt lag därutöver även för all skada oavsett grundläggningsmetod.

16. Ansvar för förorenad mark

Exploateringsförvaltningen har utfört och bekostat erforderlig efterbehandling inom Avtalsområdet innan Exploatörens tillträde. Detta innebär att Exploateringsförvaltningen har sanerat marken så att den uppfyller åtgärds målen för markanvändningen, bostäder, så som det beskrivs i det övergripande miljökontrollprogrammet för Gamlestads torg och Kv Makrillen (2012-08-30, rev 2012-12-12).

Notera att detta är en avvikelse gentemot vad som beskrivs gällande markanvändning för aktuellt delområde i kontrollprogrammet. Åtgärds målen är riskbaserade och avviker därför från Naturvårdsverkets generella riktvärden. Detta innebär att marken kan innehålla halter av föroreningar som är acceptabla utifrån markanvändningen i miljökontrollprogrammet, men som ändå kommer innebära merkostnader vid hantering av överskottsmassor från teknisk schakt.

Sådan merkostnad bärs av Exploatören. Efter tillträde svarar Exploatören för all hantering av förorenad mark inom Området och för alla kostnader förknippade med detta. Respektive verksamhetsutövare ansvarar för att anmäla kommande markarbeten till miljöförvaltningen i enlighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Ansaret för att utföra och bekosta avhjälpande av okända markföroreningar hanteras enligt nedan.

För samtliga markföroreningar (såväl kända som okända) i lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), ska Exploatören utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor inkl transport och mottagningsavgifter samt övriga avhjälpandeåtgärder.

För förorenad mark med halter högre än MKM ska Exploatören utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, inklusive transport till mottagningsanläggning, och övriga avhjälpandeåtgärder. Exploateringsförvaltningen betalar merkostnaden för mottagning av dessa massor. Exploatören ska stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

Om förekomsten av massor med halter högre än MKM medför behov av miljöschakt, utöver tekniskt schakt, svarar Exploateringsförvaltningen för hela mottagningskostnaden inklusive tillkommande transportkostnad hänförlig till detta.

Exploateringsförvaltningens åtagande och skyldighet att ersätta Exploatören förutsätter att:

- Exploatören informerar Exploateringsförvaltningen omgående efter det att massor med halter högre än MKM påträffats och redovisar hur masshantering ska ske.
- Exploatören inkommer med bedömd plushöjd för anläggningsteknisk grundläggningsnivå.
- Vidare utredning, kontroll och hantering av massor ska efter informationen ske i samråd med Exploateringsförvaltningen.
- Exploatören har särredovisat kostnaden för mottagning och inkommer med såväl fakturor som vågsedlar från mottagningsanläggningen till Exploateringsförvaltningen.

17. Arkeologi

Hela Fastigheten omfattas av fornlämning RAÄ Göteborg 218 som utgörs av lämningar efter den senmedeltida/tidigmoderna staden Nya Lödöse.

Fornlämningen är borttagen av Kommunen och inga av Kommunen kända fornlämningar kvarstår inom Avtalsområdet.

Om en okänd fornlämning likväl påträffas efter att köp undertecknats av Parterna är Exploatören skyldig att informera länsstyrelsen och omedelbart avbryta pågående markarbeten. Beträffande kostnader och eventuell ersättning gäller kulturmiljölagen 2 kap. 14 - 15§.

Göteborgs kommun är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella fördyringar eller kostnader i projektet, t.ex. stilleståndsersättning, skadestånd, till följd av att en tidigare okänd fornlämning upptäcks.

18. Villkor i markanvisning

18.1 Mångfald i boendet

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt till studenter (studentlägenheter). För att säkerställa hyresrätter ska fastigheten överlåtas med förfogandeförbud. Aktören har i markanvisningen redovisat hur de säkerställer att lägenheterna hyrs ut till studenter.

18.2 Miljöanpassat byggande

I samband med att projektering startas och bygglov söks ska Exploatören kalla Exploateringsförvaltningen till särskilt samråd avseende miljöanpassat byggande. Samråd ska ske så tidigt som möjligt innan alla lösningar är låsta. Vidare sker även en avstämning av färdiga bygghandlingar med Exploateringsförvaltningen inför startbesked hos stadsbyggnadsförvaltningen, samt en slutavstämning (i anslutning till ansökan om slutbesked hos stadsbyggnadsförvaltningen). Avstämningstillfällena har anpassats till stadsbyggnadsförvaltningens process.

En utgångspunkt för samrådet är Exploateringsförvaltningens program för "*Miljöanpassat byggande*" som gällde vid tidpunkten för exploateringsnämndens beslut om markanvisning.

Exploatören ges utifrån "*Miljöanpassat byggande*" möjlighet att tillämpa alternativt certifieringssystem; **XX**

Exploatören ska vid tidpunkten för tekniskt samråd kopplat till bygglovsprocessen, för Exploateringsförvaltningens (enhet Mark och miljö) bedömning, redovisa hur det valda alternativa certifieringssystemet överensstämmer med "*Miljöanpassat byggande*". Exploatören ska vidare till Exploateringsförvaltningen (enhet Mark och miljö) redovisa preliminärt certifieringscertifikat (i förekommande fall) samt det slutligt verifierade certifieringsbetyget. Till detta ska även respektive certifieringsnyckel/betygsmatris redovisas.

I redovisningen till Exploateringsförvaltningen (enhet Mark och miljö) ingår även verifiering av byggnadens energiprestanda; såväl köpt energi som energibehov ska redovisas, det vill säga ej redovisat som primärenergital. I enlighet med BBR ska byggnadens energianvändning mätas under en sammanhängande 12-månadersperiod, avslutad senast 24 månader efter det att byggnaden tagits i bruk och vara normalårskorrigerad.

18.3 Kommunikation

Exploateringsförvaltningen och Exploatören har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Exploateringsförvaltningen har samordningsansvar för kommunikation som avser exploateringsprojektet.

Exploatören har ansvar för kommunikation och marknadsföring avseende sitt projekt/byggnation.

Vid behov och i den omfattning Exploateringsförvaltningen bedömer att det krävs tar Exploateringsförvaltningen initiativ till framtagande av exploateringsprojektets kommunikationsplan. Exploatören ska i samverkan med Exploateringsförvaltningen bidra till framtagandet av kommunikationsplanen samt vid behov utse en kontaktperson och tillsätta erforderliga resurser under hela projektet.

Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Exploateringsförvaltningen utgår i sitt arbete från "Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation".

Se även punkt 0 Byggplatsåtgärder.

18.4 Gestaltning

Exploatören ska, i samråd med Kommunen, ta fram ett gestaltungsprogram för byggnaden utifrån Detaljplanens riktlinjer om stadsbyggnadskvaliteter (ingår i detaljplanehandlingarna). Exploatören ska bekosta framtagandet av gestaltungsprogrammet samt förbinder sig att följa programmet.

Gestaltungsprogrammet, tillsammans med bestämmelser på plankartan, är underlag för kommande projekteringsarbete och kommer ligga till grund för bedömning av gestaltningen i samband med bygglov. Övriga Exploatörer inom ramen för Detaljplanen har haft detta som en förutsättning.

18.5 Övriga villkor

Exploatören förbinder sig att uppföra bebyggelsen och kommer inte agera mellanhand och sälja fastigheten utan bebyggelse.

Exploatören förbinder sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som angavs i anbudet till markanvisningen samt uppfylla de utfästelser som Exploatören har åtagit sig i anbudet, se **bilaga X**.

Exploateringsförvaltningen ska ges möjlighet att granska bygglovshandlingar och kommer att kräva en redogörelse för hur exploatören ska uppfylla utfästelserna i förhållande till urvalskriterier samt åtaganden i markanvisningen.

19. Tidplan

19.1 Byggskyldighet

Exploatören förbinder sig till att ha sökt bygglov inom 15 månader från det att exploateringsnämndens beslut om markanvisning, **20XX-XX-XX**, vunnit laga kraft. Vid oförutsedda händelser som Exploatören inte råder över eller om orsaken till försening ligger hos Exploateringsförvaltningen, kan Exploateringsförvaltningen avgöra om tidpunkt för bygglov kan senareläggas.

Parterna har upprättat en gemensam tidplan för genomförandet, **bilaga X**, som innebär att bebyggelsen ska vara färdigställd senast kvartal **X 20XX**, förutsatt att bygglov erhållits för byggande.

Exploateringsnämndens markanvisningar sker med förutsättningen att tilltänkt byggnation kan genomföras enligt en överenskommen tidplan. Parterna noterar därför gemensamt vikten av att den ovan angivna tidplanen efterföljs. Exploatören ansvarar för att omgående underrätta Exploateringsförvaltningen vid risk för att projektet kommer att färdigställas senare än angiven tidpunkt.

Vid Exploatörens underrättelse enligt ovan ska Parterna omgående inleda samråd om tidplanen och möjliga åtgärder för att undvika eller minimera en förskjutning i tidplanen.

20. Överlåtelse av avtal och mark

Avtalet får inte utan Exploateringsförvaltningens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Exploatören ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Exploateringsförvaltningens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för Exploatören enligt Avtalet.

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

Vid eventuell överlåtelse av sin mark (direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse) inom Avtalsområdet innan samtliga av Exploatörens åtaganden enligt Avtalet är uppfyllda är Exploatören skyldig att skriftligen meddela Exploateringsförvaltningen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

21. Preskription

Avtalet och Parternas åtaganden kopplade till Avtalet ska inte preskriberas förrän om 30 år från Avtalets tecknande.

22. Ändringar och tillägg

Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga och muntliga utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal. Eventuella ändringar och/eller tillägg till Avtalet ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

23. Tvist

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

Avtalet är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit ett vardera.

[Signatursida följer]

Göteborg den 20XX-
för Exploatörens namn

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Göteborg den 20XX-
för Göteborgs kommun, exploateringsnämnden

XX

XX

Bilagor:

- Bilaga 1 – Karta över Avtalsområdet
- Bilaga 2 – Karta över Fastigheten
- Bilaga 3 – Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt
- Bilaga 4 – Ledningsplan
- Bilaga 5 – Höjdplan
- Bilaga 6 – Kvarsittande spont
- Bilaga 7 – Pålningsplan allmän plats
- Bilaga 8 – Tabell Pålningsplan allmän plats
- Bilaga 9 – Ytskiktsplan allmän plats
- Bilaga X – Utfästelser i anbud
- Bilaga X – Tidplan