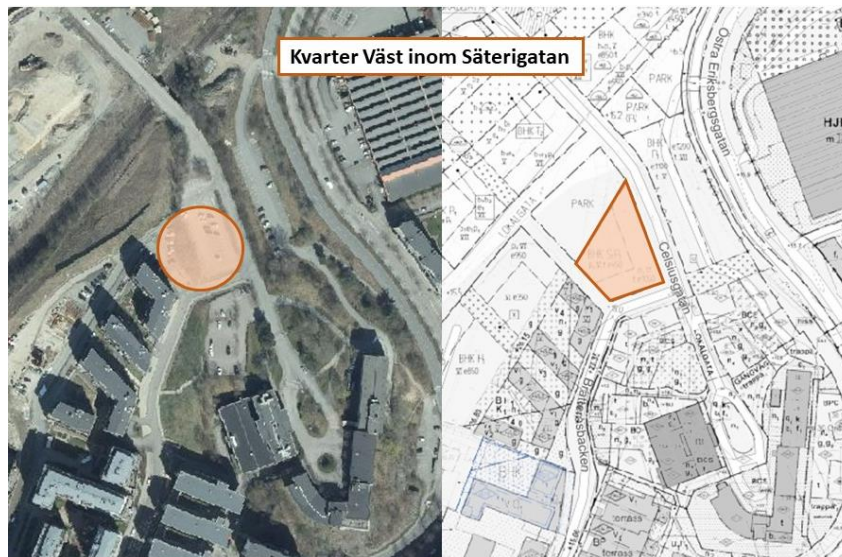


Bilaga 1: Kvarter VÄST

Projektspecifika villkor till markanvisningen gällande Västra byggrätten inom fastigheten GÖTEBORG SANNEGÅRDEN 91:8.



1. Projektspecifika villkor och förutsättningar

Norra Älvstranden Utveckling AB har medverkat i framtagande av Detaljplanen för Säterigatan som en av flera exploatörer och som ägare av fastigheten Göteborg Sannegården 91:8. Byggrätten som nu markanvisas har avstyckats från Göteborg Sannegården 743:130.

Inför antagande av detaljplanen och för att kunna utveckla byggrätten så har säljaren åtagit sig att bekosta utbyggnad av allmän plats, samt samverka med kommunen och övriga exploatörer inom planen genom att teckna ett exploateringsavtal med Fastighetskontoret.

Dessa förutsättningar och krav som Köparen måste förbinda sig till, beskrivs i denna bilaga och som kommer utgöra en del av överlåtelseavtalet.

3. Projektering och iordningställande

Köparen ska vid utformning och uppförande av kommande byggnation inom området följa Säljarens hållbarhetskrav samt de intentioner som framgår av Planbeskrivning, klimatkrav och utvalda delar av Exploateringsavtalet som är tecknat mellan Säljaren och kommunen.

4. Hållbarhetskrav

Basnivå miljöprestanda

Basnivå för miljöprestanda ska säkerställas genom godkänd byggnadscertifiering. Accepterad lägstanivå är:

- Svanen
- Miljöbyggnad Silver
- BREEAM-SE Very Good
- LEED Gold

Klimatprestanda

Byggnaderna ska ha en låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Under byggskedet tillåts en maximal klimatprestanda på 280 kg CO₂e/m²BTA för skede A1 - A5 enligt Boverkets föreslagna systemgräns för klimatdeklarationer 2027. Denna systemgräns inkluderar följande byggnadsdelar: Bärande konstruktionsdelar, Klimatskärm, Innerväggar, Installationer, Invändiga ytskikt samt Rumskompletteringar.

Köparen ska löpande redovisa byggnadernas klimatprestanda: under systemskede, under bygghandling samt för färdig byggnad. Köparen väljer fritt att genomföra klimatberäkningen enligt valfri metod, dock i linje med Boverkets regelverk för klimatdeklaration av nya byggnader. Säljaren ska ges möjlighet att granska beräkningarna. Köparen ska kunna verifiera den slutliga klimatdeklarationen. Köparen ska till sitt anbud inkludera en redovisning av ett likvärdigt projekt samt en kortfattad redogörelse för hur klimatkravet ska uppnås i detta projekt. Senast 2 månader efter slutbesiktning ska köparen redovisa slutlig klimatprestanda till säljaren.

Vite för överskriden klimatprestanda är 1 000 SEK/ljus BTA.

Grönska

De gröna värdena på platsen ska gynnas. Göteborg stads modell för grönytefaktor ska tillämpas, med en grönytefaktor på minst 0,25. Grönytefaktorn följs upp vid bygglov samt för färdigställt kvarter.

Mobilitet

Hållbara mobilitetslösningar ska gynnas. Köparen ska genomföra en Mobilitets- och Parkeringsutredning enligt Göteborgs stads gällande anvisningar (dat 2021-12-17) inför bygglovsprövning. Normalspannet för tillåtna antal parkeringsplatser för de nya bostäderna anges i anvisningarna och uppges för området till 0,3–0,6 platser/lägenhet.

5. Fullföljande av åtaganden

Säljaren har ingått ett Exploateringsavtal med kommunen och svarar gentemot kommunen för fullföljandet av de åtaganden som följer därav. Köparen ska medverka till genomförandet av Säljarens åtaganden enligt Exploateringsavtalet¹ och övriga åtaganden som säljaren ingått med kommunen hänförligt till detaljplanen.

Miljöanpassat byggande*

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnaderna har liten påverkan samt att byggnaderna och ingående material är miljöanpassade.

Tillgänglig utemiljö*

Vid all nybyggnation ska god tillgänglighet eftersträvas. 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.

Byggplatsåtgärder*

Köparen ansvarar för att informera allmänheten i närområdet genom att till exempel sätta upp skyltar med information om vad som byggs och när arbetena beräknas vara klara. Vidare ansvarar Köparen för information och samråd med ägare till intilliggande fastigheter.

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

Om Köparen önskar nyttja kommunens mark för angivna ändamål och tillstånd till detta kan medges ska avtal upprättas. För nyttjandet utgår avgift.

Om nyttjandet avser upplåten allmän plats eller annan offentlig plats ska bestämmelserna om upplåtelse av offentlig plats tillämpas. Tillstånd ska sökas hos polisen och avgift utgår enligt särskild taxa. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens trafikkontor.

Om nyttjandet avser övrig mark ska arrendeavtal upprättas. För nyttjandet utgår i sådant fall marknadsmässig arrendeavgift. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens fastighetskontor.

Besiktning och återställande*

Före byggstart ska Köparen kalla kommunen, genom trafikkontoret, park- och naturförvaltningen samt Kretslopp och vatten, till förbesiktning i syfte att tillsammans med kommunen göra en okulärbesiktning med fotodokumentation av befintliga kommunala anläggningar och naturmark. En avstämning ska vidare ske

¹ Text markerad med * är åtagande enligt Exploateringsavtalet

med Kretslopp och vatten angående eventuell filmning av befintliga ledningar inom kvartersmark.

Köparen ansvarar för skador som Köparen förorsakar på kommunens befintliga anläggningar, under tiden husbyggnads- och anläggningsarbeten pågår på kvartersmark. När dessa arbeten avslutats ska Köparen kalla kommunen till efterbesiktning där eventuella påpekade skador ska åtgärdas av Köparen på dennes bekostnad.

Kommunen ansvarar i motsvarande omfattning för eventuella skador som kommunen orsakar på köparen anläggningar inom dennes fastighet.

Där kvartersmarken gränsar till allmänplats natur ska gränsen märkas ut och träd ska skyddas enligt Göteborgs Stads Tekniska Handbok. Inga slänter, utfyllnader, arbetsupplag eller dylikt tillåts på planlagd naturmark, utan Park- och naturförvaltningens godkännande.

Gatuanläggningar*

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av gatuanläggningar på allmän platsmark.

Berörda områden och gatuanläggningars omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden för allmänplats som trafiknämnden är huvudman för, redovisas på bifogad plankarta, bilaga 3.1, respektive i huvudsak i enlighet med upprättat trafikförslag.

- Utbyggnad och ombyggnad av lokalgator inkl. borttagande av befintliga gator
- Ombyggnad av Säterigatan och utbyggnad av gång- och cykelbana längs Säterigatan och från planområdet till Nordviksgatan
- Gång- och cykelbana utmed Östra Eriksbergsgatan

Park- och naturanläggningar*

Kommunen genom Park -och naturförvaltningen ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av park- och naturanläggningar på allmän platsmark.

Berörda områden och park- och naturanläggningarnas omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden för allmän plats som park- och naturnämnden är huvudman för, redovisas med grönt på bifogad plankarta, bilaga 3.1.

- Bostadsnära park (innehållande bland annat bollbinge och lekplats)
- Parkområden och trappsystem intill Östra Eriksbergsgatan och mellan Östra Eriksbergsgatan och Celsiusgatan
- Upprustning av parkområde norr om Säterigatan
- Åtgärder i naturmark

VA-anläggningar*

Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar i samråd med Kretslopp och vatten för utförande av projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna va-anläggningar. Projekteringshandlingar, förfrågningsunderlag och övriga handlingar som berör va-utbyggnaden ska godkännas av Kretslopp och vatten innan upphandling.

I samband med utbyggnaden byggs även servisledning från anslutningspunkt och två meter innanför förbindelsepunkten på Köparens bekostnad.

Dricks-, dagvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i omgivande gator. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83, Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +50 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av Köparen.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmarken 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. Allmänna dricks-spill- och dagvattenledningar förläggs på en sträcka av ca 850m i nya lokalgator samt ca 420 m utanför planområdet.

Dagvatten*

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

Köparen är medveten om att dagvattnet inom den egna kvartersmarken ska fördröjas och renas innan det avleds till befintligt dike eller allmän dagvattenledning.

Fördröjningsanordning ska anläggas och bekostas av Köparen.

Underjordiska anläggningar*

Inom exploateringsområdet ska särskild hänsyn tas till bergrum, tunnlar och kulvertar under området. Vid sprängning och större markarbeten ska Trafikverket och förvaltningen Kretslopp och Vatten kontaktas.

Ledningar inom byggrätten

Det finns kända ledningar inom byggrätten och området, se bilaga 6.

Medgivande till ledningsrätt

Köparen medger även att ledningsrätt upplåtes utan ersättning för befintlig underjordisk tunnelanläggning till förmån för kommunen eller GRYAAB inom område som är markerat med t på plankartan.

Övriga ledningar*

Ledningsarbeten för eldistribution utförs och bekostas av Göteborg Energi Nät AB och för fjärrvärmeledningar av Göteborg Energi AB. Ledningsarbeten för genomgående telestråk utförs bekostas av aktuell teleoperatör. Övriga telekabelstråk bekostas av Köparen. Köparen ska lämna Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi AB och aktuell teleoperatör tillträde för utförande av dessa arbeten.

Flytt av ledningar*

Köparen ansvarar för och bekostar flytt av ledningar som krävs för genomförandet av detaljplanen vad det gäller bebyggelse inom kvartersmark. Köparen ska vidare svara för att erforderliga kontakter tas, avtal gällande flytt av ledningar tecknas och samordning sker med berörda ledningsägare.

Anslutningsavgifter*

Anslutningsavgifter för el, fjärrvärme och tele betalas av Köparen enligt gällande taxa. Köparen schaktar för servisledningar på tomtmark samt bekostar eventuella undanflyttningar av kablar.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp*

Köparen ska erlägga va-anläggningsavgift till kommunen enligt vid varje betalningstillfälle för kommunen gällande va-taxa.

Mark – miljö*

Utförda undersökningar indikerar att föroreningshalter i marklager och grundvatten inom detaljplanområde generellt är låga men att det ställvis förekommer jordmassor med höga föroreningshalter. De vanligtvis förekommande föroreningarna utgörs främst av metaller och oljekolväten. (alifatiska, aromatiska och polyaromatiska kolväten)

Köparen upplyses om att byggnad och markarbeten i förorenade områden är anmälningspliktiga, anmälan om efterbehandling ska inlämnas till miljöförvaltningen. Eventuellt återanvändande av uppschaktade massor ska ske i samråd med miljöförvaltningen, återanvändande av schaktmassor är normalt anmälningspliktigt. Köparen ansvarar för och bekostar all hantering av förorenad mark inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för och bekostar all hantering av förorenad mark inom allmän platsmark.

Geoteknik*

Köparen ansvarar och bekostar de geotekniska utredningar som krävs för att möjliggöra byggnation inom kvartersmark. En översiktlig utredning har utförts under planarbetet, se bilaga 3.10-3.11.

Arkeologi*

Köparen bekostar alla åtgärder med avseende eventuella fornlämningar inom kvartersmark.

6. Tider för färdigställande

Köparen ska samordna sin utbyggnad med kommunen för att inte onödiga hinder ska uppstå som påverkar tidplan och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark.

Allmänplats

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska ske i samråd med kommunen i huvudsak enligt detaljplanens intentioner. Kommunen, genom trafikkontoret, sköter

vidare samordningen med berörda andra kommunala förvaltningar samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska anläggningarna.

Kvarter

Färdigställande och inflyttning av planerade bostäder kan ske först när Hamnbanans tunnelutbyggnad inom området är klar. Färdigställande för Hamnbanan beräknas var klar ca 2023.

7. Informationshandlingar

Nedanstående handlingar såsom informationshandlingar för redovisande av tidigare utförda undersökningar, beräkningar, rapporter och dylikt gällande markanvisat område. Angivande av handlingar nedan utgör ingen garanti för att inga ytterligare undersökningar, beräkningar, rapporter och dylikt har utförts eller kan behöva kompletteras. Samtliga handlingar samt kompletterande information finns att hämta på Göteborgs stads hemsida:

Detaljplan – Järnvägstunnel möjliggör bostäder vid Säterigatan

[Lundby - Järnvägstunnel möjliggör bostäder vid Säterigatan - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#)

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg

[Eriksberg - Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#)

Information om projekt Hamnbanan:

[Hamnbanan Göteborg - \[www.trafikverket.se\]\(http://www.trafikverket.se\)](#)

8. Bilagor

- Bilaga 1: Projektspecifika villkor - Väst
- Bilaga 2: Utkast till Överlåtelseavtal
- Bilaga 3.1 - Plankarta med bestämmelser
- Bilaga 3.2 - Planbeskrivning
- Bilaga 3.3 - Grundkarta
- Bilaga 3.4 - Illustrationsritning
- Bilaga 3.5 - Samrådsredogörelse
- Bilaga 3.6 - Granskningsutlåtande
- Bilaga 3.7 - Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 3.8 - Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut
- Bilaga 3.9 - Trafikbullerutredning
- Bilaga 3.10 - Geoteknisk utredning
- Bilaga 3.11 - Ny Geoteknisk utredning
- Bilaga 3.12 - Rapport Grundläggning, sammanfattning
- Bilaga 3.13 - Dagvattenutredning
- Bilaga 3.14 - Recipient- och MKN-utredning
- Bilaga 3.15 - Ny Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 3.16 - Utredning av stomljud och vibrationer från tåg
- Bilaga 3.17 - Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 3.18 - Underlagsrapport elektromagnetiska fält

Bilaga 3.19 - PM - Magnetfält

Bilaga 3.20 - Underlagsrapport naturinventering

Bilaga 3.21 - Naturinventering, ädellövskog m.m.

Bilaga 3.22 - Arkeologisk utredning

Bilaga 3.23 - Arkeologisk förundersökning

Bilaga 4: Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt

Bilaga 5: Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 6: Ledningar