

Mall uppdaterad 2023-12-01

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby i Göteborg

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess exploateringsnämnd, så som ägare till fastigheten Göteborg Utby 753:487 och Utby 753:489, nedan kallad kommunen.

Företagsnamn (xxxxxx-xxxx), adress, så som ägare till fastigheten Göteborg trakt x:x, nedan kallad exploatören

1. Bakgrund och Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan för Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby i Göteborg, nedan kallad detaljplanen, inom stadsdelen Utby. Avtalsområdet har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, **bilaga x**, nedan avtalsområdet.

Detaljplanen möjliggör inom avtalsområdet uppförandet av cirka 90 lägenheter i flerbostadshus och småhus samt 250 BTA verksamhetslokaler. Exploatören avser bygga ca xxx lägenheter. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark samt förstärkningsåtgärder inom Sven Eliassons äng.

Marken inom planområdet ägs av Kommunen. Markanvisning har lämnats till exploatören genom beslut i Exploateringsnämnden 20xx-xx-xx.

Syftet med detta genomförandeavtal är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för exploateringen inom avtalsområdet innefattande bl.a. de marköverföringar som ska ske, utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar enligt ovan samt säkerställande av de villkor för exploateringen.

Innan tillträde tecknar parterna ett köpekontrakt som reglerar bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen.

2. Villkor för avtalets giltighet

Detta genomförandeavtal förutsätter för sin giltighet att nedanstående villkor är uppfyllda.

- att parterna (senast nio månader efter beslut om markanvisning fattats av nämnden) tecknar köpekontrakt och/eller överenskommelse om fastighetsbildning avseende kvartersmarken inom avtalsområdet.

Om avtalet faller på grund av att villkoret ovan inte uppfylls äger ingen av parterna rätt till ersättning från den andre med anledning av det.

3. Uppföljning

Kommunens markanvisning innehåller projektspecifika villkor, som närmare redovisas i punkt 14. Parterna har vidare kommit överens om en tidplan för att säkerställa att bostäder kan färdigställas enligt plan, vilket närmare redovisas i punkt 15.

En grundläggande del i detta avtal och för exploateringsprojektets genomförande är att de mål som satts i 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 en exploatör följer tidigare avtal skrivna med kommunen, kommer att finnas med i de bedömningar som sker vid framtida markanvisningar

4. Marköverlåtelse/överföring

All kvartersmark (ca xx kvm) markerad med rött på bifogad karta, **bilaga x**. nedan kvartersmarken, kommer efter genomförandet att ägas av exploatören.

Köpeskillning och ersättning för kvartersmarken är totalt xx kronor, varav vv kronor för fastigheterna Utby 753:487 och Utby 753:489. Köpekontrakt och/eller överenskommelse om fastighetsbildning för överförande av kvartersmarken träffas parallellt med detta genomförandavtal

Gemensamma bestämmelser för marköverlåtelse/överföring

4.1 Tilläggsköpeskillning för bygglov

Kvartersmarken bedöms kunna bebyggas med 7600 kvm BTA bostäder i flerbostadshus, 1700 kvm BTA bostäder i småhus och 250 kvm BTA verksamhetslokaler. Kommunen kommer som minst ta betalt för 7000 kvm BTA bostäder i flerbostadshus, 1500 kvm BTA bostäder i småhus och 250 kvm BTA verksamhetslokaler.

Om exploatören beviljas lov enligt plan och bygglagen (2010:900) ("bygglov") för en större kvm ljus BTA än bedömda eller fler antal radhus/villor, ska exploatören skriftligen och ofördröjligen efter beviljat bygglov underrätta kommunen. Exploatören ska därvid betala tilläggsköpeskillning till Kommunen för tillkommande kvm ljus BTA/antal radhus/villor. Den närmare regleringen vad gäller tilläggsköpeskillning följer av köpekontrakt och/eller överenskommelse om fastighetsbildning som parterna tecknar parallellt med detta genomförandavtal.

Det åligger exploatören att redovisa för kommunen ett tydligt underlag för beräkning av ljus BTA både innan och efter beviljat bygglov.

4.2 Kvartersmarkens skick

Exploatören godtar kvartersmarken i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Exploatören får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel eller brister i kvartersmarken. Friskrivningen avser alla typer av faktiska fel.

4.3 Nyttjande av kvartersmarken före tillträde

Exploatören har rätt att nyttja kvartersmarken för provtagning innan exploatören formellt tillträder marken.

Exploatören ansvarar för eventuella skador som denne eller av denne anlitad entreprenör orsakar på fastigheten eller tredje man i samband med att kvartersmarken nyttjas enligt föregående stycke. Exploatören åtar sig att hålla marken försäkrad under tiden den nyttjas. För det fall marköverföringen av någon anledning inte genomförs ska exploatören återställa marken i godtagbart skick.

4.4 Förfogandeinskränkning m.m.

Fastigheterna Utby 753:487 och Utby 753:489 som överläts genom det parallellt med detta avtal tecknade köpekontraktet omfattas av ett förfogandeförbud, som innebär att fastigheten inte får överlåtas eller upplåtas med annan rätt än hyresrätt utan kommunens godkännande. Förfogandeförbudet gäller och syftar till att lägenheterna under åtminstone 10 år ska förbli upplåtna med hyresrätt. Köpeskillingen är bestämd med hänsyn till hyresrättsändamålet. För det fall fastighetens ägare efter nu nämnda tid ansöker om att få förfogandeförbudet upphävt och kommunen beslutar att tillmötesgå en sådan ansökan, ska en värdeskillnadsersättning betalas till kommunen. 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.

4.5 Fördelning av inkomster och utgifter

För kvartersmarken utgående fastighetsskatt och andra periodiska avgifter samt all avkastning av kvartersmarken betalas respektive uppbäres av kommunen i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen och av exploatören i den mån de belöper på tiden från och med tillträdesdagen.

Fastighetsskatten för kvartersmarken uppgår innevarande inkomstår till **xxx** kr. Exploatörens andel av den skatten som uppgår till **xxx** kr skall betalas vid samma tidpunkt och på samma sätt som köpeskillingen (se punkt 2 ovan).

4.6. Tillträde

Tillträde sker senast nio månader efter att beslut om markanvisning fattats av Exploateringsnämnden.

5. **Byggnader och anläggningar på kvartersmarken**

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt alla bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för och bekostar även

projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Exploatören ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation på kvartersmarken.

Om exploatörerna påbörjar byggnation inom kvartersmarken innan de kommunala anläggningarna är utbyggda ansvarar exploatörerna för att byggnationen inte sker i konflikt med kommunens projektering av allmän plats och utbyggnad av gator, ledningar etc. och löpande stämmer av arbetet med exploateringsförvaltningen och kretslopp och vatten.

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

Innebär exploatörens utbyggnad/schakt spontning eller borrhning på kommunal mark, utanför kvartersmarken, krävs separat markavtal med Göteborgs kommun genom dess stadsmiljöförvaltning.

5.1 VA-anläggningar

Dricks-, dagvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i **xxx**. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp **X:X**; VAV publikation P83, Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar **+xxx** meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av exploatören alternativt respektive blivande fastighetsägare.

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.

Vid fall där sprinkleranslutning medges, efter att sprinklerutredning genomförts för att säkerställa kapacitet, skall exploatören och Kretslopp och vatten 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.

5.2 Övrigt

Exploatören ansöker om och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken, till exempel för parkeringsytor, angöringsvägar, VA-ledningar, gångstråk, dagvattenlösningar m.m.

6. Byggplatsåtgärder

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 ”Teknisk handbok”, nedan ”TH”. TH innehåller administrativa och tekniska anvisningar för den som arbetar med planering, projektering och anläggning på uppdrag av Göteborgs Stad.

Exploatören har inte rätt att utan tillstånd nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark för upplag, arbetsvägar, 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.

Där kvartersmarken gränsar till allmänplats natur ska gränsen märkas ut. Inga slänter, utfyllnader, arbetsupplag eller dylikt tillåts på kommunens mark, utan kommunens skriftliga godkännande.

Exploatören ska säkerställa att inga transportvägar inom eller till avtalsområdet överstiger gatornas bärighetskrav. Vid behov av att överträda gatans krav avseende långa-, tunga- och breda transporter krävs dispens ifrån Göteborgs kommun genom stadsmiljöförvaltningen.

Exploatören är medveten om att *varaktiga anläggningar* tillhörande kvartersmarken ska förläggas inom kvartersmarken. Om anläggning av särskilda skäl behöver förläggas inom allmän plats, ska detta föregås av samråd med och tillstånd av kommunen och stadsmiljöförvaltningen.

Om exploatören *under byggtiden* har behov av att nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark ska denne, eller av exploatören anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråda med kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Om exploatören *under byggtiden* önskar nyttja kommunens mark för angivna ändamål gäller 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 kommunen innan tillstånd ges. Yttrandet avges av kommunens stadsmiljöförvaltning. Avgift för upplåtelsen tas ut av stadsmiljöförvaltningen och utgår enligt den taxa som har beslutats av kommunfullmäktige

Upplåtelse av allmän plats som inte har upplåtits för sitt ändamål - allmän plats som inte är offentlig plats - kan ske om så bedöms lämpligt i det enskilda fallet. Parterna ska därvid teckna ett upplåtelseavtal och marknadsmässig ersättning ska utgå för upplåtelsen. Om nyttjandet avser övrig mark - mark som varken är allmän eller offentlig plats - ska arrendeavtal upprättas. För nyttjandet utgår i sådant fall marknadsmässig arrendeavgift. Frågan om upplåtelse hanteras i båda fall av kommunens exploateringsförvaltning.

7. Syn och återställande utanför kvartersmark

Före byggstart ska exploatören kalla kommunen, stadsmiljöförvaltningen samt Kretslopp och vatten, till dokumenterad syn i syfte att tillsammans med kommunen göra en okulärbesiktning med fotodokumentation av befintliga kommunala anläggningar och naturmark. Synen ska även omfatta de gator som avses användas för tillfart till exploateringsområdet. En avstämning ska vidare ske med Kretslopp och vatten angående eventuell filmning av befintliga ledningar, som i förkommande fall bekostas av exploatören. Om syn inte görs anses anläggningarna och naturmarken som felfria vid bedömning av återställandet.

Exploatören ska se till att dokumentationen av synen godkänns av respektive förvaltning och sedan överlämnas till kommunen.

Exploatören ansvarar även för skador som exploatören förorsakar på kommunens befintliga anläggningar och naturmark, under tiden husbyggnads- och anläggningsarbeten pågår på kvartersmark och under den tid exploatören behöver trafikera kommunens befintliga gator med byggtrafik. När dessa arbeten avslutats ska exploatören kalla kommunen samt stadsmiljöförvaltningen till dokumenterad syn där eventuella påpekade skador ska åtgärdas på exploatörens bekostnad. För bestående skador som inte kan åtgärdas ska ersättning betalas.

Kommunen avgör om erforderliga åtgärder ska utföras av kommunen eller av exploatören.

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

8. Kommunaltekniska anläggningar

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän platsmark enligt nedan.

Exploatören ska innan kommunen beställer projektering och utbyggnad av allmän platsmark och kallar till startmöte enligt punkt 9.2 redovisa önskade förbindelsepunkter för anslutning till det allmänna VA-nätet. Beslut om förbindelsepunkter fattas av Kretslopp och Vatten.

Exploatören/fastighetsägaren ska även i möjligaste mån redovisa önskade anslutningspunkter till fjärrvärme, el, data o dyl.

8.1 Anläggningar

Gatuanläggningar

- Del av Fjällbogatan

- Del av Frimästaregatan

Berörda områden och gatuanslaggningarnas omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden för allmän plats som stadsmiljönämnden är huvudman för, redovisas med gult på bifogad karta, **bilaga x**.

Park- och naturanläggningar

- Sven Eliassons äng

Berörda områden och park- och naturanläggningarnas omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden för allmän plats som stadsmiljönämnden är huvudman för, redovisas med grönt på bifogad karta, **bilaga x**.

VA-anläggningar

- Objekt 1 beskriv aktuell anläggning...
- Objekt 2 beskriv aktuell anläggning...

Berörda områden och ledningsanläggningarnas omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden som nämnden för Kretslopp och vatten är huvudman för, redovisas med blått på bifogad karta, **bilaga x**.

8.2 Uppstart av projektet och samordning

Kommunen ska kalla exploatören och övriga berörda parter till ett startmöte där presentation och genomgång av genomförandet av projektet ska ske samt till genomförandemöten för det fortsatta genomförandet. Exploatören ska delta på start- och genomförandemöten.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska ske i huvudsak enligt detaljplanens intentioner, kommunens gatustandard enligt TH samt tillhörande gestaltungsprogram.

Kommunen, utser samordningsansvarig i samråd med berörda andra kommunala förvaltningar samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska anläggningarna

8.3 Projektering och iordningställande

Gatuanslaggningar

Kommunens utsedda samordningsansvariga ansvarar i samråd med kommunens exploateringsförvaltning för utförande av upphandling, projektering och iordningställande av gatuanslaggningar på allmän platsmark, nämnda i punkt 9.1.

Park- och naturanläggningar

Kommunens utsedda samordningsansvariga ansvarar i samråd med kommunens exploateringsförvaltning för utförande av upphandling, projektering och iordningställande av park- och naturanläggningar på allmän platsmark, nämnda i punkt 9.1.

VA-anläggningar

Kommunens utsedda samordningsansvariga ansvarar i samråd med Kretslopp och vatten för utförande av upphandling, projektering och utbyggnad av allmänna va-anläggningar, nämnda i punkt 9.1. Projekteringshandlingar, förfrågningsunderlag och

övriga handlingar som berör va-utbyggnaden ska godkännas av Kretslopp och vatten innan upphandling.

I samband med utbyggnaden byggs även servisledning ut två meter innanför förbindelsepunkten på exploatörens bekostnad.

9. Gatukostnadsersättning

När exploatören till alla delar har fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal, ska exploatören och blivande ägare till exploatörens del av avtalsområdet anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med detaljplanen.

10. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

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

11. Dagvatten

Exploatören är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för avledande av vatten från den egna kvartersmarken så att inte skada uppstår på grannfastigheterna. Exploatören ska även bekosta eventuella nödvändiga anordningar inom kvartersmarken för avledande av grund- och ytvatten från angränsande markområden (allmän plats och icke planlagd mark). Kommunen ansvarar endast för skada orsakad av sådan eventuell vattenavrinning, om kommunen efter överlåtelsen/överföringen 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 kvartersmarken ska fördröjas och renas inom kvartersmarken enligt krav i Göteborgs Stads aktuella ”Reningskrav för vatten”, innan det avleds till dike eller allmän dagvattenledning utifrån anvisning ifrån KoV eller i dagvattenutredning. Fördröjnings- och reningsanordning ska anläggas och bekostas av exploatören.

12. Geoteknik

Exploatören ansvarar för att beställa och bekosta de geotekniska utredningar som krävs för att bebygga kvartersmarken.

13. Förorenad mark

Ansaret för att utföra och bekosta avhjälpande av okända markföroreningar ska fördelas mellan exploatören och kommunen enligt följande.

För lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (nedan MKM), ska exploatören utföra

och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor och 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 av kommunen upphandlad mottagningsanläggning, och övriga avhjälpandeåtgärder. Kommunen betalar mottagningsavgiften för dessa massor. Exploatören ska dock stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

Kommunens åtagande förutsätter att exploatören informerar kommunen omgående efter det att massor med halter högre än MKM påträffats och redovisar hur masshantering ska ske. Exploatören 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.

Om förekomsten av massor med halter högre än MKM medför behov av extra miljöschakt, *utöver* tekniskt schakt, svarar kommunen för hela mottagningskostnaden samt för *tillkommande* transportkostnad hänförlig till detta. Kommunens åtagande förutsätter att exploatören inkommer med bedömd plushöjd för anläggningsteknisk grundläggningsnivå innan utförande av markarbete inklusive bedömd mängd för utökat miljöschakt (avhjälpandeåtgärd).

14. Villkor i markanvisning

14.1 Lägenheter till kommunen

Exploatören förbinder sig att upplåta 12,5% av de tillkommande bostäderna i flerbostadshus, till exploateringsförvaltningen, enhet Bostad, för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl har hinder att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden eller utifrån sin situation har behov av bostad snabbare än andra sökande.

Ovanstående har reglerats genom Parternas undertecknande av Samarbetsavtal [**med tilläggsavtal**] om anskaffning av bostäder, undertecknat den xxxxx (datum).

14.2 Miljöanpassat byggande

I samband med att projektering startas och bygglov söks ska Exploatören kalla kommunen 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 kommunen 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 Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gällde vid tidpunkten för exploateringsnämndens beslut om markanvisning. [Numera kan två alternativ bli aktuella; MAB version 1.0, 2009 eller MAB version 2.0, 2017.].

Exploatören ges utifrån "Miljöanpassat byggande" möjlighet att tillämpa alternativt certifieringssystem.

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".

Bolaget 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.

14.3 Återbruk och Klimatpresetanda

Återbruk

Aktören förbinder sig att återbruka i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad Guld.

Återbruk under livscykeln

Aktören förbinder sig att producera med flexibilitet och demonterbarhet i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad Guld.

Återbruksrum

Aktören åtar sig att utföra minst ett rum för återbruk inom markanvisningsområdet. Återbruksrummet ska vara utformat dimensionerat för de boendes interna behov för hantering, uppgradering och lagning av återbruksmaterial. Lämplig minsta storlek för återbruksrummet bedöms vara 20 – 30 kvm LOA.

Klimatprestanda och kompensation

I enlighet med markanvisning

14.3 Grönytefaktor

Riktlinjer för "Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad" ska tillämpas. Målnivån för den mark som markanvisas i detta projekt är 0,35.

Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor och åtgärder att hantera vissa miljöutmaningar. Det kan handla om att grönskan fördröjer och renar dagvatten,

förbättrar lokalklimat och luftkvalitet, minskar buller, erbjuder rekreationsmiljöer och biologisk mångfald

14.4 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.

14.5 Kommunikation

Kommunen och exploatören har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.

Exploateringsprojektet

Kommunen har samordningsansvar för kommunikation som avser exploateringsprojektet. Vid behov och i den omfattning kommunen bedömer att det krävs tar kommunen initiativ till framtagande av exploateringsprojektets kommunikationsplan. Exploatören ska i samverkan med kommunen 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. Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation.

Markanvisningen

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

Se även punkt 6 Byggplatsåtgärder.

14.6 Mobilitetsavtal

Exploatören ~~har~~ska med kommunen, enhet Trafik och mobilitet träffat ett mobilitetsavtal daterat 20XX-XX-XX (EXF:s dnr XXX). 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.

15. Tidplan

15.1 Byggskyldighet

Parterna ska upprättat en gemensam tidplan för genomförandet (**bilaga X**) som innebär att minst **XXX** bostäder ska vara färdigställda senast kvartal **X** 20**XX**, förutsatt att bygglov erhållits för byggande i huvudsaklig överensstämmelse med, mellan parterna överenskomna, förslagshandlingar. Åtagandet förutsätter att Detaljplanen och överenskommen fastighetsbildning vinner laga kraft senast 20**XX-XX-XX**. Byggnationen ska vara påbörjad senast 18 månader efter tillträdet. Med påbörjad produktion menas färdigställd grundläggning.

Kommunens 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 kommunen 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.

16. Överlåtelse av avtal och mark

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

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

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 inom avtalsområdet är exploatören skyldig att skriftligen meddela kommunen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

17. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

18. Tvist

Vid avtal med kommunalt bolag:

Tvist hänförlig till detta avtal ska i enlighet med kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges delegationsordning hänskjutas till stadsdirektören för särskilt förlikningsförfarande.

Vid avtal med privat bolag:

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 **exploatörens namn**

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Göteborg den 20xx-
för Göteborgs kommun, exploateringsnämnden

AC **Projekt norr/söder**

PÄ

**Avtalet ska godkännas av Stadsmiljöförvaltningen/Kretslopp och vatten.
Se separat rutin för Genomförandeavtal, vilken finns i Antura**