

Not: rödmarkerad text utgör ej fastställda förutsättningar/alternativ. Endast aktuellt alternativ kommer att finnas med i markanvisningsavtalet när markanvisad aktör är fastställd.

M A R K A N V I S N I N G S A V T A L

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

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

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 2016-xx-xx, *bilaga 1*, beslutat om en markanvisning till bolaget inom det markområde som markerats på *bilaga 2*. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Göteborg Lorensberg 706:32 i stadsdelen Lorensberg.

Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har ensam rätt 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 2014-06-13.

2. Avsiktsförklaring

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse om ca 13 000 kvm ljust BTA innehållande bostäder och lokaler samt parkeringsanläggning. Parterna är medvetna om att antalet kvm BTA är beroende av detaljplanens slutgiltiga utformning.

3. Grundläggande villkor

- Inriktningen för utvecklingen av området samt den nya bebyggelsens utformning och innehåll ska baseras på de urbana kvaliteter som formulerats för området (bilaga 3). Bottenvåningarna ska med sitt innehåll bidra till att de urbana kvaliteterna nås.
- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Av det totala antalet lägenheter ska minst 30 % utgöras av hyresrätter.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bostäderna med hyresrätt ska förmedlas via Boplats Göteborg.
- Kommunen ska ges möjlighet att hyra *x* lägenheter om ca *y* m² per lägenhet för bostad med särskild service. I anslutning till lägenheterna behövs också utrymmen för gemenskap och personal. Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. Bolaget ska kontakta kommunens lokalsekretariat i god tid innan husplaneringen påbörjas. Bolaget och kommunen, genom lokalsekretariatet, ska tillsammans verka för att goda bostadslösningar skapas, och när så är möjligt ska

parterna träffa en mera preciserad överenskommelse om bostädernas antal, utformning, läge i huset/husen mm.

- Bolaget förbinder sig att löpande upplåta **XX** lägenheter, i befintligt eller framtida bostadsbestånd, till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad. Med löpande avses att bostadsföretaget ska erbjuda en ny lägenhet när den enskilde fått möjlighet att överta kontraktet utifrån de riktlinjer som står angivna i Samarbetsavtalet. Kommunen och bolaget ska underteckna/har undertecknat Samarbetsavtalet (se sammanfattning i bilaga 6).

Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om att antal lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras.

Alt 1) Fastighetsägare med befintligt bestånd av hyresrätter som inte skrivit på samarbetsavtal:

Lägenheterna ska erbjudas fastighetskontoret under det första året efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Alt 2) Fastighetsägare som saknar befintligt bestånd av hyresrätter och som inte skrivit på samarbetsavtalet:

Lägenheterna ska erbjudas fastighetskontoret så snart de nya bostäderna är inflyttningsklara.

Alt 3) Fastighetsägaren har redan skrivit på samarbetsavtalet och lämnar lgh parallellt med att markanvisning beviljats för framtida bostäder

Allt eftersom bostadsprojekt, för vilket bostadsföretaget erhållit markanvisning, färdigställs ska ovanstående siffra justeras. För nu kända markanvisningar, om cirka XX lägenheter, gäller att ytterligare X lägenheter successivt ska lämnas enligt principen ovan.

Alt 4) Fastighetsägaren är ett kommunalt bostadsföretag

De kommunala bostadsföretagen lämnar kontinuerligt lägenheter till Fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad. Samtliga företag inom AB Framtidenkoncernen har undertecknat Samarbetsavtalet.

- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, den version som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning. Utöver detta ska miljöcertifieringssystemet **xxx** tillämpas. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås. Miniminivå är dock att krav enligt eller motsvarande Miljöbyggnad Guld uppfylls. Vidare hanterar aktören energifrågan:

Alt. 1) inom valt miljöcertifieringssystem

Alt. 2) genom ett energikoncept såsom passivhus, nollenergihus eller liknande, utöver miljöcertifieringssystemet

I de fall programmet för Miljöanpassat byggande och valt miljöcertifieringssystem anger olika nivåkrav inom samma parameter ska den högsta kvalitetsnivån tillämpas.

Utöver detta ska aktörens åtagande vad gäller de urbana kvaliteterna inom ekologisk hållbarhet, enligt aktörens beskrivning i ansökan, uppfyllas.

- 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.
- Bolaget ska åta sig en arbetsmarknadsinsats som leder till minst 365 dagars och upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) samt lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget utarbetat. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Slutligt antal anställningar och antalet provanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos bolaget eller hos underentreprenör.
- Parallella uppdrag ska bekostas av bolaget. I vilken form och när i planprocessen detta sker samt förutsättningar och uppgift beslutas och formuleras av staden och bolaget i samverkan.
- Enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av kr/kvm ljus BTA bostäder ska avsättas för detta ändamål och bekostas av bolaget.
- Bolaget är införstått med och accepterar att kommunen i samband med överlåtelsen kommer att ställa krav att minst 287 st parkeringsplatser skall anläggas samt bekostas av bolaget och hyras ut till allmänheten.

4. Detaljplan

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Markområdets avgränsning enligt bilagd karta, **bilaga 2**, är preliminär och kan justeras under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser eventuell plankonsult. Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

Byggnadsnämnden har rätt att besluta om att avbryta planarbetet när som helst under planprocessen. 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 projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen 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 markmiljö och arkeologi under detaljplanearbetet, samt de geotekniska undersökningar som erfordras för att beskriva de geotekniska förhållandena i detaljplanen. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av bolaget.

5.2 Planavtal

Stadsbyggnadskontoret kan komma att ställa krav på att ett planavtal ska tecknas innan planarbetet påbörjas.

5.3 Markberedningskostnader

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar och 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 överenskomma om annat.

5.4 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Kommunen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget ska därefter 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. Parterna kan senare överenskomma om annat.

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 anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Allmänna va-anläggningar

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

5.5 Överlåtelse av mark

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

Slutlig köpeskilling för marken ska baseras på av aktören i markanvisningsansökan angivet pris för ljus BTA bostäder för hyresrätt respektive bostadsrätt samt senare

fastställt marknadsmässigt pris för lokaler utifrån slutlig fördelning av upplåtelseformer samt fördelning av bostäder och lokaler i antagen detaljplan. Parkeringsanläggningen inkluderas i detta pris.

I markanvisningsansökan angivet pris kr/kvm ljus BTA hyresrätter **xxx**

I markanvisningsansökan angivet pris kr/kvm ljus BTA bostadsrätter **xxx**

Angivna prisnivåer gäller under förutsättning att överlåtelse sker inom fem år. Om så inte sker ska en marknadsvärdering göras och nytt pris enligt denna gälla.

Pris för lokaler ska fastställas senare i processen och enligt marknadsmässiga principer.

För beräkning av ljus respektive mörk BTA, se *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, se bilaga 5.

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/förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

6. Giltighet

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

- genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse inte tecknats mellan kommunen och bolaget senast **2016-xx-xx**. (två år efter markanvisningen) Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum om rimliga skäl för detta föreligger.
- planarbetet avbrutits.

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

7. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan fastighetskontorets skriftliga medgivande, överlåtas till annan än helägt dotterbolag.

8. Tvist

Tvist rörande tolkning av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol.

(Alt. om bolaget är ett av kommunen helägt bolag)

Vid tvist rörande tolkningen av detta avtal hänvisas till kommunens riktlinjer 1975-06-11 paragraf 597 angående handläggning av tvistiga bolagsmellanhavanden.

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

Göteborg den 2016-
för Göteborgs fastighetsnämnd

Namnteckning

Namnförtydligande

Göteborg den 2016-
för **företagsnamn**

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnteckning

Namnförtydligande

Bilaga

1. TU markanvisning (*bilägges senare*)
2. Karta över det markanvisade området
3. Urbana kvaliteter
4. Planavtal (*bilägges senare*)
5. Vilka ytor tar vi betalt för - Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt
6. Beskrivning av samarbetsavtal