

MARKANVISNINGSAVTAL

Kvarter 3 inom Bussgaragetomten

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

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

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har **20xx-xx-xx**, bilaga 1, beslutat om en markanvisning till bolaget inom det markområde som markerats och benämnts kv. 3 på bilaga 2. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Göteborg Kungsladugård 14:10 i stadsdelen Kungsladugård. Slutliga fastighetsgränser följer av lantmäteriet beslutad fastighetsbildning och kan komma att avvika från bilaga 2.

Närbeläget till i detta avtal anvisat område kommer fastighetsnämnden även att anvisa mark till ytterligare bolag. Kommunen tecknar separata markanvisningsavtal med dessa bolag.

Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av 1 år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Bolaget har tagit del av kommunens *Markanvisningspolicy – anvisning och regler*, bilaga 5, gällande från och med 2018-11-26.

2. Avsiktsförklaring

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området bebyggs med byggnader för bostäder och kompletterande verksamheter i enlighet med gällande detaljplan. Detaljplanen medger byggnation av ca 12 529 kvm ljus BTA bostäder och lokaler inom område som markanvisas i detta avtal. Entreprenören skall verka för att möjlig byggrätt för bostäder och lokaler enligt detaljplan nyttjas fullt ut.

3. Grundläggande och projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande för projektet grundläggande villkor.

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. 30 % av bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna och lokaler ska överlåtas med äganderätt.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska finnas för bolagets byggnation och övriga verksamhet. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god

innemiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas. Det är bolagets ansvar att kalla ansvarig representant från fastighetskontoret för samråd i enlighet med vad som står i programmet för "Miljöanpassat byggande".

- 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 förbinder sig att arbeta i enlighet med de villkor som utifrån bedömningskriterierna ligger till grund för bolagets markanvisning.

Projektspecifika villkor för markanvisningen anges i bilaga 3 och skall följas.

4. Grundläggande villkor för hyresrätt

För markanvisning av bostäder som ska upplåtas med hyresrätt gäller följande för projektet grundläggande villkor.

4.1 Lägenheter till fastighetskontorets bostadsenhet

Bolaget förbinder sig att erbjuda uthyrning av 4 st lägenheter inom bolagets fastighetsbestånd i Göteborgs kommun, till kommunen genom dess fastighetskontor, 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 skall regleras genom Parternas undertecknande av Samarbetsavtal alternativt genom undertecknande av tilläggsavtal till Samarbetsavtal om sådant tidigare tecknats mellan Parterna. Sådant samarbetsavtal samt eventuellt tillhörande tilläggsavtal skall följa de intentioner som beskrivs i bilaga 7.

4.2 Boende med särskild service

Kommunen ska ges möjlighet att hyra 8 st lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) samt yta för gemenskap och personal i den planerade byggnationen av hyresrätter. Utformningen av BmSS ska följa det ramprogram som godkänts av lokalsekretariatet, se bilaga 8, samt följa lokalförvaltningens gällande tekniska krav och anvisningar vid projekteringsstart. En maxhyra ska gälla på 2 200 kr per kvm LOA alternativt BOA, i 2017 års hyresnivå. Hyresnivån avser kallhyra och uppräknings sker utifrån föregående års oktoberindex. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b samt det ramprogram som staden har avseende BmSS, gällande för tidpunkten för beslut om markanvisningen.

Bolaget ska kontakta kommunens lokalsekretariat i god tid innan husplaneringen påbörjas. Bolaget är skyldig att innan planering och utformning påbörjas av det första huset som bolaget uppför inom området, påbörja dialogen med lokalsekretariatet om placering och utformning av BmSS. Bolaget och kommunen 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.

4.3 Upplåtelse/Överlåtelse av mark

- Kvartersmarken för bostäderna överläts med äganderätt med s.k. förfogandeförbud, som innebär att fastigheten inte får överlåtas eller upplåtas till en bostadsrättsförening 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. En värdering görs i samband med överlåtelsepunkten för både bostadsrättsändamål och hyresrättsändamål. För det fall fastighetens ägare efter nu nämnda tid ansöker om att få förfogandeförbudet upphävt och kommunen genom dess fastighetsnämnd beslutar att tillmötesgå en sådan ansökan, kommer en vid köpet avtalad tilläggsköpeskillning som uppräknats med KPI att debiteras ut. Förfogandeförbudet kommer gälla i 20 år. Det innebär att efter 20 år finns inget krav på tilläggsköpeskillning kopplat till förfogandeförbud från kommunen.

5. **Detaljplan**

Ny detaljplan för området har antagits och vunnit laga kraft. Detaljplanens utformning enligt bilaga 4.

6. **Ekonomi**

6.1 Utredningskostnader

Samtliga framtida utrednings- och projekteringskostnader bekostas av bolaget.

6.2 Arkeologi

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

6.3 Avhjälpan av eventuella markföroreningar

Ansvaret för att utföra och bekosta avhjälpan av eventuella markföroreningar ska fördelas mellan bolaget och kommunen enligt följande.

För lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (nedan MKM), ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor och övriga avhjälpanåtgärder.

För förorenad mark med halter högre än MKM ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, inklusive transport till av kommunen upphandlad mottagningsanläggning, och övriga avhjälpanåtgärder. Kommunen betalar mottagningsavgiften för dessa massor. Bolaget ska dock stå för

den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

Kommunens åtagande förutsätter att bolaget informerar kommunen omgående efter det att massor med halter högre än MKM påträffats och redovisar hur masshantering ska ske. Generellt gäller att denna så långt möjligt ska undvika sammanblandning av massor med olika föroreningshalt, så att mottagningsavgiften kan minimeras.

Utredning, kontroll och hantering av massor skall ske i samråd med kommunen. Kommunen skall erbjudas delta med representant i respektive process. Exploatören ska redovisa för kommunen att miljökontroll är gjord med rimlig omfattning för att begränsa mängden förorenade massor som kommunen ersätter för.

6.4 Plankostnad

Fastighetskontoret har tecknat ett planavtal med byggnadsnämnden. Planavtalet reglerar den planavgift som ska betalas för byggrätterna inom området i enlighet med byggnadsnämndens taxa. Bolagets andel för aktuell byggrätt uppgår till 700 000 kr.

Planavgiften ska bekostas av bolaget och betalningen regleras i genomförandeavtalet. Efter sådan reglering och betalning tas ingen ytterligare planavgift ut vid bygglov.

6.5 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Kommunen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Rivning av befintliga byggnader sker ned till och med bottenplattor inklusive grund- och pålplintar. Övriga grundläggningsrester såsom pålar m.m. borttages ej. 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 komma överens 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 och byggande av allmänna va-anläggningar. Bolaget betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

6.6 Överlåtelse/Upplåtelse av mark

Kommunen ska till bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och lokaler. Detta Markanvisningsavtal skall följas av att parterna tecknar ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse.

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

6.7 Pris

Köpeskillning skall erläggas för lägst:

- 8 583 kvm ljus BTA för bostadsrätter samt
- 3 679 kvm ljus BTA för hyresrätter samt
- 267 kvm ljus BTA för lokaler för centrumändamål

För beräkning av ljus BTA, se *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, enligt bilaga 6.

Bostäder-Bostadsrätter

Köpeskillningen för marken som ska bebyggas med bostadsrätter ska baseras på nedanstående och bestäms i enlighet med *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, se bilaga 6.

För detta projekt är markpriset **14 500** kr/kvm ljus BTA för bostäder upplåtna med bostadsrätt.

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

Bostäder-Hyresrätter

Köpeskillningen för marken ska baseras på ett pris om **6 000** kr/ kvm ljus BTA för bostäder upplåtna med hyresrätt och i enlighet med *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, se bilaga 6.

Det pris som anges ovan gäller i tre år från detta avtals undertecknande. Om försäljning inte har genomförts inom tre år tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset för marken.

Priset för marken är bestämt med beaktande av en rad faktorer såsom markmiljö, geoteknik, underjordisk parkering m.m. Bolaget erinras om att självt bedöma platsens förhållanden. Utöver sådana åtgärder som kommunen uttryckligen åtar sig att bekosta enligt punkt 6.1–6.5 ovan svarar Bolaget för samtliga åtgärder som fodras inom den blivande kvartersmarken, medan kommunen svarar för åtgärder inom blivande allmän platsmark. Bolaget är medvetet om att en ny värdering och prissättning av marken med anledning av förändrade förhållanden på platsen, endast kan komma ifråga i exceptionella undantagsfall.

Lokaler-Centrumändamål

Köpeskillningen för marken ska baseras på ett pris om **2 000** kr/ kvm ljus BTA för lokaler och i enlighet med *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, se bilaga 6.

6.8 Tilläggsköpeskillning

Kvartersmarken bedöms kunna bebyggas med totalt 12 529 kvm ljus BTA fördelat enligt följande:

- 8 583 kvm ljus BTA för bostadsrätter samt
- 3 679 kvm ljus BTA för hyresrätter samt
- 267 kvm ljus BTA för lokaler för centrumändamål

Om exploatören beviljas bygglov för fler kvm ljus BTA än ovan bedömda, ska exploatören skriftligen underrätta kommunen om det och betala en tilläggsköpeskillning för tillkommande kvm ljus BTA. Tilläggsköpeskillningen beräknas på samma sätt som köpeskillningen.

6.9 Exploateringsbidrag

I köpeskillningen för marken ingår områdets andel av exploateringsbidrag, exempelvis gatukostnadsersättning, för genomförande av blivande detaljplan.

7. **Giltighet**

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

- genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan kommunen och bolaget senast 1 år från och med datum för Fastighetsnämndens beslut om markanvisning enligt punkt 1 ovan. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen senast detta datum om rimliga skäl för detta föreligger.

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

8. **Överlåtelse av avtal**

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

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

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som bolaget tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas.

9. **Ändringar och tillägg**

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

10. **Twist**

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

I sådant fall att exploatören är ett av kommunen helägt bolag skall dock tvist hänförlig till detta avtal, i enlighet med kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges delegationsordning, hänskjutas till stadsdirektören för särskilt medlingsförfarande.

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

Göteborg den 20xx-
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd

AC Utveckling Mark och Byggnader

Namnförtydligande

Fastighetskontoret anser generellt inte att ingående av markanvisningsavtal är att anse som löpande förvaltning, därav ska avtalet undertecknas av firmatecknare med full behörighet.

Göteborg den 20xx-
för företagsnamn

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande