

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden

Utkast rev 2023-08-15

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess exploateringsnämnd, så som ägare till fastigheten Göteborg Guldheden 754:4 med flera, nedan kallad kommunen.

Företagsnamn (xxxxxx-xxxx), adress, nedan kallad exploatören

1. Bakgrund och Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan, nedan kallad detaljplanen, inom stadsdelen Guldheden. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Avtalsområdet, som omfattar både kvartersmark och allmän platsmark, markeras med röstreckad begränsningslinje på bifogad karta, **bilaga 1**, nedan avtalsområdet.

Detaljplanen möjliggör inom avtalsområdet uppförande av ca 90 studentlägenheter, integrerad förskola samt verksamhetslokaler i bottenplan. Avtalsområdet ligger inom planprogram för Sahlgrenska och Medicinareberget där det bl.a. finns framtaget en grön transportplan med principer för trafik och mobilitet som projektet ska förhålla sig till.

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

Exploatören förbinder sig att bebygga fastigheten med lägst 9240 kvm BTA i enlighet med detaljplanen och specifika bebyggelsekrav som anges under punkt 19.1.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark. För detaljplanens genomförande ansvarar kommunen även för ombyggnad av Medicinaregatan och utbyggnad av nytt gång- och cykelstråk inom och i anslutning till planområdet.

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

Parterna träffar ett köpekontrakt när bygglov har erhållits.

2. Villkor för avtalets giltighet

Detta genomförandeavtal förutsätter för sin giltighet att nedanstående villkor är uppfyllda

- att exploatören söker bygglov för i punkt 1 angiven byggnation senast ett år efter det att exploateringsnämndens beslut om markanvisning vunnit laga kraft.
- att parterna tecknar köpekontrakt avseende kvartersmarken inom avtalsområdet. Överlåtelsen sker när 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 det.

3. Uppföljning

Kommunens markanvisning innehåller projektspecifika villkor, som närmare redovisas i punkt 19. Parterna har vidare kommit överens om en tidplan för att säkerställa att bostäder kan färdigställas enligt plan, vilket närmare redovisas i punkt 20.

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

All kvartersmark (ca 6431 kvm) markerad med gult på bifogad karta, **bilaga 2**, nedan kvartersmarken, kommer efter tecknat köpekontrakt att ägas av exploatören.

Köpeskilling för kvartersmarken baseras på XX kr/kvm BTA i enlighet med erhållet bygglov och ”Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt”, se **bilaga 3**. Justering av köpeskillingen sker enligt prismodell nedan. Köpekontrakt för överförande av kvartersmarken träffas vid erhållet bygglov.

Justering enligt prismodell

Justering till angiven köpeskilling ska ske med ett belopp om:

$0,4 * 55\ 000 * (IT/IA-1)$.

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 markanvisningsavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2022 av 2021 års index adderat med differensen mellan 2022 och 2021 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

Index på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att utgå från senaste indexpunkten (segmentsspecifik indexserie, se nedan angiven punktlista, mätmetod Capital Growth, urval All Assets, utgivet av MSCI) och sedan addera Konsumentprisindex (KPI) (som avser den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen) för resterande period. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i

oktober 2022 av 2021 års index (MSCI) adderat med differensen mellan KPI i augusti 2022 och december 2021.

- Hyresrätt Gothenburg – Residential (MSCI)
- Handel/Butiker/Lokaler Gothenburg – Retail (MSCI)
- Förskola Sweden – Public Use (MSCI)

Om markpriset inte kan justeras i enlighet med de modeller som redogörs för ovan förbehåller sig kommunen rätten att i stället använda Konsumentprisindex (KPI) för justering av markpriset. Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs då genom att beräkna medelvärdet av de indextal som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell månad. Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de indextal som avser månaderna juni, juli och augusti.

5. Gemensamma bestämmelser för marköverlåtelse

5.1 Kvartersmarkens skick

Kvartersmarken innehåller förhöjda halter av främst bly och PAH:er och i viss mån arsenik, kvicksilver och zink. Flera utredningar kring förutsättningar, risker och kostnader för sanering har tagits fram inom ramen för detaljplanen, se mer under punkt 16.

Inom kvartersmarken förekommer den invasiva växtarten parkslide. Kommunen har i detaljplanen tagit fram en utredning för hur sanering/hantering av parkslide är möjlig att genomföra inom projektet, se mer under punkt 17.

Kommunen överlåter marken i befintligt skick och 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.

5.2 Nyttjande av kvartersmarken före tillträde

Exploatören har rätt att nyttja kvartersmarken för provtagning innan exploatören formellt tillträder marken. Skriftligt medgivande erhålls från kommunen innan provtagning.

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 markförsäljningen av någon anledning inte genomförs ska exploatören återställa marken i godtagbart skick.

5.3 Förfogandeinskränkning m.m.

Den del av fastigheterna Guldheden 754:2 och Guldheden 754:4, som överlåts genom köpekontraktet omfattas av ett 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. För det fall fastighetens ägare efter nu nämnda tid ansöker om att få förfogandeförbudet upphävt och kommunen beslutar att tillmötesgå en sådan ansökan, kommer en vid köpet avtalad tilläggsköpeskilling som uppräknats med Konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) att debiteras ut.

5.4 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.

Alt 1 (fastighetsskatten är ”känd” vid avtalstidpunkten)

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).

Alt 2 (fastighetsskatten är ”okänd” vid avtalstidpunkten)

Eftersom taxeringsvärdet för kvartersmarken ännu inte har fastställts är fastighetsskatten för innevarande inkomstår denna dag inte känd för kommunen. Så snart taxeringsvärdet har fastställts kommer kommunen att fakturera exploatören dennes andel av fastighetsskatten. Fakturan skall betalas senast inom 30 dagar.

6. 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 borrning på kommunal mark, utanför kvartersmarken, krävs separat markavtal med Göteborgs kommun genom dess stadsmiljöförvaltning.

6.1 VA-anläggningar

Dricks-, dagvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Guldhedsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten om 20 liter per sekund enligt VAV publikation P114, Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +110 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av exploatören.

Avlopps nätet 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 uppdamningsnivån i det allmänna avlopps nätet. Lägsta höjd på färdigt golv ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

6.2 Mobilitet och parkering

Detaljplanen ingår i planprogramområdet för Medicinargatan och Sahlgrenskaområdet. Stråket mellan Korsvägen och Linnéplatsen är mycket viktigt och samtidigt känsligt på grund av höga trafikflöden och behov av framkomlighet för ambulanstransporter till Sahlgrenska. Inom ramen för planprogramområdet har det därför tagits fram en grön transportplan som beskriver förutsättningar, mål samt strategi för hur parkering och mobilitet ska hanteras vid nyexploatering inom programområdet.

För att uppnå målen i grön transportplan har utgångspunkten för projektet varit att minska antalet parkeringsplatser genom mobilitetsåtgärder. En mobilitet- och parkeringsutredning togs fram i detaljplanen där den nya bebyggelsen antas generera ett behov om 11 parkeringsplatser, där fem parkeringsplatser för hämta/lämna (korttidsparkering) placeras inom allmän plats och sex parkeringsplatser ska ordnas på kvartersmark. Exploatören ges möjlighet att inom ett avgränsat område, se **bilaga 4**, tillhandahålla markparkeringar genom servitut på kommunens mark. Exploatören bekostar iordningställandet av parkeringsplatserna.

6.3 Skyddsvärda träd

Inom kvartersmarken finns fyra bevaransvärda träd som ska sparas. Dessa är i plankartan markerade med planbestämmelsen n₁. Bortfall eller skador på träden kompenseras enligt punkt 6.3.1 (Ersättning och skador).

En slutrapport avseende träden ska vara färdigställd av oberoende besiktningsperson och presenteras för exploateringsförvaltningen i samband med att exploatörens entreprenörer färdigställt projektet och avetablerat sig.

6.3.1 Ersättning och skador

De träd som markerats med planbestämmelsen n₁ och som kan påverkas av entreprenaden får inte skadas under byggtiden för projektets genomförande. Exploatören åtar sig att gentemot sina entreprenörer avtala om ersättning för skador på träden och dess delar.

Exploatören ska vid sina arbeten utföra erforderliga skyddsåtgärder för träden i enlighet med ”Teknisk handbok” 12TA1.3 Skydd under byggtiden, 12TA1.4 Schakt i

trädens rotzon, 12TA1.10 Värdering av träd (Teknisk handbok innehåller administrativa och tekniska anvisningar för dig som arbetar med planering, projektering och anläggning, på uppdrag av Göteborgs Stad). Fortlöpande samråd om skyddsåtgärderna ska ske med kommunen genom exploateringsförvaltningen.

Trädens värde och ersättning för skador på träden och dess livsmiljö ska beräknas med Alnarpmodellens trädvärderingsmetod. Innan byggstart ska värdering av träden utföras av exploateringsförvaltningen eller av en av exploateringsförvaltningen godkänd värderingsperson. Eventuellt utfallande ersättning för bortfall av/skador på träden ska tillfalla kommunens exploateringsförvaltning.

Om Exploatören inte utfört skyddsåtgärder enligt ovan utgår ersättning med ett tillägg på 100% på det värde/ersättning som beräknas enligt ovan.

Exploatörens ersättningsansvar gäller för skador på träden och dess livsmiljö som utifrån genomförd besiktning kan härledas till byggnadsprojektet.

6.4 Belysning

Utmed Guldhedsgatan finns belysningsmaster med linhängd belysning. Kommunen medges att montera fästnanordningar inklusive kabel för belysning på byggnad, utan ersättning, om belysningsmasterna inte kan placeras inom allmän platsmark.

Placering av och montage av infästningsanordningar inklusive tillhörande kabel ska ske i samråd mellan exploatören och kommunen genom dess exploateringsförvaltning. Infästning ska ske på sådant sätt att risken för framtida fasadproblem, orsakade av exempelvis frostsador, minimeras. Kommunen ska även ges tillåtelse att temporärt etablera belysningsstolpar inom kvartersmarken om byggnad där infästning planeras ännu inte har färdigställts. Exploatören ska medge kommunen nödvändigt tillträde till kvartersmarken för att utföra ovanstående arbeten. Servitutsavtal ska tecknas avseende upplåtelsen, vilken sker utan krav på ekonomisk ersättning.

7. 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 Arbeta 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 slanter, 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 anlita en 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 arrendavgift. Frågan om upplåtelse hanteras i båda fall av kommunens exploateringsförvaltning.

8. 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.

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

9.1 Anläggningar

Gatuanläggningar

- Ny lokalgata ska anordnas mellan Medicinargatan och Guldhedsgatan.
- Ny gång- och cykelväg och parkeringsplats ska anordnas utmed Guldhedsgatan inom och i anslutning till planområdet.
- Medicinargatan ska upprustas till kommunal standard.

Berörda områden och gatuanläggningarnas omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden för allmän plats som stadsmiljönämnden är huvudman för, redovisas i trafikförslaget, **bilaga 5**.

VA-anläggningar

- Utbyggnad av spillvattenledning ca 200m i Guldhedsgatan.
- Övertagande av dagvattenledning i Guldhedsgatan från stadsmiljöförvaltningen förutsatt att ledningen är i godkänt skick och att kapaciteten är tillräcklig, alternativt utbyggnad av dagvattenledning.

Berörda områden och ledningarnas omfattning redovisas på bifogad karta, se **bilaga 6**.

Kretslopp och vatten är huvudman för allmänna va-anläggningar inom och utanför detaljplanen.

9.2 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.

9.3 Projektering och iordningställande

Gatuanläggningar

Kommunens utsedda samordningsansvariga ansvarar i samråd med kommunens exploateringsförvaltning för utförande av upphandling, projektering och iordningställande av gatuanläggningar 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.

10. 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.

11. Planavgift och övriga utredningar

Kommunen har till stadsbyggnadsnämnden betalat den planavgift som stadsbyggnadsnämnden har rätt att ta ut enligt fastställd taxa vid detaljplanens antagande. Utöver planavgiften har kommunen även bekostat arkitektskisser (168 316 kronor) för detaljplanen samt tagit fram en utredning kring hantering av parkslide (106 800 kr).

Exploatören ska till exploateringsnämnden erlægga planavgiften som uppgår till 1 126 554 kronor samt bekosta övriga utredningar som uppgår till totalt 275 116 kronor. Ovanstående ska betalas kontant genom insättning på kommunens (exploateringsförvaltningens) bankgiro 553-0415. "Planavgift och övriga utredningar för Detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan" ska anges som referens vid insättning. Avgiften ska erläggas senast 30 dagar från det att detta avtal blivit giltigt i enlighet med punkt 2 ovan.

12. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

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

13. 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 marköverlåtelsen 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.

14. Flytt av ledningar

Det finns inget behov av att flytta ledningar för genomförandet av detaljplanen.

15. Geoteknik

Kommunen har tagit fram och bekostat geotekniska utredningar som krävs för detaljplanen. Exploatören ska ansvara för och bekosta de geotekniska utredningar som krävs för kvartersmarken.

Vid utbyggnaden av kvartersmarken ska exploatören utreda och försäkra sig om de geotekniska förhållandena.

Exploatören ansvarar och bekostar erforderliga geotekniska- samt bergtekniska utredningar, undersökningar och åtgärder avseende t.ex. stabilisering och förstärkning inom kvartersmark. Eftersom att sprängning ska ske krävs att exploatören upprättar en riskanalys samt kontrollplan innan arbetena påbörjas.

Om planerad byggnation även påverkar områdena utanför utbyggnadsområdet och det krävs stabiliserings/förstärkningsåtgärder ska exploatören även dimensionera och bekosta dessa.

16. Förorenad mark

Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta avhjälpande av markföroreningar inom kvartersmarken.

Lämpligen hanteras planbestämmelsen om avhjälpandeåtgärd genom att en §28 anmälan enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd i form av en skriftlig anmälan lämnas in till tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen) i god tid innan startbesked. Ett svar på upprättad anmälan är giltigt i 2 år efter utfärdande och

kompletteringar gällande exempelvis administrativa uppgifter såsom utförare och mottagningsanläggning för mottagande av massor kan kompletteras när dessa är upphandlade. Avhjälpandet bör således kunna hanteras i samband med övriga markarbeten för utbyggnationen.

Vid behov av eventuell länshållning av vatten vid schaktarbete ska Göteborgs Stads riktlinjer och riktvärden gällande utsläpp till dagvattennät och recipient (R2020:13) följas och tillämpas.

17. Parkslide

Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta de åtgärder som krävs för att förhindra spridning av parkslide inom kvartersmarken.

18. Arkeologi

I anslutning till planområdet finns en fornlämning i form av ett lösfynd (Göteborg 260:1). En arkeologisk utredning har utförts inom ramen för detaljplanarbetet där en stenrad påträffades men bedömdes utgöra övrig kulturhistorisk lämning. För övrigt kunde inga synliga fornlämningar konstateras.

Vid eventuellt påträffande av fornlämning inom exploateringsområdet, som markanvisats av kommunen, ansvarar kommunen för att samråd sker med länsstyrelsen innan markarbetena påbörjas. Kommunen ansvarar även för att eventuella arkeologiska utredningar och undersökningar genomförs och att erforderliga tillstånd erhålls innan ingrepp sker i fornlämningarna.

Kommunen bekostar alla åtgärder med avseende på fornlämningar inom avtalsområdet.

19. Villkor i markanvisning

19.1 Specifika bebyggelsekrav

För att skapa blandning av bostäder i området ska bostäderna upplåtas med hyresrätt till studenter (studentlägenheter). För att säkerställa hyresrätter ska fastigheten överlåtas med förfogandeförbud.

Bebyggelsen ska utformas för att möjliggöra för lokaler i bottenplan, enligt detaljplan.

Bebyggelsen ska även innehålla en integrerad förskola, enligt detaljplan. Förskolan ska omfatta minst sex avdelningar med tillhörande utemiljö med god kvalitet och funktionalitet. En riktlinje för att uppnå detta är Göteborgs ramprogram för förskola.

19.2 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.

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".

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.

19.3 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 rekreativmiljöer och biologisk mångfald.

19.4 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.

19.5 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 7 Byggplatsåtgärder.

19.6 Mobilitetsavtal/avsiktsförklaring

Exploatören ska med kommunen, exploateringsförvaltningen, träffa ett mobilitetsavtal/avsiktsförklaring senast innan bygglovets godkännande. Avtalets syfte är att säkerställa de mobilitetsåtgärder som är en förutsättning för att tillämpa ett reducerat parkeringstal i enlighet med grön transportplan för Program för Sahlgrenska och Medicinareberget.

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

20. Tidplan

19.1 Byggskyldighet

Exploatören förbinder sig till att ha sökt bygglov inom 1 år från det att exploateringsnämnden beslutat om markanvisning. Vid oförutsedda händelser som exploatören inte råder över eller om orsaken till förseningen ligger hos kommunen, kan kommunen avgöra att tidpunkt för bygglov kan förskjutas.

Tidplanen för genomförandet innebär att bebyggelsen ska vara färdigställd senast XX, förutsatt att bygglov erhållits för byggande i huvudsaklig överensstämmelse med, mellan parterna överenskomna, förslagshandlingar.

Kommunens markanvisningar sker med förutsättningen att tillänt bygggnation 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.

21. Överlåtelse av avtal och mark

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlätas 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.

22. Ändringar och tillägg

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

23. 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

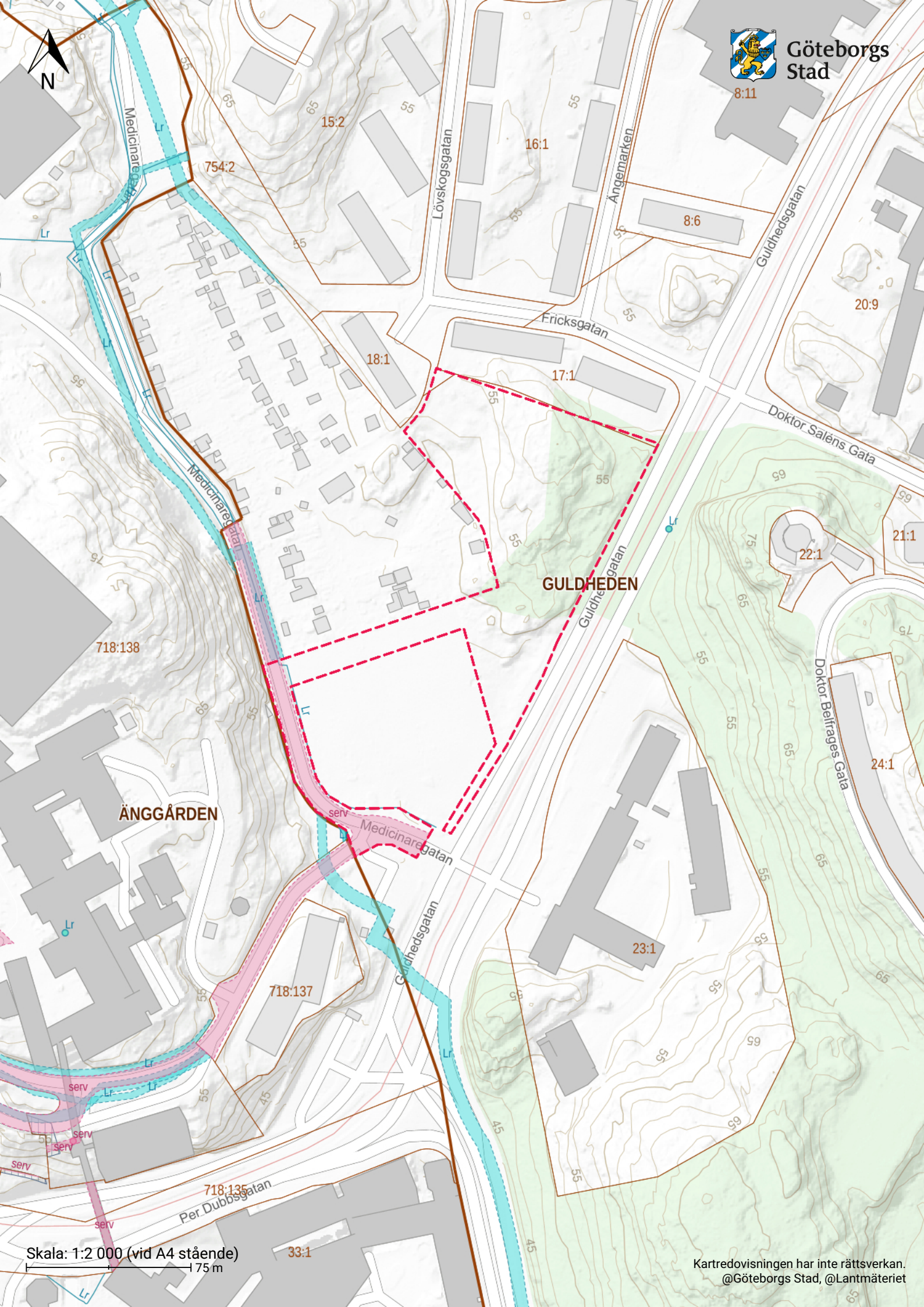
Namnförtydligande

Namnförtydligande

Göteborg den 20xx-
för Göteborgs kommun, exploateringsnämnden

XX

XX

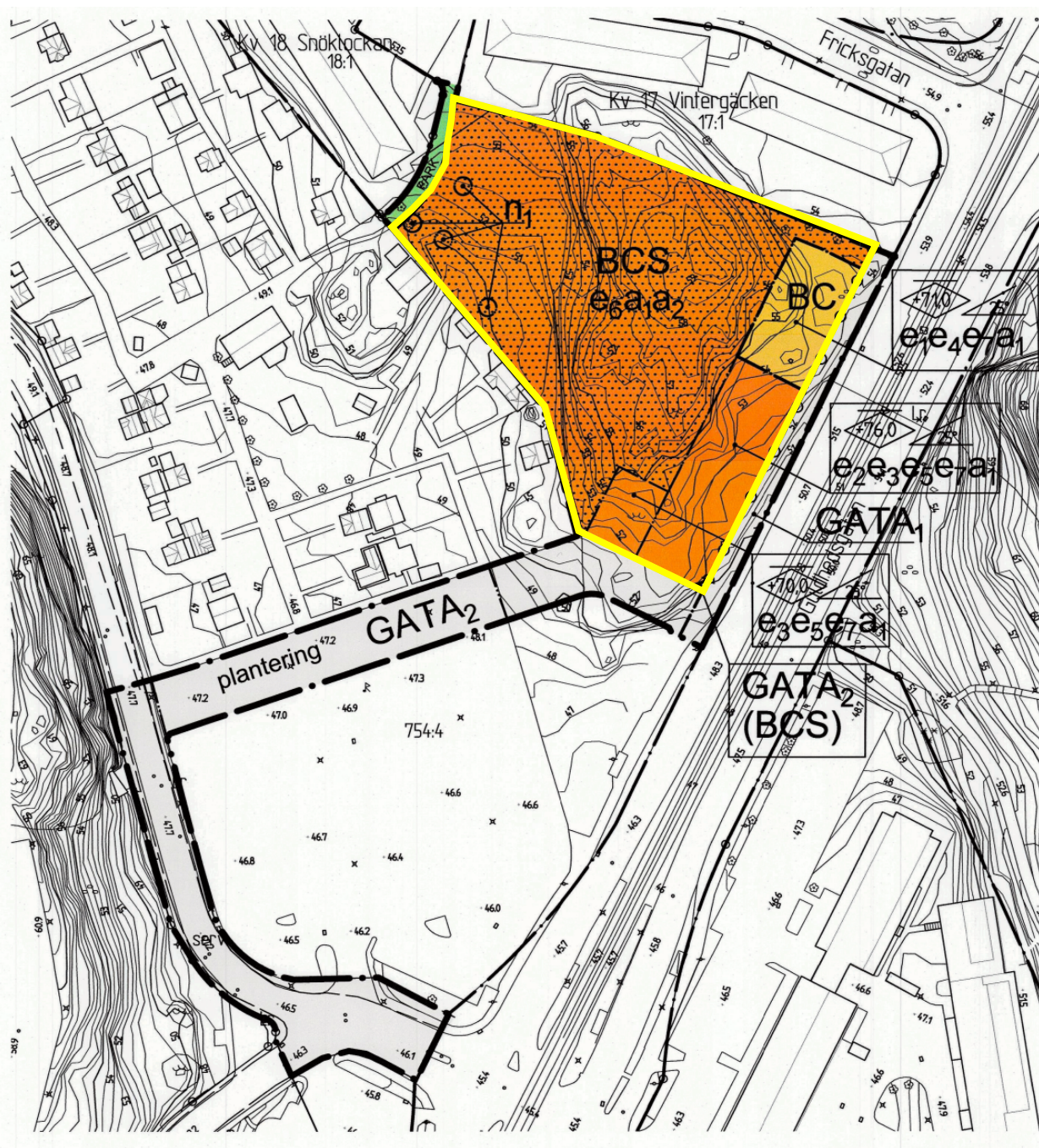


GULDHEDEN

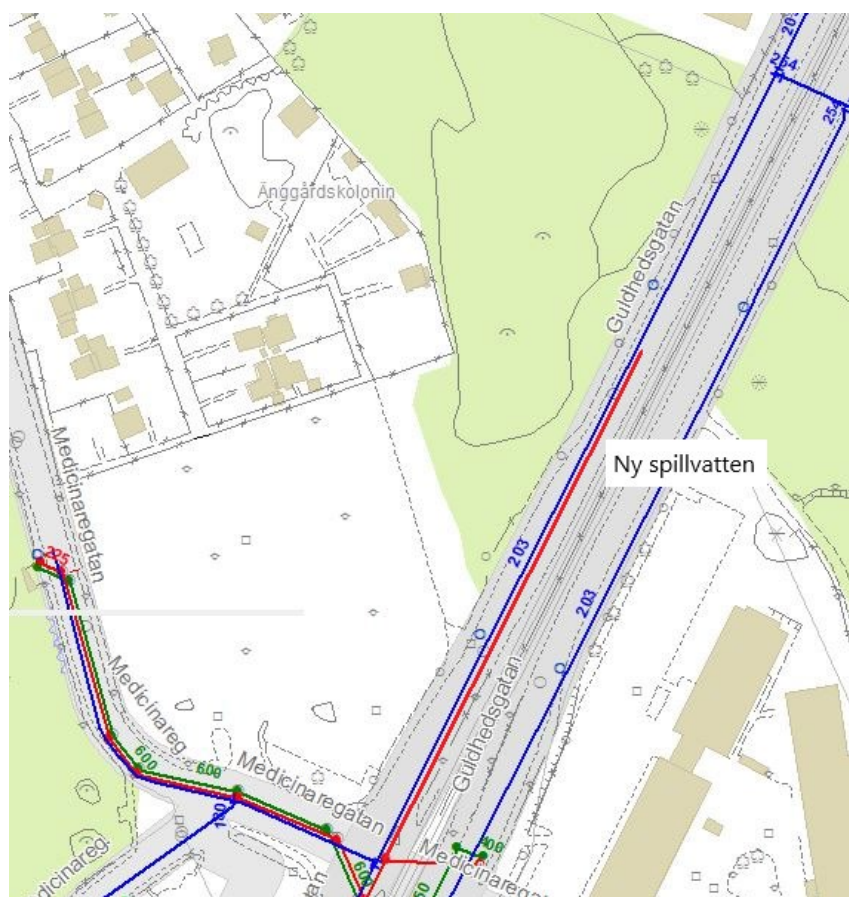
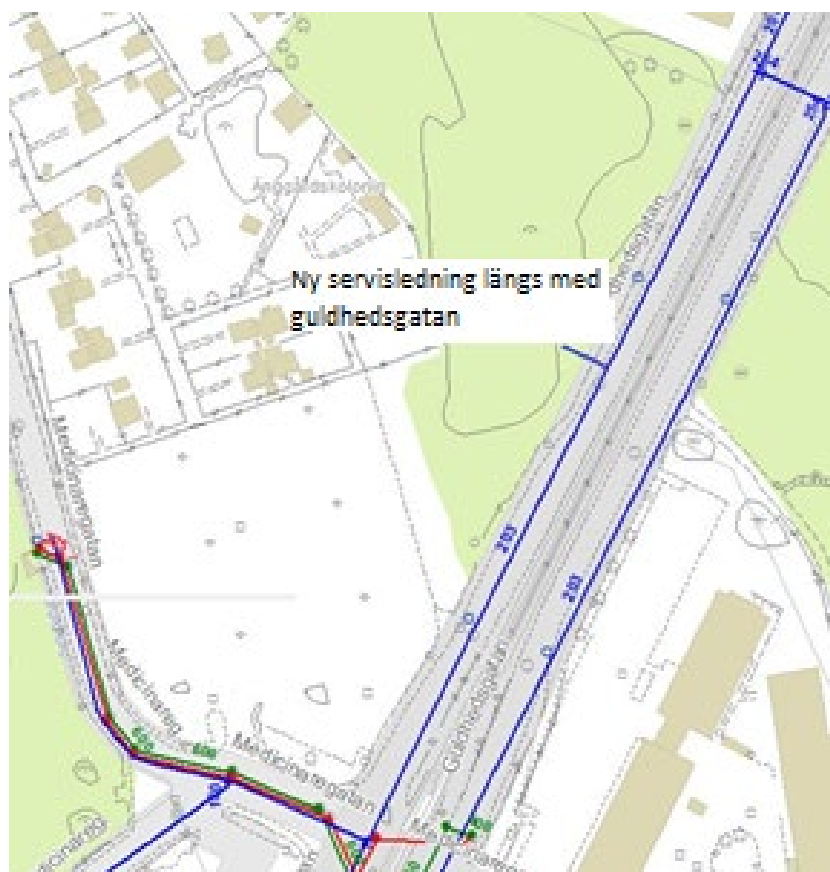
ÄNGGÅRDEN

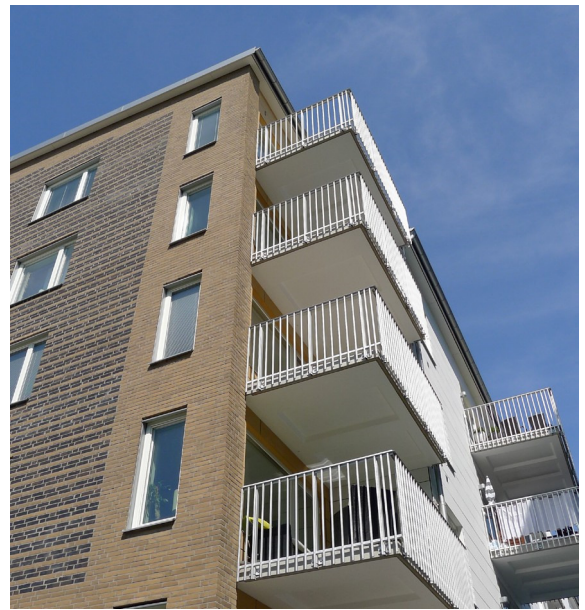
Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)
75 m

Bilaga 2 – Område med kvartersmark som överläts



Bilaga 6 - Utbyggnad VA-ledningar





Vilka ytor tar vi betalt för?

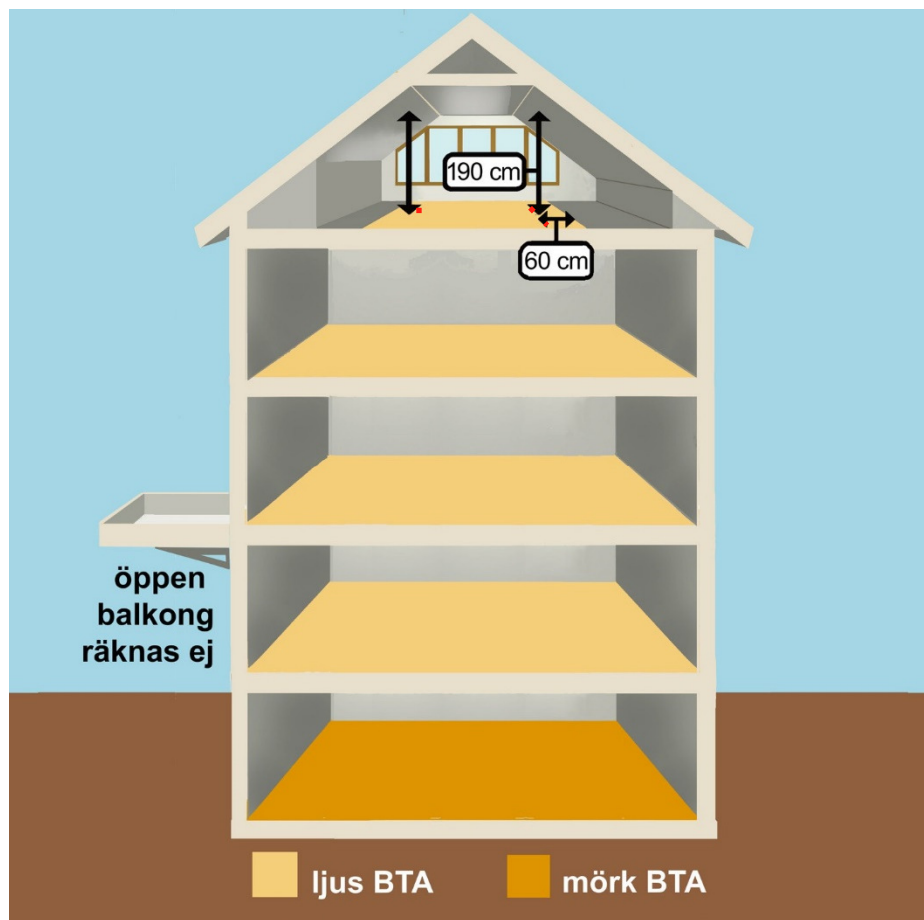
Principer vid försäljning
av kommunal mark
med byggrätt

Vilka ytor tar vi betalt för?

- Huvudregeln är att kommunen tar betalt för ljus BTA (ytor ovan mark) vilket inkluderar vissa komplementutrymmen. Vad gäller suterrängplan görs en bedömning i det specifika fallet.
- Kommunen tar i normalfallet betalt för
 - *Enskilt* utnyttjade komplementbyggnader (ex vis förråd till småhus).
 - Inglasade och klimatskyddade balkonger, terrasser samt fristående komplementbyggnader (ex vis samlingslokal, styrelserum, övernattningsslägenhet) som på ett uppenbart sätt bidrar till bostadens värde. Prissättning sker utifrån bedömt mervärde.
 - Byggrätt under mark (mörk BTA) om det innebär att byggrätten har ett fristående värde (ex vis handelsbyggrätt under mark).
- Kommunen tar i normalfallet *inte* betalt för.
 - Fristående och *gemensamt* nyttjade komplementbyggnader (ex vis gemensam förrådsbyggnad, återvinningsrum, växthus) eller för balkonger.
 - Teknikutrymmen placerade på vindsvåning. Om utrymmena inte kan placeras på vind (eller i källare) tas inte betalt för sådant utrymme placerat på annat våningsplan.
- Vid överlåtelse av byggrätter för bostäder/verksamheter mm ingår i normalfallet värdet av parkeringen i byggrättsvärdet. Vid överlåtelse av byggrätt för parkering/garage som har ett fristående värde till exempel då parkeringen kommer att nyttjas för kommersiellt ändamål och där hänsyn ej tagits till parkeringens värde i samband med övrig byggrättsvärdering ska i normalfallet ersättning utgå.
- Köpeskillingen skall baseras på den byggrätt som exploatören har för avsikt att bebygga utifrån detaljplanen. Betalningsgrundande BTA ska bedömas utifrån den mest sannolika bebyggelsen och framtagna ritningar.
- Om det finns en osäkerhet kring den slutligt bebyggda ytan ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskillning. Slutlig reglering av köpeskillning sker i sådant fall i samband med bygglov. Reglering av köpeskillning vid bygglovet kan inte innebära att kommunen blir återbetalningsskyldig.



- Om det finns "överytor", dvs byggbara ytor i enlighet med detaljplan som exploatören vid försäljningstillfället inte har för avsikt att bebygga, så har kommunen rätt att ta betalt för dessa ytor om det bedöms sannolikt att även dessa ytor kommer att bebyggas inom en överskådlig framtid.
- Vid överlåtelse av markbostäder ska köpeskilling i normalfallet utgå från bedömd byggrätt ljus BTA. När överlåtelsen avser stycketomter kan köpeskillingen i stället utgå från ett bedömt tomtvärde. Om det finns en osäkerhet kring slutligt antal tomter ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskilling.



BTA-beräkning, alternativ med källare

