

## MARKANVISNINGSAVTAL Söder om Skattegårdsvägen

**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 på [bilaga 2](#). Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Göteborg Fiskebäck 756:65 i stadsdelen Fiskebäck.

Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av x 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 *Riktlinje för markanvisning med anvisningar och regler*, gällande från och med 2021-06-10.

### 2. Avsiktsförklaring

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 80 bostäder med småhus/radhus. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

Inom den kommande detaljplanen ska även ett friliggande BmSS med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar inrymmas samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen.

### 3. Projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande villkor för projektet

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bolaget är införstått med att det är en förutsättning för markanvisningen att det går att tillskapa en förskola och ett friliggande BmSS inom planområdet. Bolaget är också införstått med att de ska samverka med Stadsledningskontoret samt övriga kommunala förvaltningar gällande BmSS och förskola vad avser utformning av planområdet, utredningar, gemensamma frågor med mera kopplat till planarbetet.
- För att få till en bra helhetsutveckling av detaljplanen är bolaget införstått med att bekosta och ansvara för övergripande skiss/utveckling av hela området som detaljplanen omfattar, även de delar som inte ingår i markanvisningen dvs BmSS,

förskola och eventuella bostäder i flerbostadshus. Eventuella bostäder i flerbostadshus kommer att markanvisas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

- 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.
- Kommunen och bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera exploateringsprojektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Bolaget ska bidra till framtagandet av exploateringsprojektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt 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.

#### 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 bilaga 2 är preliminär och kan justeras under planarbetet.

Byggnadsnämnden fattar beslut om vilka detaljplaner som ska startas och när detta kan ske. Markanvisningen innebär således inte någon utfästelse om när ett detaljplanearbete påbörjas och inte heller en garanti att ett sådant planarbete kan påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser eventuell plankonsult.

När ett planarbete påbörjats enligt Byggnadsnämndens beslut, sker planprocessen enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden fattar beslut beträffande plansamråd och plangranskning. Om skäl bedöms föreligga kan Byggnadsnämnden i samband med detta, eller i övrigt under planprocessen, besluta att avbryta planarbetet.

Bolaget är införstått med och accepterar att kommunen i samband med upprättandet av detaljplanen kan komma att ställa krav på att bebyggelsen ska inrymma lokaler för offentlig och/eller kommersiell service, t ex förskola, butikslokaler mm.

Om projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

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 överklagande eller överprövning leder till att planen inte vinner laga kraft, 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 arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas. Detta avser utredningar som bekostas utöver plantaxan.

Övriga utredningar och undersökningar som krävs för att detaljplanen ska kunna antas ombesörjs och bekostas av bolaget.

### 5.2 Planavtal

Planavgift utgår med stöd av 12 kap 9 § Plan- och bygglagen (PBL) i enlighet med byggnadsnämndens taxa och avser den avgift som enligt taxan belöper på byggrätterna inom området vid bygglov.

Avgiften kan med stöd av 12 kap 11 § PBL tas ut i förskott. I sådant fall regleras avgiften i ett planavtal.

Stadsbyggnadskontoret kan därför komma att ställa krav på att ett planavtal ska tecknas och planavgiften betalas i förskott innan planen antas.

### 5.3 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 blivande detaljplanen. Parterna kan senare komma överens om annat.

### 5.4 Avhjälpan av eventuella markföroreningar

Markföroreningar hanteras beroende på om de är kända vid bolagets tillträde till det markanvisade området eller visar sig efter tillträdet.

Behovet av marksanering avgörs utifrån de krav som Miljöförvaltningen ställer.

#### ***Hantering av kända markföroreningar vid bolagets tillträde:***

Förekomsten av kända markföroreningar och markföroreningar som framkommer i samband med planarbetet behandlas i genomförandeaftalet. I avtalet regleras ansvar och kostnadsfördelning avseende erforderliga saneringsåtgärder.

I huvudsak kan kommunen reglera ansvar och kostnadsfördelning i enlighet med något av nedanstående alternativ.

- Kommunen sanerar marken innan tillträdet så att den uppfyller Miljöförvaltningens krav utifrån planerad markanvändning

- Bolaget sanerar efter tillträdet, varvid antingen prisavdrag görs på köpeskillingen *eller* kommunen står för kostnader avseende mottagningsavgift enligt kommunal upphandling.

Bolaget äger rätt att på begäran utföra egen markundersökning inom det markanvisade området, inom ramen för sin undersökningsplikt som köpare. En sådan undersökning sker på Bolagets bekostnad. Skulle bolaget påträffa markförorening som Miljöförvaltningen inte tidigare har tagit del av ska parterna gemensamt vända sig till Miljöförvaltningen för ställningstagande.

Vid undersökningen svarar Bolaget för de åtgärder som krävs med hänsyn till skydd mot skada för tredje man. Bolaget svarar även för att undersökt område återställs och för det återställande som kan krävas i allmän platsmark som en följd av Bolagets markundersökning.

### ***Hantering av okända markföroreningar som visar sig efter bolagets tillträde:***

Oförutsedda föroreningsituationer som *ej är kända vid tillträdet* regleras i första hand enligt nedan.

- 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 avhjälpandeåtgärder.
- 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 avhjälpandeåtgärder.

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. Bolaget 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.

En utförlig och projektspecifik reglering av förutsättningarna för kommunens kostnadsansvar kommer att ske i det genomförandeavtal som ska tecknas enligt punkt 5.6.

## 5.5 Bygg- och anläggningskostnader

### *Kvartersmark*

Bolaget ska 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.

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

Bolaget ska innan fastighetsnämnden beställer projektering och utbyggnad av allmän platsmark redovisa önskade förbindelsepunkter för anslutning till det allmänna VA-nätet.

## 5.6 Överlåtelse och pris

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

Priset på marken baseras på det anbud för småhus/radhus som bolaget angivit i sin ansökan om markanvisningen och som legat till grund för tilldelningsbeslutet. Då det kvarstår några år innan marken kan säljas så ska anbudet räknas upp med ett index, se bilaga 3. Bolagets anbud var x kr/kvm ljus BTA. För beskrivning av hur kommunen beräknar ljus BTA, se bilaga 4.

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.

## 5.7 Exploateringsbidrag

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

## 6. Parallella processer

Bolaget har möjlighet att efterfråga om arbetssättet med parallella processer är möjligt att tillämpa för projektet. Förutsättningarna för detta framgår av ”Parallella processer mellan staden och byggaktörer”, som finns tillgänglig på stadens hemsida.

Om det blir aktuellt att tillämpa parallella processer inom avtalsområdet eller del av detta, ska parterna upprätta en gemensam tidplan för genomförandet av en sådan process. Vid framtida markanvisningar kommer kommunen att väga in bolagets efterlevnad av denna tidplan.

Beträffande nedlagda kostnader i samband med en parallell planprocess gäller vad som regleras i punkt 5 ovan.

## 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 20xx-xx-xx. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen senast detta datum om rimliga skäl för detta föreligger, *eller*
- planarbetet har avbrutits.

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

## 8. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlätas 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 bolaget enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som bolaget tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

## 9. Ändringar och tillägg

Detta avtal med bilagor 1 – 4 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. Tvist

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 2022-  
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd

---

AC Exploateringsavdelningen

---

EC Strategiska avdelningen

---

Namnförtydligande

---

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 2022-  
för **företagsnamn**

---

Namnteckning

---

Namnteckning

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande