

# 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 20xx-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 trakt x:x i stadsdelen stadsdelsnamn. [Om fastighetsnämnden har markanvisat området till flera bolag görs tillägg enligt följande: Inom det markerade området har fastighetsnämnden även anvisat till följande bolag; xx, xx.... Kommunen tecknar separat/a markanvisningsavtal med nu nämnda bolag.]

Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av x år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med kommunen om [ange aktuellt alternativ: förvärv/tomträttsupplåtelse] 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 med totalt cirka x bostäder i [ange aktuellt alternativ: flerbostadshus/småhus]. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

## 3. Grundläggande och projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande för projektet grundläggande villkor.

- Bostäderna ska [ange aktuellt alternativ: upplåtas med hyresrätt/upplåtas med bostadsrätt/ överlåtas med äganderätt].
- Kvarteretsmarken för bostäderna ska [ange aktuellt alternativ: överlåtas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt].
- 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.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god inommiljö 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.

Projektspecifika villkor för markanvisningen anges i bilaga 2.

#### **4. Grundläggande villkor för hyresrätt**

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

- Bostäder som upplåts med hyresrätt ska annonseras och förmedlas via Boplats Göteborg, om inget annat särskilt anges.

##### 4.1 Boende med särskild service

Kommunen ska ges möjlighet att hyra xx lägenheter för boende med särskild service (BmSS) samt yta för gemenskap och personal i den planerade byggnationen. Utformningen av BmSS ska följa det ramprogram som godkänts av lokalsekretariatet 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.

Bolaget ska kontakta kommunens lokalsekretariat i god tid innan husplaneringen påbörjas. Exploatören är skyldig att, innan planering och utformning påbörjas av det första huset som exploatören 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.

##### 4.2 Kommunala kontrakt

#### **Alt 1) Texten används om exploatören är ett av kommunen helägt bolag**

- Av hyresrätterna ska xx % ha en hyra på xxxx kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 20xx års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befästas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra).

Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräknung som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

Fastighetskontoret i Göteborg ska i ett första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämns nedan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet. Blir lägenhet ledig på nytt efter Fastighetskontorets inhyrning skall den annonseras via Boplats Göteborg.

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. Kravet ovan innebär inte en ökning av antalet lägenheter som ska lämnas av bolaget enligt gällande Samarbetsavtal utan ingår i den årliga kvoten.

#### **Alt 2) Texten används om exploatören är ett privatägt bolag**

- Av hyresrätterna ska xx % ha en hyra på xxxx kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 20xx års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befastas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräknung som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

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

#### **[Om samarbetsavtal redan har tecknats används alternativet nedan]**

Fastighetskontoret i Göteborg ska i ett första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Lägenheterna ska erbjudas fastighetskontoret så snart de nya bostäderna är inflyttningsklara. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till gällande samarbetsavtal mellan parterna och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet. Blir lägenhet ledig på nytt efter Fastighetskontorets inhyrning skall den annonseras via Boplats Göteborg.

#### **[Om samarbetsavtal ej har tecknats används alternativet nedan]**

Fastighetskontoret i Göteborg ska i ett första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Lägenheterna ska erbjudas fastighetskontoret så

snart de nya bostäderna är inflyttningsklara. För lägenheterna ska ett Samarbetsavtal tecknas mellan parterna. Blir lägenhet ledig på nytt efter Fastighetskontorets inhyrning skall den annonseras och förmedlas via Boplats Göteborg.

#### 4.3 Upplåtelse/Överlåtelse av mark

- Kvartersmarken för bostäderna upplåts med tomträtt alternativt överlåts med s.k. förfogandeförbud. Förfogandeförbudet 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 genom dess fastighetsnämnd beslutar att tillmötesgå en sådan ansökan, kommer kommunen kräva en särskild tilläggsköpeskillning av fastighetsägaren. Tilläggsköpeskillingen tillkommer då för skillnaden mellan markens värde för bostadsrätter och markens värde för hyresrätter vid den tidpunkt förfogandeförbudet tas bort.

### 5. **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 1 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. Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

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.

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.

### 6. **Ekonomi**

#### 6.1 Utredningskostnader

Kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av bolaget.

## 6.2 Planavtal

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

[Om planavtal redan har tecknats används alternativet nedan]

Fastighetskontoret har tecknat ett planavtal med byggnadsnämnden. Planavtalet reglerar den planavgift som ska betalas för bygggrätterna inom området i enlighet med byggnadsnämndens taxa. Enligt planavtalet är den preliminärt beräknade avgiften x kr.

Planavgiften ska bekostas av bolaget och betalningen regleras i genomförandeavtalet.

## 6.3 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.

## 6.4 Avhjälpan av eventuella markföroreningar

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

A Förekomsten av kända markföroreningar och markföroreningar som framkommer i samband med planarbetet behandlas i genomförandeavtalet. 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
- Exploatören sanerar efter tillträdet, varvid antingen prisavdrag görs på köpeskillingen *eller* kommunen står för kostnader avseende mottagningsavgift enligt kommunal upphandling.

B Oförutsedda föroreningssituationer 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 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 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.

## 6.5 Bygg- och anläggningskostnader

### *Kvartersmark*

**Kommunen/Bolaget** ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Bolaget ska **därefter/även** svara 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 [**ange aktuellt alternativ: med äganderätt överlåta/med tomträtt upplåta**] den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive avtal om [**ange aktuellt alternativ: marköverlåtelse/tomt-rättsupplåtelse**] när detaljplanearbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.

Om bolaget och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för [**ange aktuellt alternativ: överlåtelser/tomträttsupplåtelsen**] 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.

[Om överlåtelse alt. upplåtelse fortfarande är en öppen fråga ska följande läggas till i texten ovan]

Kommunen har rätt att avgöra om marken ska överlåtas eller upplåtas med tomträtt.

[Om prismodellen inte tillämpas ska följande läggas till i texten ovan]

Köpeskillingen för marken ska baseras på en marknadsmässig prissättning samt i enlighet med *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, se bilaga X.

#### 6.7 Pris [Används om prismodellen tillämpas]

[Om bostäderna ska upplåtas med **bostadsrätt** används texten nedan]

Köpeskillingen för marken som ska bebyggas med bostadsrätter ska baseras på nedanstående samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler och bestäms i enlighet med *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, se bilaga X.

För detta projekt är markpriset X kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om X kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m.

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 fordras inom den blivande kvartersmarken, medan kommunen svarar för åtgärder inom 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.

För de fall det skett en märkbar prisökning mellan markanvisning och överlåtelse tidpunkten görs en ny värdering av projektvärdet av kommunens värderingsenhet om någon av parterna begär det. Det nya justerade projektvärdet ligger till grund för en prisökning av köpeskillingen på marken/byggrätten motsvarande 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken. Resulterar det slutgiltiga projektvärdet (som anges när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket) i ett högre projektvärde ska tilläggsköpeskillning tillämpas enligt nedan.

För de fall där det har skett en märkbar prisnedgång mellan markanvisning och överlåtelse tidpunkten görs en ny värdering av projektvärdet av kommunens värderingsenhet om någon av parterna begär det. Det nya justerade projektvärdet ligger till grund för en prisreduktion av köpeskillingen på marken/byggrätten motsvarande 20% av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken. Resulterar det slutgiltiga projektvärdet (som anges när den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket) i ett högre projektvärde ska tilläggsköpeskillning tillämpas enligt nedan.

För det fall det slutliga projektvärdet blir mer än X kr/kvm BOA ska bolaget betala ett tillägg om 20 procent av det överstigande beloppet till kommunen. Tillägget regleras genom en tilläggsköpeskillning som ska betalas när bygglov beviljats och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registreras hos bolagsverket, dvs. när det slutliga projektvärdet har kunnat fastställas.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg 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.

[Om bostäderna ska upplåtas med **hyresrätt** används texten nedan]

Köpeskillingen för marken ska baseras på ett pris om **X** kr/ kvm BTA för bostäder upplåtna med hyresrätt samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler och i enlighet med Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt, se bilaga x.

Det pris som anges ovan gäller i tre år dvs. t.o.m. **20xx-xx-xx**. 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.

#### 6.8 Gatukostnadsersättning

I köpeskillingen för marken ingår full gatukostnadsersättning för områdets andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med 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 [**ange aktuellt alternativ: avtal om marköverlåtelse/tomträttsupplåtelse**] 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 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.

## 9. Ändringar och tillägg

Detta avtal med bilagor x – x 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.

[Texten nedan används om exploatören är ett av kommunen helägt bolag]

Tvist hänförlig till detta avtal ska 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 Exploateringsavdelningen

---

AC 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 20xx-  
för företagsnamn

Namnteckning

Namnteckning

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande