

## GENOMFÖRANDEAVTAL

### Detaljplan för Bostäder m.m vid övre delen av Ärlegatan

- Parter:** Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, så som ägare till fastigheten Göteborg Majorna 720:332, nedan kallad kommunen.
- Bostadsrättsföreningen byggemenskapen Ärlan (769633-9352), c/o Inobi AB, Kyrkogatan 4, 411 15 Göteborg, nedan kallad exploatören.

#### 1. Bakgrund och Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan för bostäder m.m vid övre delen av Ärlegatan, nedan kallad detaljplanen, inom stadsdelen Majorna. Avtalsområdet har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, **bilaga 1**.

Detaljplanen möjliggör inom avtalsområdet uppförandet av cirka 25-30 lägenheter i flerbostadshus. Avsikten är att bostäderna ska uppföras utifrån byggemskapens principer enligt punkt 17. Parterna är införstådda med att avtalsområdet enbart får bebyggas på detta sätt.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark. Marken inom planområdet ägs av kommunen.

Genom detta avtal regleras bland annat kommunens överlåtelse av kvartersmark avseende bostäder till exploatören samt utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Markanvisning av nämnda område har tidigare skett genom beslut i fastighetsnämnden 2013-01-14. Parterna upprättar parallellt med detta avtal ett köpekontrakt som reglerar erforderlig marköverföring i samband med genomförandet av detaljplanen.

#### 2. Överlåtelse av mark

Exploatören har i och med detta avtals undertecknande rätt att förvärva mark inom rödmarkerat område enligt **bilaga 2**. Detta sker i separat köpehandling.

##### 2.1 Köpeavtalets giltighet

Den separata köpehandlingen är giltig till 2019-08-12 med villkoret att bygglov enligt detaljplanens intentioner ska vinna laga kraft. Anser parterna att villkoren inte kommer uppfyllas inom denna tidsperiod ska en avstämning göras mellan parterna. Avstämningen ska göras för att se över exploatörens organisation, ekonomi och genomförbarhet för detaljplanen för möjliggörande av en ny två årsperiod. Om kommunen anser att exploatören uppfyller detta ska kommunen besluta om att teckna köpeavtalet på nytt med samma villkor.

  
Sign.

### 3. Utförande av byggnader och anläggningar på kvartersmark

#### 3.1 Miljöanpassat byggande

Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för fastighetsnämndens beslut om markanvisning ska tillämpas.

I samband med att bygglov söks ska exploatören kalla till särskilt samråd avseende miljöanpassat byggande.

#### 3.2 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.

#### 3.3 VA-anläggningar

Dricks-, dagvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ärlegatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83, Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +79 meter (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av exploatören alternativt respektive blivande fastighetsägare.

Avloppsnätet 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 uppdämningsnivån i det allmänna avloppsnätet. Lägsta höjd på färdigt golv ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

### 4. Byggplatsåtgärder

Exploatören ansvarar för att informera allmänheten i närområdet genom att 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 har inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens 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.

Om exploatören önskar nyttja kommunens mark för angivna ändamål och tillstånd till detta kan medges ska avtal upprättas. För nyttjandet utgår avgift.

Om nyttjandet avser upplåten allmän plats eller annan offentlig plats ska bestämmelserna om upplåtelse av offentlig plats tillämpas. Tillstånd ska sökas hos polisen och avgift utgår enligt särskild taxa. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens trafikkontor.


  
 Sign.

Om nyttjandet avser övrig mark ska arrendeavtal upprättas. För nyttjandet utgår i sådant fall marknadsmissig arrendeavgift. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens fastighetskontor.

## 5. Besiktning och återställande

Före byggstart ska exploatören kalla kommunen, genom trafikkontoret, park- och naturförvaltningen samt Kretslopp och vatten, till förbesiktning i syfte att tillsammans med kommunen göra en okulärbesiktning med fotodokumentation av befintliga kommunala anläggningar och naturmark. En avstämning ska vidare ske med Kretslopp och vatten angående eventuell filmning av befintliga ledningar inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för skador som exploatören förorsakar på kommunens befintliga anläggningar och naturmark, under tiden husbyggnads- och anläggningsarbeten pågår på kvartersmark. När dessa arbeten avslutats ska exploatören kalla kommunen till efterbesiktning där eventuella påpekade skador ska åtgärdas av exploatören på dennes bekostnad.

Kommunen ansvarar i motsvarande omfattning för eventuella skador som kommunen orsakar på exploatörens anläggningar inom dennes fastighet.

Där kvartersmarken gränsar till allmän plats natur ska gränsen märkas ut. Inga slänter, utfyllnader, arbetsupplag eller dylikt tillåts på planlagd naturmark, utan park- och naturförvaltningens godkännande.

## 6. Kommunaltekniska anläggningar

### 6.1 Anläggningar

#### *Gatuanläggningar*

- Anlägga längsgående parkering och breddning av gångbana utmed Ärlegatan samt iordningställande av vändplats i slutet av Ärlegatan.

Berörda områden och gatuanläggningarnas omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden för allmän plats som trafiknämnden är huvudman för, redovisas med gult på bifogad karta, **bilaga 3**.

#### *Park- och naturanläggningar*

- Åtgärder vid lekplats vid Ärlegatan, bl a flytt av gångväg.
- Åtgärder i naturområdet som vetter mot syd; gallring av naturmarken samt förstärkning av befintliga naturstigar.

Berörda områden och park- och naturanläggningarnas omfattning, inom de i detaljplanen avsatta områden för allmän plats som park- och naturnämnden är huvudman för, redovisas med rött på bifogad karta, **bilaga 4**.

#### *VA-anläggningar*

- Erforderlig va-utbyggnad till följd av detaljplanen.

FD Em  
 Sign. CC  
 Ey

## 6.2 Uppstart av projektet och samordning

Kommunen genom fastighetskontoret ska kalla exploitören och övriga berörda parter till ett startmöte där presentation och genomgång av genomförandet av projektet ska ske.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska ske i samråd med exploitören i huvudsak enligt detaljplanens intentioner samt tillhörande gestaltungsprogram.

Kommunen, genom trafikkontoret, sköter vidare samordningen med berörda andra kommunala förvaltningar samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska anläggningarna.

## 6.3 Projektering och iordningställande

### *Gatuanläggningar*

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av gatuanläggningar på allmän platsmark, nämnda i punkt 6.1.

### *Park- och naturanläggningar*

Kommunen genom park- och naturförvaltningen ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av park- och naturanläggningar på allmän platsmark, nämnda i punkt 6.1.

### *VA-anläggningar*

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar i samråd med Kretslopp och vatten för utförande av projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna va-anläggningar, nämnda i punkt 6.1. Projekteringshandlingar, förfrågningsunderlag och övriga handlingar som berör va-utbyggnaden ska godkännas av Kretslopp och vatten innan upphandling.

I samband med utbyggnaden byggs även servisledning från anslutningspunkt och två meter innanför förbindelsepunkten på exploitörens bekostnad.

## 7. **Gatukostnadsersättning**

Har exploitören till alla delar fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal, ska exploitören och blivande ägare till exploitörens del av avtalsområdet anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med detaljplanen.

## 8. **Planavgift**

Exploitören har i köpeavtalet åtagit sig att erlægga den planavgift som byggnadsnämnden har rätt att ta ut enligt fastställd taxa vid detaljplanens antagande.

## 9. **Anläggningsavgifter för vatten och avlopp**

Exploitören ska erlægga va-anläggningsavgift till kommunen enligt vid varje betalningstillfälle för kommunen gällande va-taxa.

PD em  
 Sign. C  
 ey

## 10. 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 för avledande av grund- och ytvatten från angränsande markområden (allmän plats och icke planlagd mark). Kommunen ansvarar inte för skada förorsakad av sådan eventuell vattenavrinning, under förutsättning att kommunen inte efter överlåtelsen 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 innan det avleds till allmän dagvattenledning. Fördröjningsanordning ska anläggas och bekostas av exploatören.

## 11. Flytt av ledningar

I nordvästra delen av kvartersmarken, mot Stortoppsgatan, finns en befintlig fjärrvärmeledning. Ledningen kommer i samband med byggnationen att flyttas. Ledningsflytten bekostas till hälften av Fastighetskontoret och till hälften av Göteborgs Energi AB.

## 12. Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Vid sprängning och andra vibrationsskapande markarbeten inom avtalsområdet ska hänsyn tas till närliggande berganläggning. Innan sådant arbete utförs ska exploatören kontakta förvaltningen Kretslopp och vatten. Kretslopp och vattens "Anvisningar för arbeten under mark" skall följas.

## 13. Geoteknik

Enligt geoteknisk utredning upprättad 2013-01-18 av Sweco Infrastructure AB framkommer följande. Vid eventuell bergschakt rekommenderas att släntlutningar anpassas till spricklutningar i sprickgrupp 1 (60 ut mot Ärlegatan). Befintliga naturliga slänter definieras av denna sprickgrupp. Alternativt utförs förstärkning längs släntkrön för att förhindra utglidning av block/skivor i sprickgrupp 1. I övrigt bedöms inga stabilitetshöjande åtgärder inför bergschakt vara nödvändiga.

Efter eventuell bergschakt utförs bergrensning av kvarstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning såsom bultning.

Byggnaderna ska utföras radonskyddande.

Exploatörerna ansvarar för samtliga åtgärder avseende geoteknik.

FD  
Sign.  
CC

**14. Förorenad mark inom kvartersmark**

För att hantera eventuella föroreningar inom kvartersmarken, innan den överläts till exploitören, avlägsnar kommunen befintlig parkeringsyta samt utför och bekostar åtgärder för marksanering.

Kommunen sanerar vid behov marken så att den uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för bostäder, s.k. känslig markanvändning. Efter avslutade åtgärder släntar kommunen ytan till angränsande mark där det är nödvändigt av säkerhetsskäl.

Övriga kostnader för schakt, eventuella mottagningskostnader för kvittblivning av övriga massor samt andra kostnader som inte är kopplade till att sanera marken från föroreningar, belastar exploitören.

**15. Arkeologi**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

**16. Tidplan**

Kommunen ska avlägsna befintlig parkeringsyta enligt punkt 14 senast 2019-08-12.

Exploitören ska påbörja byggnationen inom kvartersmarken senast 12 månader efter att fastigheten tillträtts.

**17. Byggemenskapens principer**

Exploitören är skyldig att uppföra bostäder enligt byggemenskapens principer inom avtalsområdet. Byggemenskapens principer innebär följande: *En byggemenskap kan genomföras på många olika sätt och se olika ut. Det som utmärker byggemenskapen är att de som ska bo i huset gemensamt går ihop, planerar dess utformning och är sin egen byggherre. Den definition som oftast används är att en byggemenskap är "en grupp av människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad". Byggemenskaper har ingen specifik upplåtelseform utan kan genomföras som bostadsrätt, kooperativ hyresrätt eller äganderätt.*

**18. Överlåtelse av avtal**

Exploitören får inte utan fastighetskontorets skriftliga medgivande överlåta detta avtal på annan. Exploitören är skyldig att skriftligen meddela fastighetskontoret vid eventuell överlåtelse av sin mark inom avtalsområdet.

**19. Övrigt**

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

**20. Tvist**

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

FD  
 Sign.  
 CC

---

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

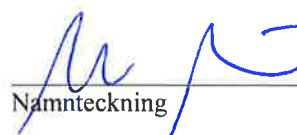
Göteborg den 2017-11-17  
för Bostadsrättsföreningen byggemenskapen Ärlan



Namnsteckning

Fredrik Domhagen

Namnförtydligande



Namnsteckning

Elisabeth Undén

Namnförtydligande

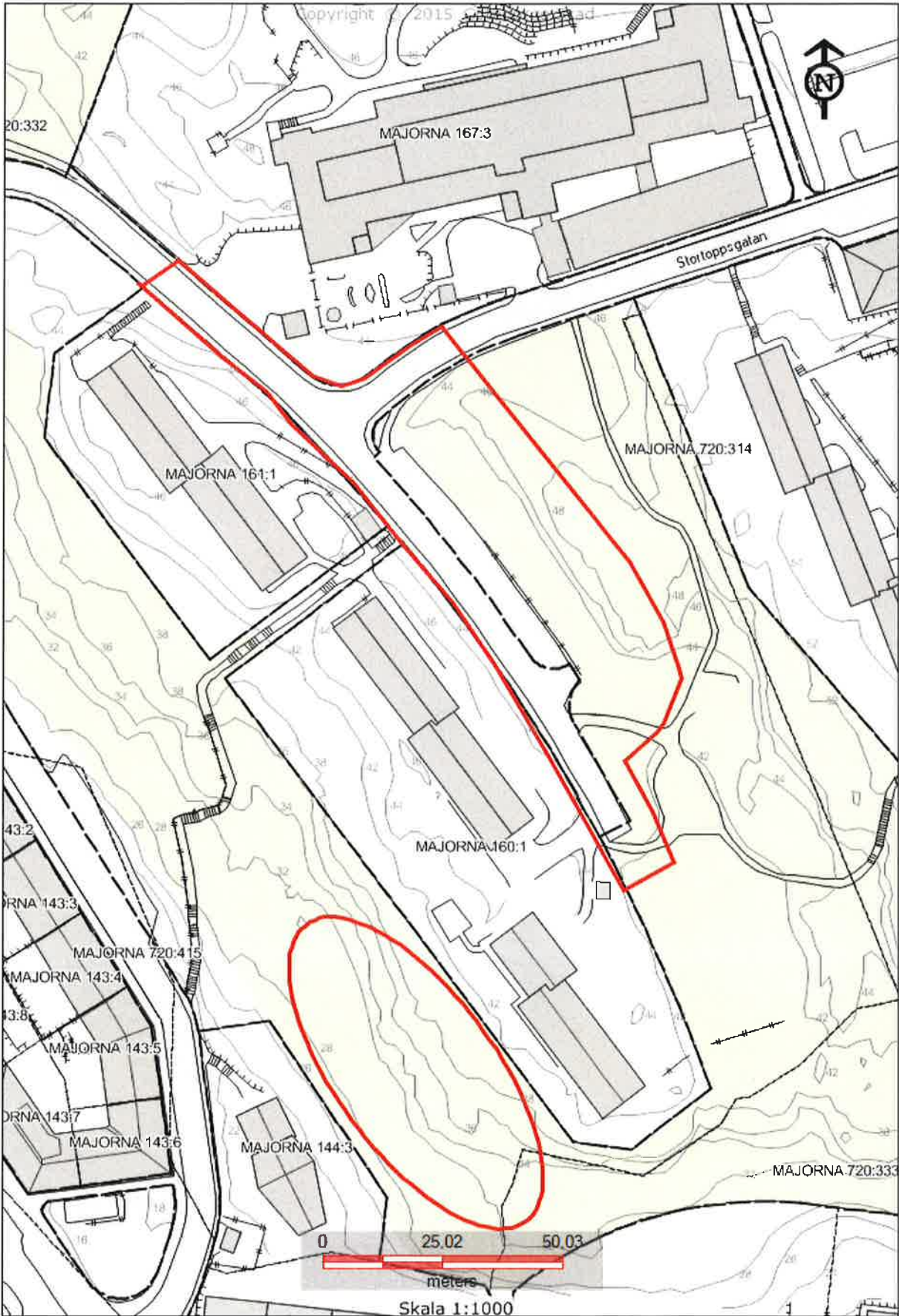
Göteborg den 2017-11-24  
för Göteborgs fastighetsnämnd



Elisabet Gondinger

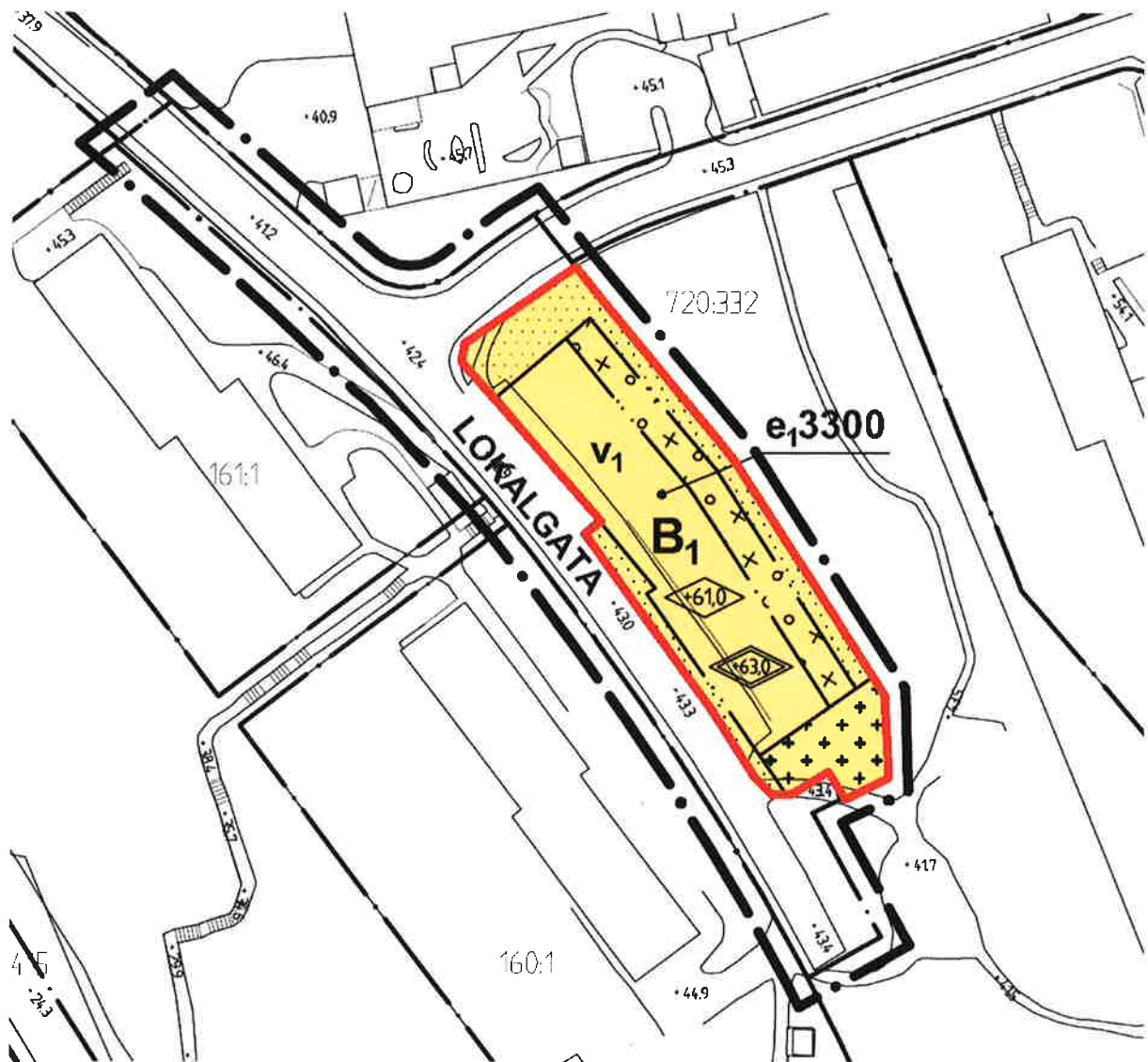


Charlotta Cedergren

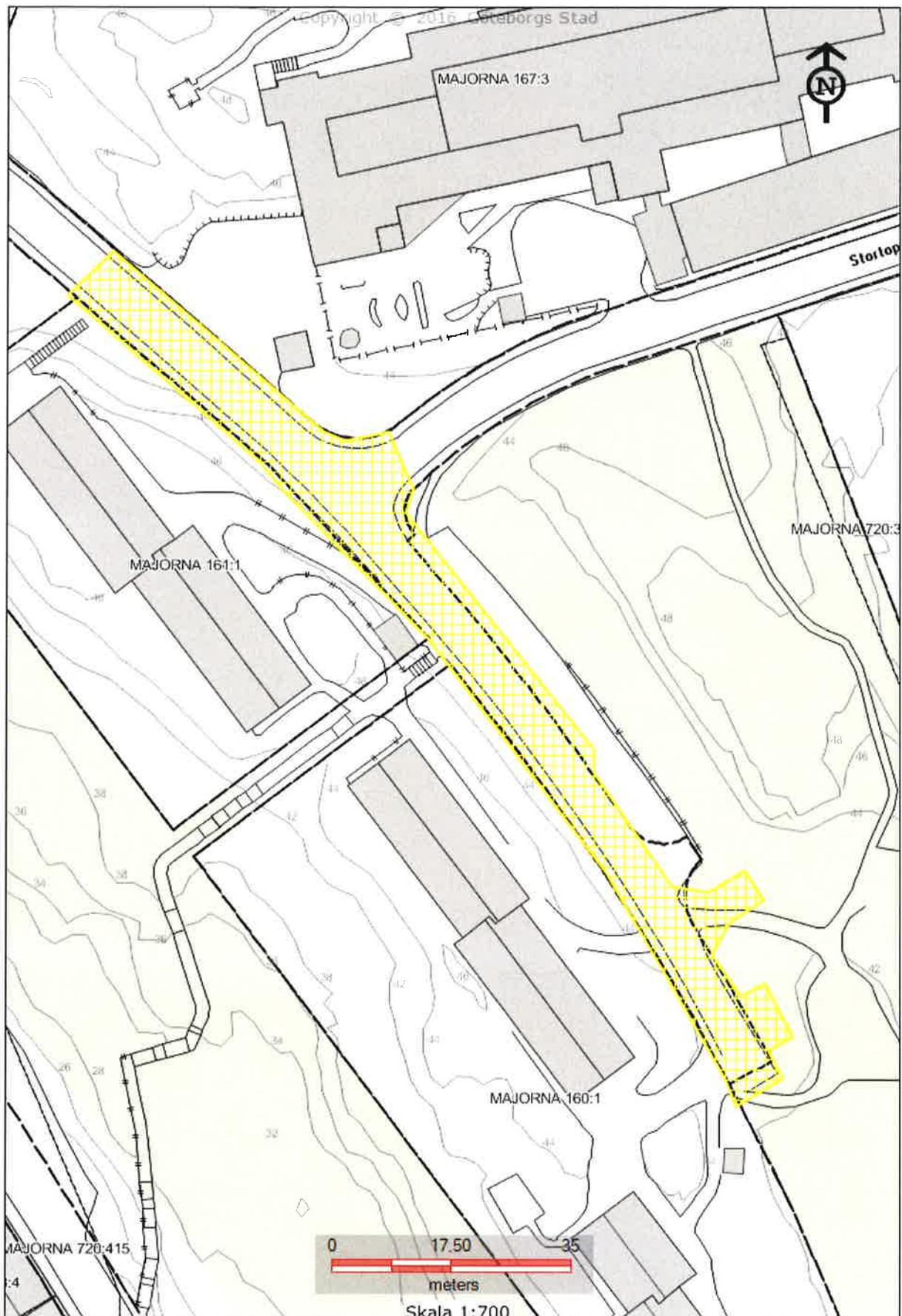


EM  
EM  
CC

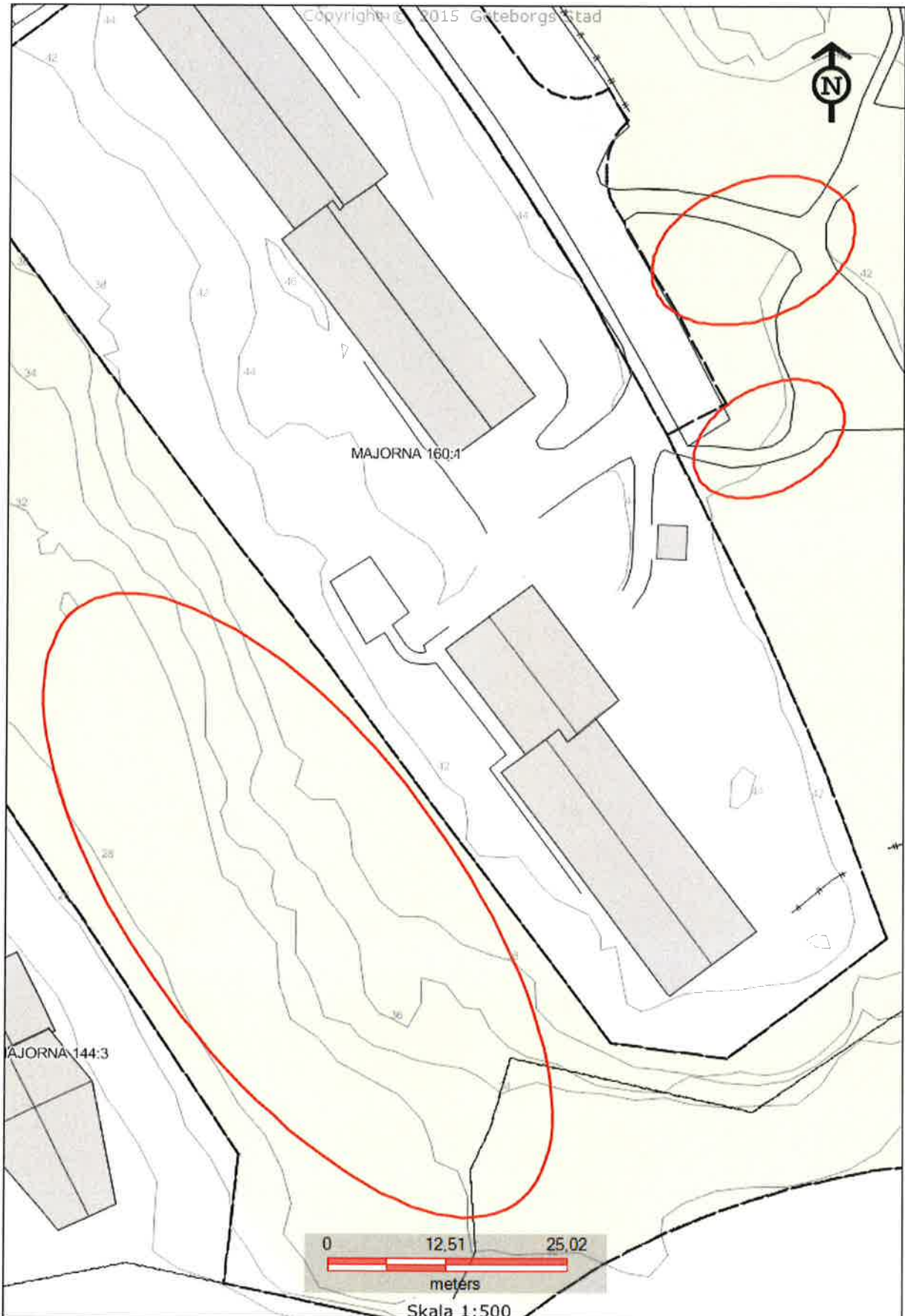




FD BM  
EM CC



AD EM  
EG CC



FD EM  
EY CC