

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.

Bostadsrättsföreningen Lyckan i Göteborg (769630-9926), c/o Svensson, Söderlingsgatan 6B, 414 66 Göteborg, nedan kallat Föreningen

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 2017-05-22 beslutat om en markanvisning till föreningen inom det markområde som markerats i bilaga 1. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Göteborg Vasastaden 11:11 i stadsdelen Vasastaden.

Denna markanvisning innebär att föreningen, under en tid av 2 år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Föreningen har tagit del av kommunens *Anvisning av mark för bostäder och verksamheter - policy och regler*, gällande från och med 2014-06-13.

2. Avsiktsförklaring

Inriktningen för denna markanvisning är att bostäderna ska genomföras i form av en byggemenskap. Med byggemenskap menar vi en grupp människor som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad.

3. Grundläggande och projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande för projektet grundläggande villkor.

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- I ett initialt skede ska den markanvisade föreningen utveckla och konkretisera projektet. Efter 6 månader, eller tidigare om det bedöms lämpligt, görs en bedömning om projektet fortfarande har goda förutsättningar att genomföras. Vid denna avstämning ska förening eller annan organisationsform vara klar och projektiden vara utvecklad. Den kompetens som krävs för att genomföra projektet ska vara knuten till föreningen, finansieringen av tidiga skeden (projektering mm) ska vara säkerställt och projektplan som inkluderar tidplan samt finansieringsplan ska finnas. I efterföljande skede konkretiseras projektet. Innan köpeavtal kan bli aktuellt ska gruppen vara fullständig och interna avtal om t ex ansvarsförhållanden finnas. Finansiering av bygget ska vara klart och entreprenadavtal och bygglov vara förberett. Kontinuerlig dialog sker med kommunen under båda dessa skeden.

Sign. 

- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för föreningens 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 föreningen 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.
- Då den tillkommande byggnaden ligger i ett kulturhistoriskt intressant sammanhang ska den i form och material anpassas till angränsande byggnader.
- Parkering till bostäderna ska lösas inom kvarteret alternativt med en långsiktig lösning i närområdet.

4. Detaljplan

En detaljplan för området togs fram 1996 med syfte att säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön på platsen. Detaljplanen inkluderade samtidigt nybyggnation på två fastigheter.

Den aktuella tomten – Vasastaden 11:11 - som idag är obebyggd ligger på Södra Viktoriagatan 31 och används för parkering. Gällande detaljplan innehåller en byggrätt på 650 kvm bruttoarea ovan mark i högst tre våningar.

Tomten berörs även av en ändring av detaljplan för Västlänken- järnvägstunneln. Detaljplanen är antagen. Enligt denna ändring ska den södra delen av tomten vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Syftet med gemensamhetsanläggning är att skapa tillgänglighet till ett frånluftsschakt vid berget väster om tomten. Samordning med trafikverket kommer att behövas vad gäller tid för utbyggnad av den aktuella byggrätten. Detta arbete har påbörjats.

5. Ekonomi

5.1 Utredningskostnader

Kommunen har stått för de utrednings- och undersökningskostnader avseende arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävdes för att detaljplanen skulle kunna antas. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av föreningen

Sign. 

5.2 Arkeologi

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

5.3 Avhjälpan av eventuella markföroreningar

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

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

För förorenad mark med halter högre än MKM ska föreningen 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. Föreningen ska dock stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

5.4 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Föreningen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

Allmän platsmark

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker. Parterna kan senare komma överens om annat.

Föreningen 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 föreningens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Allmänna va-anläggningar

Kommunen ska svara för projektering och byggande av allmänna va-anläggningar. Föreningen betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

Sign. 

5.5 Överlåtelse av mark

Kommunen ska till föreningen med äganderätt överlåta kvartersmarken för bostäder. Parterna ska även teckna ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse.

Om föreningen 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 föreningen. Detsamma gäller om föreningen 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.

5.6 Pris

Köpeskillingen för marken som ska bebyggas med bostadsrätter ska baseras på nedanstående och bestäms i enlighet med Principer vid försäljning av kommunal mark med bygg rätt, se bilaga 2.

För detta projekt är markpriset 20 000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 85 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m.

För det fall det slutliga projektvärdet blir mer än 85 000 kr/kvm BOA ska föreningen 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.

Priset för marken är bestämt med beaktande av en rad faktorer såsom markmiljö, geoteknik, underjordisk parkering m.m. Föreningen erinras om att självt bedöma platsens förhållanden. Utöver sådana åtgärder som kommunen uttryckligen åtar sig att bekosta enligt punkt 5.1-5.4 ovan, svarar föreningen för samtliga åtgärder som fordras inom kvartermarken, medan kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark. Föreningen är medveten om att en ny värdering och prissättning av marken med anledning av förändrade förhållanden på platsen, endast kan komma ifråga i exceptionella undantagsfall.

Om en märkbar prisökning kan konstateras mellan tidpunkten för markanvisningen och överlåtelsestillfället, ska en delreglering av tillägget enligt näst föregående stycke ske vid överlåtelsestillfället. Projektvärdet ska i det fallet bedömas av kommunens värderingsenhet och ligga till grund för beräkning av köpeskillingen inklusive del av tillägget. Slutlig reglering av tillägget ska därefter ske i form av en tilläggsköpeskillning som ska betalas när bygglov erhållits och den ekonomiska planen är registrerad.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg enligt ovan vid överlåtelsestillfället 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.

Sign 

6. Giltighet

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

- avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan kommunen och föreningen senast 2019-05-22. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum om rimliga skäl för detta föreligger

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

7. 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.

8. Ändringar och tillägg

Detta avtal med bilagor 1 – 2 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.

9. 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.

B
Sign. 

Göteborg den 2018-06-04
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd



Elisabet Gondinger

Göteborg den 2018-05-31
för Bostadsrättsföreningen Lyckan i Göteborg


Namnteckning


Namnteckning


Namnförtydligande

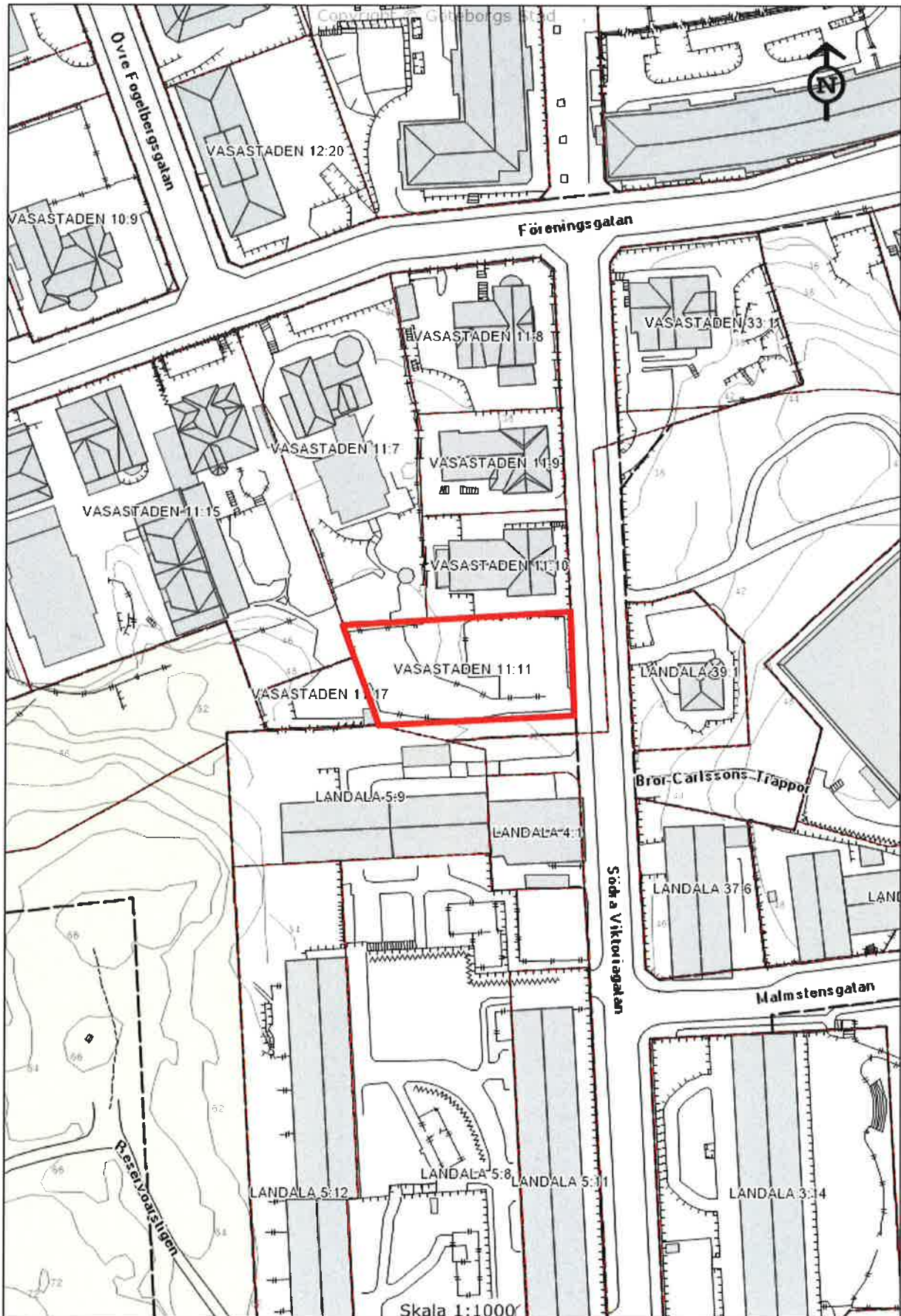

Namnförtydligande

Bilagor

1. Karta markanvisat område
2. Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt

75
Sign. 

Bilaga 1- Karta över markanvisat område



Handwritten blue initials or signature.