

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

Inobi AB (556800-5044), Vallgatan 19 A 1 tr, 411 16 Göteborg, nedan kallat bolaget.

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 2013-01-14 beslutat att till bolaget anvisa det på bilagda karta, **bilaga 1**, markerade markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Göteborg Majorna 720:332 i stadsdelen Majorna.

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

Bolaget har tagit del av kommunens *policy och regler för anvisning av mark för bostäder*, gällande från och med 2009-10-26.

2. Avsiktsförklaring

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 25 bostäder i flerbostadshus. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning. Markanvisningsavtalet tecknas med bolaget under förutsättning att de ser till att bilda en ekonomisk förening, en bostadsrättsförening, utifrån byggemenskapens principer och som stäms av under planprocessens gång och med vilken kommunen slutligen kan teckna avtal med.

3. Grundläggande villkor

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- 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. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnaderna har minimal påverkan samt att byggnaderna inte påverkar omgivningen negativt och att en god innemiljö skapas. Kommunens

program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för tecknande av genomförandeavtal ska tillämpas.

- 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.
- Bolaget är införstått med och accepterar att kommunen i samband med upplåtelsen kommer att ställa krav att minst 26 st parkeringsplatser skall anläggas samt bekostas av bolaget och användas för kommunens boendeparkering. Bolaget och kommunen ska tillsammans när så är möjligt träffa en mera preciserad överenskommelse om parkeringsplatsernas antal, utformning, läge i huset/husen alternativt markområde mm.

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 bilagd karta, **bilaga 1**, är preliminär och kan justeras under planarbetet. 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.

Byggnadsnämnden har rätt att besluta om att avbryta planarbetet när som helst under planprocessen. 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 projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

5. Ekonomi

5.1 Planavtal och utredningskostnader

Fastighetskontoret har tecknat ett planavtal med byggnadsnämnden genom stadsbyggnadskontoret som berör både område 2 och område 3 enligt program för Gråberget, se **bilaga 2**. Bolaget ska till kommunen genom dess fastighetsnämnd betala motsvarande den slutgiltiga faktiska plankostnaden + 4 % ränta/år för det område som är markerat i **bilaga 1**. Tidpunkten för betalning regleras i det genomförandeavtal som ska upprättas mellan parterna. Bolaget påtar sig de åtaganden som framgår av paragraf 6 i planavtalet för det område som är markerat i **bilaga 1**.

Kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende markmiljö och arkeologi under detaljplanearbetet, samt de geotekniska undersökningar som erfordras för att beskriva de geotekniska förhållandena i detaljplanen. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av bolaget.

ue


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

5.2 Markberedningskostnader

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföreningar och 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 överenskomma om annat.

5.3 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Kommunen ska svara för samt bekosta erforderliga rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget ska därefter 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. Parterna kan senare överenskomma 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 samt byggande av allmänna va-anläggningar. Bolaget betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

5.4 Överlåtelse av mark

Kommunen ska till bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse när detaljplanarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas. Genomförandeavtalet ska godkännas genom beslut i fastighetsnämnden.

Köpeskillingen för marken ska baseras på en marknadsmässig prissättning utifrån den byggrätt som den blivande detaljplanen medger.

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/förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

Ue

6. Giltighet

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

- genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse inte tecknats mellan kommunen och bolaget senast 2015-01-14. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum om rimliga skäl för detta föreligger.
- planarbetet avbrutits.

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

7. Överlåtelse av avtal


Bolaget får inte utan fastighetsnämndens godkännande överlåta detta avtal till annan part.

8. Tvist

Tvist rörande tolkning av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol.

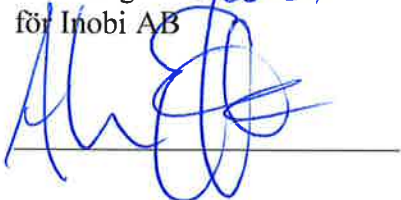
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg 2013-07-01
för Göteborgs fastighetsnämnd



Martin Öbo

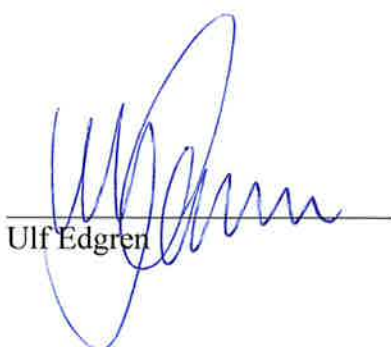
Göteborg 2013-06-27
för Inobi AB



ANDERS ELIÖF

Namnförtydligande

Ulf Edgren

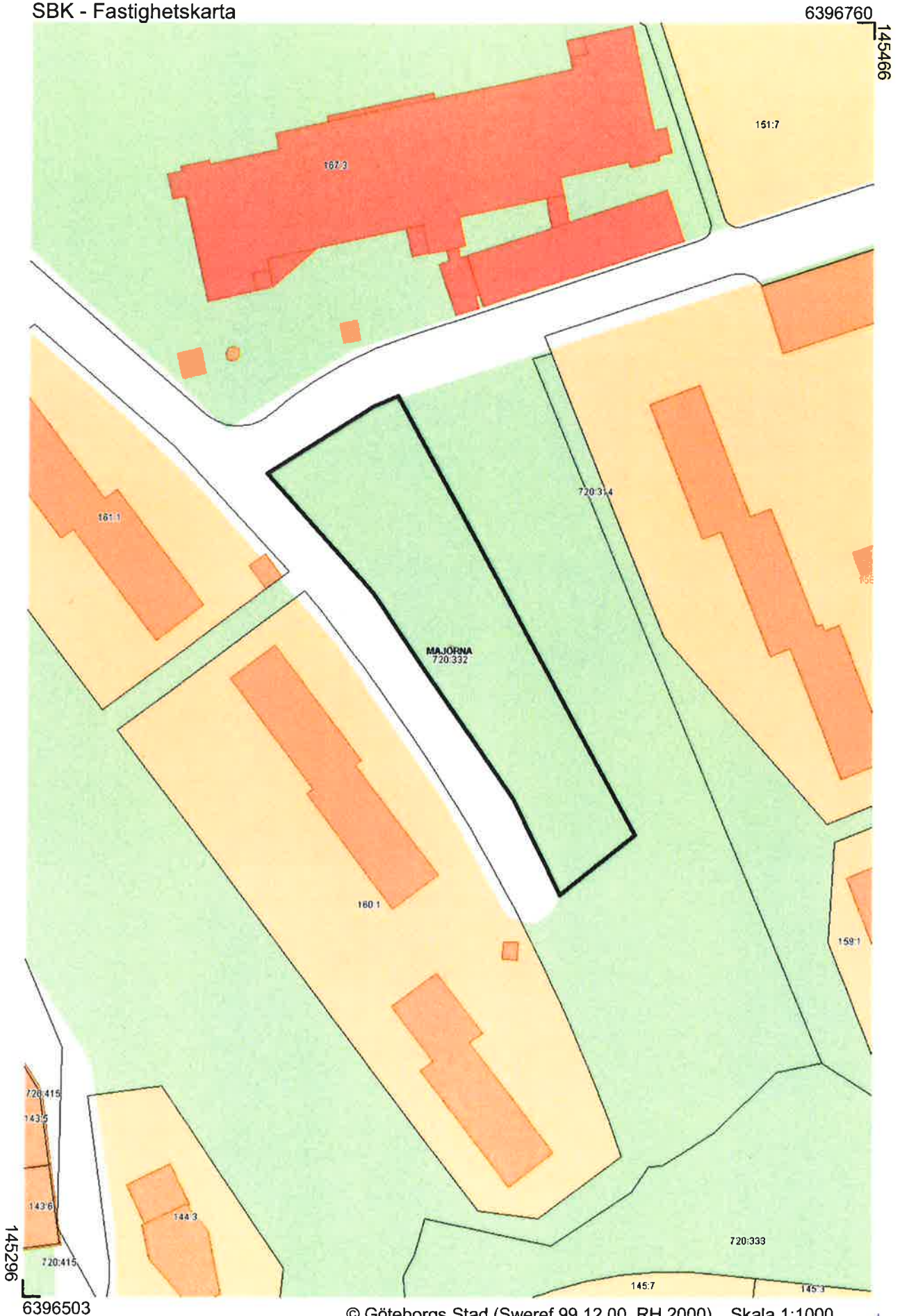


Namnförtydligande

Bilagor:

1. Karta över det markanvisade området
2. Planavtal

SBK - Fastighetskarta



Handwritten signature



PROGRAM FÖR GRÅBERGET

INOM STADSDELEN MAJORNA I GÖTEBORG, PROGRAMSAMRÅD FEBRUARI 2011



BAKGRUND OCH SYFTE

Göteborg behöver fler bostäder. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar.

Ett stort antal förfrågningar om att bygga bostäder på Gråberget har kommit in till kommunen. Stadsbyggnadskontoret anser att det finns möjlighet att komplettera Gråberget med ny bebyggelse. En sådan komplettering ska dock ske med hänsyn till den redan bebyggda miljön och dess invånare. I arbetet med programmet har en workshop med boende och verksamma på Gråberget genomförts för att ta del av deras kunskap om hur området används idag och hur det skulle kunna utvecklas, både när det gäller ny bebyggelse, förbättringar av allmänna platser, trafikfrågor m.m.

PROGRAMIDÉ

Gråberget kompletteras med cirka 300 boetäder, förskolor och verksamhetslokaler.

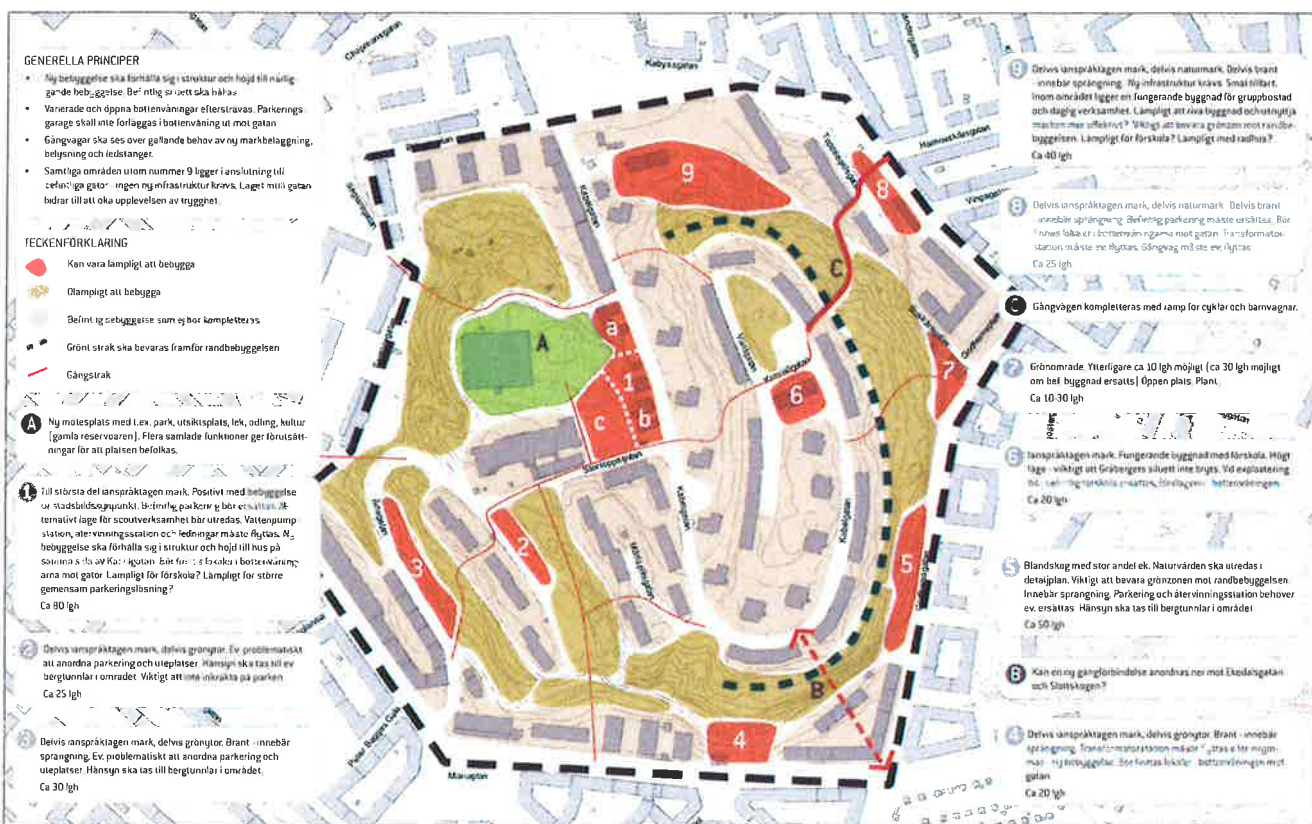
I första hand bebyggs redan ianspråktagen mark. I de fall grönytor tas i anspråk bör kompensationsåtgärder vidtas.

Allmänna platser upprustas, så som t.ex. parkområdet vid reservoaren och gångvägar upp till berget. Sammanhållna grönstråk bevaras.

Bebyggelsen förläggs i huvudsak längs befintliga gator, vilket ska bidra till att öka upplevelsen av trygghet i mer ödsliga lägen.

Området kompletteras med bostadstyper som saknas idag, vilket kan bidra till en större social blandning inom stadsdelen.

Gråbergets tidstypiska bebyggelsestruktur bevaras med grönstråk runt berget och den sammanhållna siluetten.



Den befintliga bebyggelsen har ett tydligt förhållningsätt till berget och omgivningen, vilket föreslås respekteras när området kompletteras. Utgångspunkten är därför att behålla den tydliga bebyggelsegränsen mot öster genom att undvika tillkommande bebyggelse i den gröna bergsslutningen ner mot landshövdingehusen. Höjden på bebyggelsen föreslås underordna sig befintlig bebyggelse för att behålla Gråbergets sammanhållna stadssiluet.



Många av de föreslagna områdena ligger på begränsade ytor i brant terräng. De svåra förutsättningarna gör att kreativa lösningar krävs för att kunna skapa attraktiva bostäder och kringutor.

Som en eventuell kompensationsåtgärd föreslås det stora sammanhållna grönområdet på höjden väster om Kabelgatan utvecklas till ett mer attraktivt rekreationsområde. Många undviker idag att vistas i området eftersom det upplevs som otruggt och nedgående. Området norr om tillfarten till reservoaren bevaras som otuktat skogsområde för promenader och lek medan området i söder kring reservoaren utvecklas till en parkliknande mötesplats.



Då området ligger högt med vacker utsikt kan en särskild utsiktsplats iordningställas. Den gamla vattenreservoaren kan göras mer synlig.



Det är inte möjligt att förlägga bebyggelse på reservoaren tak. Huruvida taket kan användas på annat sätt, t.ex. för solfångare, bör utredas vidare. Reservoarens fasad skulle kunna täckas av grönska. En naturlekplats skulle kunna anordnas och ett område kanske kan avsättas för närodling?

SAMRÅDSFRÅGOR

- Hur används och fungerar området idag?
 - Vilka kvaliteter är viktigast att värna?
 - Vilka brister bör åtgärdas?
 - Vilka typer av bostäder bör programområdet kompletteras med?
- Lämna gärna synpunkter innan den 29 mars 2011 på: www.goteborg.se/planochbyggnadsprojekt

PROGRAMARBETET OCH PROCESSEN

Vad är ett planprogram?

Syftet med ett planprogram är att utreda lämplig markanvändning på en plats samt att översiktligt behandla frågor som bebyggelse, trafik, miljö och genomförande. Det färdiga programmet anger kommunens avsikter med platsen och utgör grund för kommande detaljplanering. Syftet med samrådet av programmet är framförallt att inhämta ytterligare information och synpunkter.

Fortsatt arbete

Efter att programmet har varit ute på samråd och inkomna synpunkter övervägts och sammanställts, kan byggnadsnämnden ta ställning till inriktning i det fortsatta arbetet. Därmed kan detaljplanearbete påbörjas för delar av programområdet, vilket i tidigast möjliga mån börjar sommaren/hösten 2011. Flera frågor behöver belysas närmare i detaljplanskedet, bl.a. gestaltning av ny bebyggelse, gator och allmänna platser, parkeringsbehov etc.

Handwritten signature