

## ***Frihamnen etapp 1, samarbetsavtal 2***

---

### **Ärendet**

Frihamnen ska knyta samman Göteborg över älven. Områdets totala yta ska fyllas med minst 1,5 miljoner kvadratmeter tät, grön och vattennära blandstad med liv dygnet runt. Målet är en första etapp med 3 750 bostäder, 2 500 arbetsplatser, början till en jubileumspark och ett stort utbud av service, handel och aktiviteter. Vision Älvstaden är en självklar utgångspunkt för utvecklingen av Frihamnen.

I samband med markanvisningen tecknades ett markanvisningsavtal i mars 2015. Parkeringsbolaget är en av åtta aktörer i det konsortium av aktörer som blev utvalda i den markanvisningen. För konsortiets samarbete med att ta fram detaljplanen för etapp 1 tecknades Samarbetsavtal 1 i augusti 2015. Samarbetsavtal 2 är fortsättningen på det och reglerar i huvudsak konsortiets samarbete fram till dess att man tecknar exploaterings- och markfördelningsavtal för etapp 1.

Parkeringsbolagets åtagande för första delen av etapp 1 har hittills innefattat en markanvisning på 6 500 m<sup>2</sup> för parkering. Enligt Samarbetsavtal 2 framgår att "Parkeringsbolaget under etapp 1 ges möjlighet att anlägga enligt detaljplanen erforderliga parkeringsplatser för bilar". Det innebär parkeringslösningar som avser *hela* etapp 1 - inte bara första markanvisningen av etapp 1. Detta för att säkerställa en tillgänglighet under områdets uppbyggnad och etablering. Parkeringsplatser kan lösas genom byggnation på egen mark inom detaljplanen eller tillfälliga markparkeringar på angränsande områden.

I februari 2016 beslutade styrelsen om att principiellt ställa sig bakom att utöka Parkeringsbolagets åtagande från ca 250 platser till drygt 1000 platser (omfattande hela etapp 1) för att säkerställa en tillgänglighet under områdets uppbyggnad och etablering. I handlingen i februari beskrevs också delar av Samarbetsavtal 2 vad gäller parkering och mobilitet och dessa delar var också de som slutgiltigt blev skrivningen i avtalet. Avtalet biläggs handlingen, se bilaga 2. Samarbetsavtal 2 innebär inga juridiska bindningar eller utfästelser som skulle kvarstå om exploaterings- och markfördelningsavtal inte tecknas.

### **Förslag till beslut**

*Styrelsen föreslås besluta*

Att anteckna informationen.

Göteborg den 2016-04-15

*Maria Stenström, VD*

*Karin Lindroth, Stadsutvecklare*

**Bilaga 1:** Beslutslogg styrelsebeslut i Parkeringsbolaget avseende Frihamnen

**Bilaga 2:** Samarbetsavtal 2

## ***Bilaga 1***

---

**Beslutslogg tidigare styrelsebeslut Parkeringsbolaget avseende Frihamnen**

**2014-10-10** Beslut att ge VD i uppdrag att ansöka om markanvisning för etapp 1, del ett, i utbyggnaden av Frihamnen.

**2015-03-05** Markanvisningsavtal mellan Parkeringsbolaget och Göteborgs Frihamns AB

**2016-02-10** Inriktningsbeslut för samarbetsavtal 2, Frihamnen

---

## **Samarbetsavtal 2**

---

Göteborgs Frihamns AB,  
NCC Property Development AB  
NCC Boende AB,  
Rikshem AB (publ),  
Botrygg Göteborg AB,  
Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag,  
Magnolia Bostad AB,  
Förvaltningsaktiebolaget Framtiden / Förvaltnings AB GöteborgsLokaler,  
Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Frihamnen Holding AB  
och  
Hauschild + Siegel Architecture AB

---

**rörande fortsatt arbete med detaljplan samt genomförande m.m. inom Frihamnen, Etapp 1.**

---



---

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	FÖRHÅLLANDE TILL TIDIGARE/KOMMANDE AVTAL .....	1
2.	MARKMILJÖ OCH SANERING .....	2
3.	PRINCIPER FÖR ÖVERLÅTELSE AV TILLDELNINGSBLOCK.....	5
4.	PRINCIPER FÖR FÖRDELNING AV TILLDELNINGSBLOCK .....	6
5.	TIDPLAN, UTBYGGNADSORDNING OCH LÅNGSIKTIG SAMVERKAN.....	8
6.	PRINCIPER FÖR PRISSÄTTNING .....	9
7.	PROJEKTERING .....	10
8.	YTTERLIGARE MARKANVISNING OCH KOMMANDE ETAPPER .....	10
9.	PARKERING.....	11
10.	MOBILITET .....	11
11.	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR .....	11
12.	STRATEGISKT INKÖP.....	11
13.	AVBRYTANDE AV PROJEKTET .....	12
14.	TVISTER .....	12

## BILAGEFÖRTECKNING

BILAGOR	INNEHÅLL
Bilaga 1.4	Området
Bilaga 3.4	Exempel: Projekt- och delägarförvaltningsavtal

Detta **Samarbetsavtal 2** ("Avtalet") har nedan angivet datum träffats mellan:

- (1) **Göteborgs Frihamns AB**, org.nr 556246-9519, ("Frihamnsbolaget");
- (2) **NCC Property Development AB**, org.nr 556080-5631, ("NCC PD");
- (3) **NCC Boende AB**, org.nr 556726-4121, ("NCC Boende");
- (4) **Rikshem AB (publ)**, org.nr 556709-9667, ("Rikshem");
- (5) **Botrygg Göteborg AB**, org.nr 556658-1376, ("Botrygg");
- (6) **Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag**, org.nr 556119-4878, ("Parkeringsbolaget");
- (7) **Magnolia Bostad AB**, org.nr 556797-7078, ("Magnolia");
- (8) **Förvaltningsaktiebolaget Framtiden**, org.nr 556012-6012, ("Framtiden") och **Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**, org.nr 556082-4897, ("Göteborgslokaler");
- (9) **Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Frihamnen Holding AB**, org.nr 556992-4300, ("JR Kvartersfastigheter"); och
- (10) **Hauschild + Siegel Architecture AB**, org.nr 556815-3687, ("Hauschild + Siegel").

Parterna enligt (1)-(10) ovan, dvs. parterna till detta Avtal, benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt "Parterna". Parterna enligt (2)-(10) benämns gemensamt "Byggherrarna" och var för sig "Byggherre". Endast i de fall en Part består av två juridiska personer svarar dessa solidariskt för varandras fullföljande av förpliktelserna i detta Avtal, i annat fall svarar en Part enbart för sina förpliktelser enligt Avtalet.

## BAKGRUND

- A. Parterna har i augusti 2015 ingått ett samarbetsavtal rörande framtagande av detaljplan m.m. inom Frihamnen, Etapp 1 ("Samarbetsavtal 1"). Samarbetet har föregåtts av en markanvisning och syftar till en utveckling av det som kallas för Etapp 1 inom Frihamnsområdet. För fortsättningen av Projektet (såsom definierat i Samarbetsavtal 1), och för att reglera Parternas samarbete fram till dess att Exploaterings- och markfördelningsavtal jämte erforderliga överlåtelseavtal ingås, har Parterna enats om att ingå detta Avtal.
- B. För en närmare beskrivning av bakgrund och förutsättningar för Parternas samarbete i Projektet hänvisas till Samarbetsavtal 1 och tidigare ingångna Markanvisningsavtal (såsom definierat i Samarbetsavtal 1).
- C. De definitioner som anges i Samarbetsavtal 1 ska ha samma betydelse i detta Avtal om ingenting annat uttryckligen anges.

## 1. FÖRHÅLLANDE TILL TIDIGARE/KOMMANDE AVTAL

- 1.1 Inom ramen för Parternas samarbete har vissa tidigare avtal ingåtts, såväl enskilda Markanvisningsavtal som det gemensamma Samarbetsavtal 1. Vidare kommer under

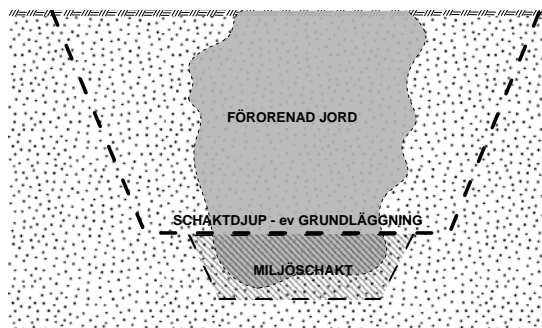
Projektets gång ytterligare avtal att ingås (se punkt E i Samarbetsavtal 1). Ambitionen är att de olika avtalen i Projektet ska komplettera varandra och avtalen kommer i vissa frågor att gälla parallellt under Projektets genomförande. I flera frågor syftar senare ingångna avtal till att mer detaljerat reglera sådana frågor som i tidigare avtal reglerats mer övergripande. I de delar senare avtal innehåller regleringar som avviker från motsvarande regleringar i tidigare avtal så är ambitionen att företrädesordningen mellan de motstridiga regleringarna uttryckligen ska regleras i det senare avtalet.

- 1.2 Vad gäller de Markanvisningsavtal som har ingåtts mellan Frihamnsbolaget och respektive Byggherre är avsikten att dessa i sin helhet ska upphöra att gälla i samband med att Exploaterings- och markfördelningsavtal jämte överlåtelseavtal ingås (vari respektive Byggherres samtliga rättigheter och skyldigheter hänförliga till markförvärv inom Frihamnsområdet, Etapp 1, slutligt ska regleras). Exploaterings- och markfördelningsavtal jämte överlåtelseavtal beräknas preliminärt ingås före detaljplanens antagande villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft.
- 1.3 Parterna är överens om att den organisation som inrättats för genomförandet av Projektet (se punkt 1 i Samarbetsavtal 1) fortsatt ska gälla även inom ramen för detta Avtal, med samma befogenheter och mandat.
- 1.4 Jämfört med tidigare avtal mellan Parterna finns vid tidpunkten för detta Avtals ingående en mer precis definition av det geografiska området som ska omfattas av Projektet. När det i fortsättningen i detta Avtal hänvisas till Området avses därmed det område som framgår av Bilaga 1.4.
- 1.5 Parterna är vidare överens om att de principer om kostnader, budget och andelstal mm som föreskrivs i punkt 2 i Samarbetsavtal 1 fortsatt ska gälla. Beslut om nya konsortiegemensamma kostnader fattas av Styrgruppen och senaste beslutade budget finns att tillgå i Projektets gemensamma dokumenthantering i Sharepoint.
- 1.6 För undvikande av oklarhet noteras att för de frågor som reglerats i Samarbetsavtal 1 och som inte är föremål för särskild reglering även i detta Avtal så ska regleringen i Samarbetsavtal 1 äga fortsatt tillämpning. Härvid avses exempelvis Bakgrund samt punkt 1, 2 och 6 i Samarbetsavtal 1.

## **2. MARKMILJÖ OCH SANERING**

- 2.1 Parterna har gemensamt kommit fram till att Projektet, av tids- och kvalitetsskäl samt av ekonomiska skäl, gagnas av att frågan om markmiljö, eventuella föroreningar och sanering av dessa hanteras i ett sammanhang. Därför har Parterna kommit överens om att den mark som ska överlåtas till Byggherrarna genom vad som anges nedan bland annat ska vara fri från föroreningar till sådan nivå som enligt vid var tid gällande lag och myndighetsföreskrifter krävs för byggnation av bostäder utan källarvåning (känslig markanvändning). Frihamnsbolaget ska därmed, i samråd med Parterna samt tillkommande aktörer, i enlighet med vad som framgår nedan, svara för erforderlig sanering av den mark som ska överlåtas.
- 2.2 Frihamnsbolaget åtar sig att inför Byggherrarnas förvärv av mark på basis bland annat av mark- och miljöundersökningar som har gjorts och ska göras bekosta och låta genomföra åtgärder för schaktning och borttransport av förorenade massor. Frihamnsbolaget ansvarar för återfyllning för det fall särskild miljöschaktning skett, d.v.s. schakt utöver den schakt

som ändå krävs för grundläggning (s.k. teknisk schakt). Frihamnsbolagets åtagande avseende återfyllning illustreras nedan och avser området som är markerat som "miljöschakt".



Schaktning och borttransport av eventuellt förorenade massor ska ske intill den nivå som med beaktande av gällande lag och myndighetsföreskrifter krävs för att marken ska kunna användas för byggnation av bostäder utan källarvåning (känslig markanvändning). De mark- och miljöundersökningar, övriga undersökningar, bedömningar etc. som genomförs till underlag för schaktning och borttransport kommer att redovisas för Byggherrarna för transparens i Projektet. Frihamnsbolagets ansvar enligt denna punkt avser sådana merkostnader som tillkommer i samband med markarbeten på grund av att marken är förorenad och Byggherre ska ansvara för övriga kostnader som avser schakt för grundläggning och byggnation. Om Byggherre i samband med Frihamnsbolagets schaktarbeten önskar beställa ytterligare arbeten av den eller de av Frihamnsbolaget anlitate entreprenören/entreprenörerna kan överenskommelse om detta träffas direkt mellan Byggherren och entreprenör, varvid Byggherren själv ska stå kostnaden för sådana tilläggsarbeten.

- 2.3 Med hänsyn till att de åtgärder som Frihamnsbolaget svarar för enligt föregående punkt ska ske innan Byggherre tillträder respektive Tilldelningsblock ska Byggherrarna, om så behövs, lämna förskott på köpeskillingen (handpenning) för att Frihamnsbolaget ska kunna finansiera de erforderliga arbetena. Förskottet syftar enbart till att finansiera Frihamnsbolagets kostnader för åtgärder enligt punkt 2.2 samt 2.5 och Part bidrar enligt sin andel i Projektet (med andel ska förstås detsamma som följer av punkt 2.2 i Samarbetsavtal 1). Parts lämnande av förskott enligt denna punkt förutsätter att (1) överlåtelseavtal samt exploaterings- och markfördelningsavtal ingåtts, (2) det finns en reglering för hur förskottet återbetalas till Part vid eventuellt avbrytande eller försening av Projektet samt (3) att det finns en reglering avseende hur ränta på förskott på köpeskillingen (handpenning) ska hanteras vid avbrytande av Projektet. Av punkt 3.3 nedan framgår det högsta belopp med vilket Part ska erlagga sådant förskott (handpenning). Byggherre behöver bara bidra enligt denna punkt om dennes Tilldelningsblock ligger inom det område som vid aktuell tidpunkt är föremål för åtgärder enligt punkt 2.2 – 2.5 och vid anmodan från Frihamnsbolaget att erlagga förskott har Byggherre 90 dagar på sig att erlagga betalning.
- 2.4 Den mark som ska överlätas till Byggherrarna ska utgöras av s.k. Byggklar mark (se definition nedan). Härutöver ska marken överlätas i befintligt skick, varvid Frihamnsbolaget inför överlåtelsen till Byggherre ska redovisa kända förhållanden beträffande grundläggning, tidigare konstruktioner, ledningar och dylikt. Överlåtelseavtal avseende marken kommer att innehålla friskrivning med avseende på markens fysiska

skick med förbehåll för de åtaganden som Frihamnsbolaget svarar för enligt avsnitt 2 i detta Avtal.

2.5 Med Byggklar mark ("Byggklar mark") avses att den mark som överläts, utöver vad som framgår av punkterna 2.1-2.3 ovan, ska uppfylla följande krav:

- (a) befintliga byggnader och anläggningar ovan mark ska vara rivna ned i nivå med underkant grundsula,
- (b) befintliga pålar ska vara borttagna ned till en nivå om minst 70 cm under slutlig marknivå,
- (c) arbeten för arkeologiska utredningar och slutundersökningar ska vara genomförda och eventuell borttagning eller annan erforderlig hantering av fornlämningar och andra arkeologiska fynd ska vara slutförda i enlighet med vad som bedöms erforderligt för byggnation av bostäder enligt genomförda utredningar och slutundersökningar.
- (d) befintliga ledningar och installationer som måste vara bortkopplade och borttagna för byggnation av bostäder, ska vara bortkopplade och borttagna ned till en nivå om minst 70 cm under slutlig marknivå, och
- (e) fundament, grundrester och liknande ska vara borttagna ned till en nivå om minst 70 cm under slutlig marknivå.

Övriga hinder avseende byggbarhet för aktuella Tilldelningsblock utöver den nivå vartill Frihamnsbolaget åtagit sig att utföra åtgärder, såsom pålar, ledningar, fundament m.m. i marken ska beaktas vid värdering av Tilldelningsblock. Som underlag till värderingen ska en av Styrgruppen utsedd konsult med erforderlig sakkunskap såväl inom markundersökning som värdering av mark genomföra en undersökning av marken för respektive Tilldelningsblock. Konsulten ska avge rapport över undersökningen. Med hänsyn till konsultens rapport samt det övriga utredningsmaterial som vid värderingstidpunkten finns framtaget ska konsulten bedöma hur eventuellt förekommande hinder enligt detta stycke påverkar Byggherres uppförande av byggnad på Tilldelningsblocket jämfört med normal produktionsmetod. Den uppskattade merkostnaden som konsulten bedömer ska innebära att marknadsvärdet minskas med motsvarande belopp.

2.6 Om Byggherre upptäcker eller påträffar hinder eller andra fynd i marken som påverkar genomförandet, som varken beaktats inom ramen för Byggklar mark eller beaktats i värderingen enligt punkt 2.5, ska Byggherren kompenseras med den merkostnad som detta innebär. För att erhålla compensation enligt denna punkt ska Byggherren inom skälig tid efter sådan upptäckt meddela Frihamnsbolaget därom. Under förutsättning att Byggherren kan visa att hindret påverkar genomförandet ska Byggherren erhålla ett prisavdrag motsvarande den uppskattade merkostnad som hindret innebär.

2.7 Om den mark som överläts till Byggherre på Tillträdesdagen (såsom definierad nedan) inte uppfyller kraven för Byggklar mark och Byggherre ändå väljer att tillträda, ska priset på aktuellt Tilldelningsblock justeras med hänsyn till verifierad faktisk merkostnad för sådana åtgärder som erfordras för att Tilldelningsblock ska uppfylla nämnda krav. Justering av priset ska ske i efterhand då kostnaderna för Byggherre är kända. Byggherre som avser att



framställa anspråk enligt denna punkt ska göra detta inom skälig tid efter Tillträdesdagen och precisera sitt krav så snart kostnaderna är kända för Byggherren.

- 2.8 Vad som föreskrivs i detta avsnitt 2 ska inte äga tillämpning på sådana Tilldelningsblock som är belägna över befintlig kaj med underliggande slänt/vattenområde. Inom sådant område får Frihamnsbolaget och Byggherre komma överens om en lämplig reglering och ansvarsfördelning med utgångspunkt i de principer som angetts ovan. Detsamma ska gälla sådan mark som enligt detaljplanen inte tillåter byggnation av bostäder.

### 3. PRINCIPER FÖR ÖVERLÅTELSE AV TILLDELNINGSBLOCK

- 3.1 Utgångspunkten i kommande överlåtelse är att dessa ska genomföras som direkta köp av fast egendom om inte Frihamnsbolaget och Byggherre kommer överens om annat. För vissa Byggherrar kan det däremot bli obligatoriskt att genomföra överlåtelsen från Frihamnsbolaget som ett indirekt köp, d.v.s. att Tilldelningsblock överlåts genom överlåtelse av aktierna i ett nybildat aktiebolag som dessförinnan förvärvat aktuellt Tilldelningsblock. Det senare förfarandet kan i första hand komma att aktualiseras för de Byggherrar som fått markanvisning för hyresrätter och som åtagit sig att (1) hålla vissa hyresnivåer under längre tid samt (2) inte ombilda hyresrätter till bostadsrätter. För de Byggherrar som kommer överens med Frihamnsbolaget om en senare tillträdesdag enligt vad som föreskrivs i punkt 3.2 kan också indirekt köp aktualiseras, om överlåtelsen i sådant fall är förenat med ett villkor för köpets fullbordande och/eller bestånd vilket överskrider två år.
- 3.2 Den principiella utgångspunkten i kommande överlåtelse är att Part (eller den köpare som Part sätter i sitt ställe att förvärva Tilldelningsblock) ska tillträda sitt/sina Tilldelningsblock tidigast en månad efter det att detaljplanen, och beslut om fastighetsbildning för genomförande av fördelningen av Tilldelningsblock, vunnit laga kraft ("**Tillträdesdagen**"). Tillträde enligt denna punkt förutsätter att Tilldelningsblock uppfyller definitionen av Byggherrens mark. För det fall Byggherre enligt tidplan/utbyggnadsordning inte ska påbörja sin byggnation förrän tidigast sju (7) månader efter att såväl detaljplanen, som beslut om fastighetsbildning för genomförande av försäljning av Tilldelningsblock, vunnit laga kraft ska Tillträdesdagen istället knytas till tidpunkten för Byggherrens påbörjande av arbeten på Tilldelningsblock. Vid sådana omständigheter ska Byggherre tillträda sitt/sina Tilldelningsblock senast sex (6) månader före den tidpunkt som Byggherre enligt beslutad tidplan/utbyggnadsordning ska påbörja arbeten på Tilldelningsblock. Det noteras att tidplan/utbyggnadsordning kan komma att justeras enligt punkt 5.1 - 5.2. Om Frihamnsbolaget och Byggherre så överenskommer ska Byggherre kunna få fysiskt tillträde till Tilldelningsblock i förtid för förberedande markarbeten.
- 3.3 Betalning ska i sin helhet, om Frihamnsbolaget och Byggherre kommer överens, ske kontant på Tillträdesdagen, dock med avdrag för eventuell förskottsbetalning/handpenning enligt punkt 2.3 ovan. Eventuell förskottsbetalning/handpenning ska max utgöra tio (10) procent av köpeskillingen. För det fall överenskommelse om full betalning på Tillträdesdagen inte nås mellan Frihamnsbolaget och Byggherre ska betalning ske med 50 procent av köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen, dock med avdrag för eventuell förskottsbetalning/handpenning enligt punkt 2.3 ovan, och med resterande del i form av revers med säkerhet i blivande pantbrev i det överlåtna området (eller annan för Frihamnsbolaget betryggande säkerhet vilken inte oskäligt ska nekas). Reversen ska löpa utan ränta och förfalla i två lika stora delar på de dagar som infaller ett respektive två år

från Tillträdesdagen. Skulle Byggherre planera att inleda byggnadsarbeten innan reversen är slutbetald ska utestående belopp förfalla till betalning så snart Byggherre ska påbörja byggnadsarbeten enligt beslutad, eller i förekommande fall enligt punkt 5.1 - 5.2 justerad, tidplan/utbyggnadsordning. Betalning i flera delar enligt denna punkt förutsätter att Frihamnsbolaget, genom denna köpeskilling, kan finansiera sina åtaganden avseende åtgärder på allmän plats i takt med att köpeskilling erläggs från förvärvande Byggherrar. Skulle det visa sig att den nu överenskomna betalningstakten inte är tillräcklig ska Parterna uppta nya diskussioner och komma överens om erläggande av betalning i en snabbare takt. Frihamnsbolaget ska senast i samband med att fördelningen av Tilldelningsblock fastställs av Styrgruppen meddela Byggherrarna om ersättning behöver erläggas i snabbare takt.

3.4 Parterna är medvetna om att en del Tilldelningsblock kan komma att avgränsas genom tredimensionell fastighetsbildning, innebärande att en del Byggherrars Tilldelningsblock konstruktionsmässigt kommer att angränsa till varandra. Sådana angränsande Tilldelningsblock förutsätter bl.a. gemensamma konstruktionslösningar, utrymmen och särskild samordning under såväl byggnation som förvaltning, varvid särskilda avtal kommer att behöva ingås härom mellan berörda Parter. Med hänsyn till att sådana avtal behöver anpassas till byggnation i varje enskilt fall är det förvärvande Parters eget ansvar att tillse att erforderliga avtal (projektavtal för samordning och ansvarsfördelning under byggnation, delägarförvaltningsavtal ed.) ingås inför ingåendet av överlåtelseavtal för förvärv av Tilldelningsblocken samt exploaterings- och markfördelningsavtal. Exempel på frågor som bör regleras i aktuella projekt- respektive delägarförvaltningsavtal framgår av Bilaga 3.4. För att överlåtelseavtal samt exploaterings- och markfördelningsavtal ska kunna ingås med berörda Byggherrar måste det framgå av dessa Byggherrars inbördes avtal hur ansvaret rörande byggnation är reglerat. Parterna är överens om att entreprenader för de Byggherrar som erhållit Tilldelningsblock ovanpå/under/i direkt anslutning till varandra ska ske på ett sätt som

- innefattar samordning av upphandling, projektering och genomförande;
- innebär att respektive Byggherre tar ekonomiskt ansvar för sitt projekt;
- innefattar tydliga gränsdragningar avseende respektive Byggherres ansvar inom sitt/sina Tilldelningsblock;
- fungerar för samtliga Byggherrar ur ett LOU-, moms- och skatteperspektiv.

Parterna ska senast den 30 juni 2016 ingå ett tilläggsavtal till Avtalet för att reglera villkoren och förutsättningarna för upphandling och genomförande av entreprenader enligt ovan.

#### **4. PRINCIPER FÖR FÖRDELNING AV TILLDELNINGSBLOCK**

4.1 Frihamnsbolaget ansvarar i egenskap av nuvarande fastighetsägare för den slutliga fördelningen av Tilldelningsblocken till Byggherrarna. Det är emellertid Frihamnsbolagets och Byggherrarnas ambition att fördelningen av Tilldelningsblock ska innebära att Byggherrarna så långt som möjligt får sina önskemål tillgodosedda. Parterna har därför kommit överens om följande tillvägagångssätt för fördelning av Tilldelningsblock.

4.2 För att fördelningen av Tilldelningsblock ska kunna genomföras baserat på ett välgrundat underlag behöver detaljplan för Etapp 1 vara tillräckligt långt framtagen, preliminärt efter

detaljplanens samrådsskede. Frihamnsbolaget kommer inför Byggherrarnas önskemål att dela in Området i Tilldelningsblock. Den av Frihamnsbolaget framtagna indelningen av Tilldelningsblocken ska ligga till grund för en första värdering av Tilldelningsblocken. Värderingen ska genomföras av tre oberoende värderare, varav Byggherrarna gemensamt utser en värderare och Frihamnsbolaget utser två värderare. Värderingen ska resultera i ett bedömt marknadsvärde (genom att räkna fram ett medelvärde av de tre värderingarna) per Tilldelningsblock utifrån Tilldelningsblockets möjliga användningsområden (bostadsrätt, hyresrätt, hyresrätt med reglerad hyresnivå, handel, kontor etc.). Som information till värderarna har Parterna gemensamt tagit fram nedanstående, i denna punkt uppräknade, omständigheter som anses utgöra så kallade prispåverkande faktorer. Vid eventuell prioritering av faktorerna har Parterna identifierat buller, avstånd till parkering/bilpool, avstånd till hållplats samt vattennära läge som särskilt viktiga.

- |   |  |
|---|--|
| • Utsikt<br><i>Park</i><br><i>Vatten</i><br><i>Annan byggnad/gård</i>     | • Parker<br><i>Jubileumsparken</i><br><i>Områdesparker</i>   |
| • Närhet till kommersiella stråk  | • Vattennära lägen   |
| • Torgnära lägen  | • Förskola och skola<br><i>Närhet till förskola/skola</i><br><i>Närhet till störande verksamhet</i>                            |
| • Avstånd till parkering/bilpool  | • Avstånd till hållplats (kollektivtrafik)   |
| • Tredimensionell fastighetsbildning                                      | • Förhöjda bottenvåningshöjder   |
| • Trafikerade lägen<br><i>Gata</i><br><i>Spårvagn</i><br><i>Hållplats</i> | • Buller<br><i>Tyst sida för lägenheter</i><br><i>Återvinningsstation</i><br><i>Hambanan och Lyndbyleden</i><br><i>Sjukhus</i> |

Det marknadsvärde som blir resultatet av värderingarna utgör indikativt pris för kommande överlåtelse samt inför Byggherrarnas önskemål om Tilldelningsblock.

4.3 Efter genomförd värdering enligt ovan ska Byggherrarna lämna sina önskemål om tilldelning av specifika Tilldelningsblock till Frihamnsbolaget. Byggherrarnas önskemål ska därvid lämnas skriftligen till Arbetsgruppens ordförande (som i sin tur sammanställer och redovisar vidare Byggherrarnas önskemål till Frihamnsbolaget) och, med undantag för Parkeringsbolaget, innehålla en gradering av Byggherrarnas olika önskemål samt eventuellt andra faktorer som Byggherrarna vill att Frihamnsbolaget tar i beaktande. Styrgruppen ska besluta när Byggherrarnas önskemål senast ska lämnas till Frihamnsbolaget, preliminärt ska detta ske under september 2016.

4.4 Baserat på Byggherrarnas önskemål och respektive Byggherrarnas markanvisning gör Frihamnsbolaget en fördelning av Tilldelningsblocken. Vid behov får en diskussion tas med en eller flera Byggherrar för att diskutera och eventuellt revidera Byggherrarnas önskemål. Baserat på Byggherrarnas önskemål och markanvisningar, erforderlig dialog med Byggherrarna samt möjligheten att uppfylla Vision Älvstaden gör Frihamnsbolaget den slutliga fördelningen av Tilldelningsblocken. Parterna är härvid införstådda med att

fördelningen kan innebära att en Byggherre tilldelas Tilldelningsblock på olika platser i Området samt till viss del som 3D-fastigheter dock med hänsyn till att Byggherres projekt ska vara kommersiellt genomförbart.

- 4.5 Byggherre som inte accepterar fördelningen av Tilldelningsblock enligt ovan har rätt att acceptera endast del av tilldelade Tilldelningsblock eller frånträda detta Avtal jämte Samarbetsavtal 1. Byggherren ska under sådana omständigheter svara för sin andel av ditintills upparbetade kostnader innefattande kostnader för vid samma tidpunkt beställda arbeten i den mån dessa ej går att kostnadsfritt avbeställa.
- 4.6 För det fall Byggherre frånträder Avtalet enligt föregående punkt, alternativt accepterar endast del av tilldelade Tilldelningsblock, kan Frihamnen erbjuda dennes Tilldelningsblock respektive ej accepterade Tilldelningsblock, till annan/andra Byggherrar alternativt anvisa aktuella Tilldelningsblock till annan part i enlighet med gällande markanvisningspolicy. Frihamnsbolagets val att anvisa sådana Tilldelningsblock till extern part ska inte onödigt påverka tidplanen/utbyggnadsordningen.

## **5. TIDPLAN, UTBYGGNADSORDNING OCH LÅNGSIKTIG SAMVERKAN**

- 5.1 För genomförandet av Projektet har Parterna överenskommit om att ta fram en övergripande tidplan och utbyggnadsordning. En första utbyggnadsordning och preliminär tidplan ska genom Frihamnsbolagets försorg finnas framtagna inför Byggherrarnas önskemål om Tilldelningsblock enligt punkt 4.3 ovan. Tidplanen och utbyggnadsordningen ses löpande över och Styrgruppen ska godkänna en uppdaterad tidplan och utbyggnadsordning inför ingåendet av kommande Exploaterings- och markfördelningsavtal. Parterna är införstådda med att det är av yttersta vikt att den från tid till annan av Styrgruppen fastställda tidplanen och utbyggnadsordningen efterföljs och att avsteg endast är tillåtet efter Styrgruppens särskilda beslut härom, varvid sådant beslut ska fattas med hänsyn tagen till Parts interna beslutsordning och krav på erforderliga styrelsebeslut. Underlåtenhet av Part att följa den av Styrgruppen fastställda tidplanen och utbyggnadsordningen kan vara förenat med skälig sanktion, vilket i så fall kommer att regleras närmare i Exploaterings- och markfördelningsavtalet.
- 5.2 Den slutliga utbyggnadsordning som senare ska fastställas av Styrgruppen ska ge Parterna skälig tid att färdigställa projektering och byggnation. Ändring av tidplan och/eller utbyggnadsordning kan beslutas av Styrgruppen, som ska senarelägga tidplanen på Parts begäran om Part hindras att slutföra byggnationen enligt fastställd tidplan och/eller utbyggnadsordning till följd av hinder utanför Parts kontroll, till följd av exempelvis
- försenad och/eller senarelagd byggnation inom annat Tilldelningsblock som påverkar Parts arbeten,
  - myndighetsbeslut eller uteblivet sådant,
  - uppenbart förändrade marknadsförutsättningar,
  - att bygglov inte beviljas i enlighet med detaljplan eller att beviljat bygglov överklagas,
  - strejk, blockad eller annan arbetsinställelse, eldsvåda, explosion eller annan force majeure-händelse, eller

- tidigare okänd förekomst av markförorening, fornlämningar, arkeologiska fynd eller andra oförutsedda hinder i mark som påkallar en sådan senareläggning.
- 5.3 Parterna har under arbete med detaljplanen fört diskussioner om att hitta former för gemensam bygglogistik under genomförandet. Med hänsyn till Områdets karaktär, främst med hänsyn till det begränsade antalet tillfartsvägar, är Parterna överens om att samverkan kring bygglogistiken är nödvändig för att utbyggnadsordningen ska kunna fungera. För beredning av frågor rörande kommande bygglogistik är Parterna överens om att redan nu tillsätta en särskild arbetsgrupp. Vidare har Parterna överenskommit att gemensamt anlita en samordnare för hantering av frågor hänförliga till Projektets gemensamma bygglogistik såsom exempelvis upprättande av gemensamma styrdokument, arbetsmiljösamordning etc.
- 5.4 Med hänsyn till Projektets storlek och karaktär har Parterna överenskommit att en särskild organisation bör inrättas för en långsiktig hantering av synpunkter från boende, grannar och verksamheter även efter utbyggnad. Vidare ska inom ramen för denna organisation ses över förutsättningar för och behov av samutnyttjande av vissa lokaler inom Området för föreningsverksamhet etc.
- 6. PRINCIPER FÖR PRISSÄTTNING**
- 6.1 Frihamnsbolaget kommer till respektive Byggherre att överlåta Tilldelningsblock till ett pris motsvarande marknadsvärdet vid tidpunkten för tecknande av överlåtelseavtal. Såsom redogjorts för ovan ska en första värdering av Tilldelningsblocken genomföras inför Bygherrarnas önskemål och fördelningen av Tilldelningsblock. Inför ingående av överlåtelseavtal samt Exploaterings- och markfördelningsavtal ska marknadsvärdet för respektive Tilldelningsblock fastställas genom att de värderare som genomfört den tidigare värderingen enligt punkt 4.2 ovan verifierar/uppdaterar de priser som fastställts för respektive Tilldelningsblock enligt punkt 4.2 ovan. För det fall dessa senare verifieringar/uppdateringar uppvisar ett annat marknadsvärde jämfört med de indikativa priserna i punkt 4.2 ska marknadsvärdet utgöras av ett genomsnitt av dessa senare verifieringar/uppdateringar. De verifieringar/uppdateringar som ska göras enligt denna punkt ska genomföras ca fyra (4) månader före tecknandet av överlåtelseavtal.
- 6.2 Inför fastställande av köpeskillingen ska marknadspriset reduceras med Parts andel av sådana gemensamma kostnader som följer av den budget som Styrgruppen tidigare beslutat om inklusive löpande tillägg enligt punkt 1.5 (med förbehåll för vad som följer av punkt 6.3 nedan sker reducering för de kostnader i budgeten som anges under projekt 70746 Detaljplan) samt med andra poster som framgår av detta Avtal. Detsamma gäller sådana kostnader som därutöver beslutas av Styrgruppen för genomförande av Projektet under förutsättning att det tydligt anges att reducering av köpeskillingen ska ske för sådana kostnader.
- 6.3 Reducering enligt föregående punkt sker inte för det administrativa påslaget eller av Part gjorda utlägg hänförliga till Konsortiekoordinatören och/eller Projektkommunikatören enligt punkt 2.3 i Samarbetsavtal 1.
- 6.4 Med ändring av vad Parterna i Samarbetsavtal 1 (punkt 2.2) överenskommit om en definition av begreppet "BTA" ska definitionen av BTA istället ha följande innebörd:

Med BTA ska förstås sådan BTA som Frihamnsbolaget tar betalt för som byggrätt i enlighet med Fastighetskontorets broschyr "Vilka ytor tar vi betalt för?" i enlighet med bilaga 2.2(b) till Samarbetsavtal 1 med följande justeringar/förtydliganden:

- Frihamnsbolaget tar inte betalt för BTA som avser inglasad, icke uppvärmd, balkong
- Frihamnsbolaget tar inte betalt för BTA som avser vindsutrymme som inte används till bostad eller kommersiellt ändamål
- När det gäller parkering förtydligas att den omständigheten att parkering upplåts till parkeringsoperatör eller annan kommersiell aktör inte innebär att parkering av endast den anledningen ska anses ha ett fristående värde

## **7. PROJEKTERING**

7.1 Parterna är införstådda med att viss förprojektering kan komma att krävas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Sådan förprojektering kan till exempel behövas för att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning, vilket behöver påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft, eller för att kunna påbörja byggnation i enlighet med tidplanen. Styrgruppen beslutar om situationer då förprojektering behöver påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft (Styrgruppens ordförande saknar här utslagsröst), vilket förutsätter att Exploaterings- och markfördelningsavtal jämte överlåtelseavtal ingåtts. För sådan förprojektering som görs med anledning av denna punkt eller på Parts eget initiativ och som vid senare tidpunkt visar sig onödig svarar respektive Part.

7.2 För det fall Frihamnsbolaget vill att Byggherre ska utföra annan förprojektering än vad som följer av föregående punkt, ska aktuell Byggherre och Frihamnsbolaget innan sådan förprojektering påbörjas vara överens om ansvarsfördelning för det fall förprojekteringen vid senare tidpunkt visar sig onödig. Frihamnsbolaget kan därvid vara beredd att tillsammans med aktuell Byggherre dela på den risk som det innebär att genomföra förprojektering utan att detaljplanen vunnit laga kraft. En förutsättning för sådan riskfördelning är att Frihamnsbolaget gjort ett skriftligt åtagande innan förprojektering inleds.

## **8. YTTERLIGARE MARKANVISNING OCH KOMMANDE ETAPPER**

8.1 Byggherrarna utgör endast en del av de aktörer som kan komma att utföra byggnation inom ramen för Etapp 1. Frihamnsbolaget kommer under Projektet att markanvisa ytterligare byggherrar byggrätt inom Området. Vid sådan markanvisning åtar sig Frihamnsbolaget att i erforderlig utsträckning ålägga tillkommande byggherrar samma åtaganden som Byggherrarna åtagit sig inom ramen för Projektet. Vidare kommer också vid anvisningstidpunkten nedlagda kostnader i Projektet att beaktas vid prissättningen av sådan byggrätt. För Tillkommande Parters anslutande till detta Avtal och andelstal gäller de principer som föreskrivs i Samarbetsavtal 1 punkt 5.

8.2 Parterna är överens om att en förutsättning för utveckling av Området och hela Frihamnsområdet är att Parterna även samverkar på lång sikt, d.v.s. såväl innan, under som efter genomförandet av byggnation av Området. Parterna är vidare medvetna om att utvecklingen av hela Frihamnsområdet innebär flera etapper och att flera konsortier kommer att bildas i olika skeden. Parterna åtar sig med anledning härav att gemensamt samarbeta för att hitta former för långsiktig samverkan och projektgenomförande, dels

tillsammans med övriga Parter och dels tillsammans med byggherrar/exploatörer/andra intressenter i kommande etapper inom Frihamnsområdet. Organisation och arbetsform för sådan samverkan ska regleras mer i detalj i kommande Exploaterings- och markfördelningsavtal.

## **9. PARKERING**

9.1 Parkeringstalen för Området har justerats i planarbetet för att få en bättre anpassning till Stadens övergripande målsättningar vilket medför en kraftig minskning av antalet parkeringsplatser. Parterna är överens om att Parkeringsbolaget inom Området ska uppföra och förvalta parkeringsanläggningar samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet, dock ska respektive Tilldelningsblocks rätt till och behov av parkering, i enlighet med de parkeringstal som följer av detaljplanen, säkras upp på lång sikt på marknadsmässiga villkor. Övriga Parter ska avstå från att uppföra eller anlägga egen bilparkering för Parts respektive ändamål om inte annat beslutas av Styrgruppen. Parkeringsplatserna inom Området ska successivt uppföras under Projektets olika etapper.

9.2 För att underlätta inflyttning i och utbyggnad av Området är Parterna överens om att Parkeringsbolaget under Etapp 1 ges en möjlighet att anlägga enligt detaljplanen erforderliga parkeringsplatser för bilar. Parkeringsplatserna ska anläggas på av Parkeringsbolaget ägd fastighet inom Området, alternativt som parkeringar inom eller i nära anslutning till Området på annan fastighet. Parterna ska även verka för att Områdets detaljplaner medger konvertering av yta för bilparkeringsplatser till annan verksamhet, såsom lokaler för affärsverksamhet, om det i framtiden visar sig att behovet av parkeringsplatser skulle bli lägre.

## **10. MOBILITET**

Flera åtgärder måste vidtas för att minska bilresorna och underlätta för hållbara resor och ett fungerande vardagsliv för boende, besökare och verksamma. Därmed ställs särskilda krav på att infrastruktur och mobilitet hanteras inom Området. Parterna ska därför gemensamt ansvara för att hitta innovativa och lämpliga mobilitetslösningar inom Området.

## **11. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

De Tilldelningsblock som överläts till Parterna kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar för avfallshantering, VA-lösningar, eventuella vägar inom kvarter, gemensamma markytor etc. Vilka gemensamhetsanläggningar som aktualiseras inom Området och regleringen av dessa kommer att hanteras i kommande Exploaterings- och markfördelningsavtal.

## **12. STRATEGISKT INKÖP**

12.1 Arbetsgruppen har identifierat strategiskt inköp som en viktig fråga att särskilt diskutera för att hitta former för samarbete mellan Parterna inom inköpsområdet. En av frågeställningarna avser frågan om socialt ansvarstagande och vilka möjligheter som Projektet ger Staden att öka sysselsättningsgraden för de personer i samhället som i dagsläget står långt ifrån arbetsmarknaden.

- 12.2 För de Parter som ägs av Staden finns ett politiskt mål och därmed ett ansvar att vid sina inköp aktivt verka för att personer långt ifrån arbetsmarknaden ska kunna få sysselsättning. Även övriga Parter i Projektet anser det vara av stor betydelse att kunna samverka kring detta varför Parterna ska fortsätta en sådan dialog.

### **13. AVBRYTANDE AV PROJEKTET**

Parternas ambition är att ett Exploaterings- och markfördelningsavtal rörande marktilldelning och Parternas samverkan efter detaljplanens antagande mm ska ingås innan detaljplanens antagande, preliminärt under första kvartalet 2017, med villkor om att detaljplanen vinner laga kraft. Skulle Parterna och eventuella Tillkommande Parter inte enas om villkoren för ingåendet av Exploaterings- och markfördelningsavtalet senast två veckor före Byggnadsnämndens godkännande av detaljplanen för Etapp 1 kan Projektet, om Part så påkallar, inte genomföras i avtalad form. Sådant påkallande ska framställas skriftligen till Styrgruppens ordförande senast fyra veckor efter Byggnadsnämndens godkännande av detaljplanen för Etapp 1. Vid sådant påkallande ska vad som föreskrivs i punkt 7.1-7.3 i Samarbetsavtal 1 äga motsvarande tillämpning. Därutöver ska eventuell förskottsbetalning enligt punkt 2.3 ovan återbetalas av Frihamnsbolaget.

### **14. TVISTER**

- 14.1 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut (SCC). Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ska tillämpas om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska tillämpas. I förstnämnda fall ska skiljenämnden bestå av tre skiljemän.
- 14.2 Skiljeförfarandets säte ska vara Göteborg. Språket för förfarandet ska vara svenska.
- 14.3 Om tvist i anledning av Avtalet uppstår enbart mellan Parter som direkt eller indirekt helt ägs av Staden, ska tvist dem emellan i första hand avgöras genom samråd. Kan inte enighet nås genom sådant samråd, ska tvisten hänskjutas till stadsledningskontorets juridiska avdelning (Göteborgs kommun) för särskilt förlikningsförfarande enligt Stadens riktlinjer för handläggning av tvistiga bolagsmellanhavanden, dock att detta inte påverkar övriga Parters rätt att påkalla skiljeförfarande i samma fråga enligt punkterna 14.1-14.3.
- 14.4 Om Parter i uppkommen tvist samtycker får tvist som avgörs enligt skiljeförfarande handläggas gemensamt med annat skiljeförfarande där samma skiljeman/skiljemän utsetts. Härvid avses exempelvis en gemensam handläggning av skiljeförfarande avseende tvist i anledning av Samarbetsavtal 1.



Detta Avtal har upprättats i tio (10) av Parternas behöriga firmatecknare undertecknade exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Göteborg den 13 april 2016

**GÖTEBORGS FRIHAMNS AB**

\_\_\_\_\_  
Lena Andersson

\_\_\_\_\_  
Ulrika Palmblad Gröön

**NCC PROPERTY DEVELOPMENT AB**

\_\_\_\_\_  
Johanna Hult Rentsch  
*Enligt fullmakt*

**NCC BOENDE AB**

\_\_\_\_\_  
Ingemar Bengtsson  
*Enligt fullmakt*

**RIKSHEM AB (PUBL)**

\_\_\_\_\_  
Krister Karlsson  
*Enligt fullmakt*

\_\_\_\_\_  
Carl Conradi  
*Enligt fullmakt*

**BOTRYGG GÖTEBORG AB**

\_\_\_\_\_  
Joakim Arcari  
*Enligt fullmakt*

**GÖTEBORGS STADS PARKERINGSAKTIEBOLAG**

\_\_\_\_\_  
Maria Stenström

\_\_\_\_\_  
Joakim Larsson

**MAGNOLIA BOSTAD AB**

\_\_\_\_\_  
Clas Hjorth  
*Enligt fullmakt*

**FÖRVALTNINGSAKTIEBOLAGET FRAMTIDEN / FÖRVALTNINGS AB  
GÖTEBORGSLOKALER**

\_\_\_\_\_  
Mariette Hilmersson

\_\_\_\_\_  
Robert Hörnquist

**JUNGBERG & ROTHMAN KVARTERSFASTIGHETER FRIHAMNEN HOLDING AB**

\_\_\_\_\_  
Nicklas Jungberg

**HAUSCHILD + SIEGEL ARCHITECTURE AB**

\_\_\_\_\_  
Cord Siegel