

Beslutsärende – Exploaterings- och markfördelningsavtal för Masthuggskajen mellan Södra Älvstranden Utveckling och konsortieparter

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Exploaterings- och markfördelningsavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och byggherrarna NCC Property Development AB, Stena Fastigheter Göteborg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Elof Hansson Fastigheter AB, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg och Hotell Draken AB avseende utveckling av området inom detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget (Masthuggskajen). Styrelsen ger också Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Exploaterings- och markfördelningsavtalet innebär i korthet att:

- Södra Älvstranden Utveckling AB (SÄUAB) överlåter kvartersmark och byggrätter till övriga parter till avtalade priser och villkor.
- Samordning av genomförandet av planen är avtalat reglerat genom samarbete om tidplaner, utbyggnadsordning, bygglogistik etc. i konsortieform.
- Konsortiearbetet är reglerat med arbets- och styrform, budget mm
- SÄUAB ansvarar inför parterna för stadens leverans av infrastruktur, kommunal teknisk försörjning och byggande av allmän plats.
- SÄUAB har ansvar för de nya parkeringsanläggningarna på området vilka kommer att vidareföras till Göteborgs Stads Parkering AB i kommande avtal enligt samverkansavtal daterat juni 2018.
- SÄUAB vidareför ansvar och risker i ”Genomförandeaftal med staden” kring markförhållanden till byggherrarna.
- SÄUAB säkrar intäkter för i allt 1 517 mnkr. (1 388 + 129) av ett samlat finansieringsansvar på 1 759 mnkr. i genomförandeaftalet. Kommande markanvisningar förväntas täcka mellanskillnaden.
- Parterna ska samarbeta om utbyggnation av ”halvön” om denna kommer att byggas i ”särskild ordning”.
- Vision Älvstaden och detaljplanens kvalitets- och hållbarhetsprogram följs upp i genomförandeperioden.
- Avtalet är villkorat av laga kraft vunnit plan och beslut i SÄUAB:s styrelse.

Bakgrund

I mars 2015 tecknades "Samverkansavtal" mellan parterna avseende utveckling av området. Alla parter (förutom NCC) är markägare i området.

I juni 2016 tecknades ett tillägg till Samverkansavtalet, "Tilläggsavtalet" och i maj 2018 ett "Tilläggsavtal 2" som underlag till "Exploaterings- och markfördelningsavtal".

2018-05-15 tecknades Genomförandeavtal mellan Göteborgs Kommun genom Fastighetsnämnden och SÄUAB där SÄUAB utpekades som exploatör för området.

2018-06-07 godkände Kommunfullmäktige Detaljplan Järnvågsgatan m.fl. och fattade samtidigt investeringsbeslut för genomförande.

2019-01-28 tecknades markregleringsavtal med Fastighetskontoret.

Det slutliga avtalsarbetet har genomförts under hösten 2018 och avtalet är signerat av alla parter på nämnda villkor.

Åtaganden

SÄUAB har genom sina åtaganden det övergripande ansvaret för att:

1. Fastighetsbilda och överlåta kvartersmark till byggherrarna.
2. Säkerställa stadens leverans av infrastruktur, kommunal teknisk försörjning och byggande av allmän plats och samordna denna med utbyggnation av kvartersmark.
3. Leda konsortiearbetet.

Byggherrarna har genom sina åtaganden det övergripande ansvaret för att:

1. Utveckla och genomföra sina projekt efter de retningslinjer som är framtagna genom arbetet med detaljplanen och respektive byggherrars konkreta handlingsplaner.
2. Lösa sina parkeringsbehov genom parkeringsköp i samnyttjande öppna gemensamhetsanläggningar
3. Samverka om tidsplanering, utbyggnadsordning och bygglogistik till bästa för alla parter.
4. Delta aktivt i konsortiearbetet och följa beslut i styrgrupp.

Kommande avtal

Ytterligare avtal mellan Södra Älvstranden Utveckling och parterna kommer att behövas:

1. Överlåtelseavtal med eller utan fastighetsbildningsavtal.
Överlåtelseavtalen är framtagna, förhandlade och klara. Är bifogad avtalet som bilagor och kommer att tecknas på olika tidpunkt avhängig av tidplan.

Ekonomi

Avtalet innebär att priset på byggrätterna är fastställd och att aktörerna genom köp av dessa samtidigt erlägger slutligt exploateringsbidrag.

Tilläggsköpeskilling beräknas vid bygglov i det fall byggherren får bygglov för fler kvadratmeter BTA än beräknat vid detta avtals tecknande eller om användningen ändras.

Vederlagen erläggs i sådan takt att ÄUAB alltid har positiv likviditet i projektet.

Risker

Risker med markförhållanden såsom markföroreningar, geoteknik och arkeologi är vidareförd till byggherrarna i avtalet. Låg risk för bolaget.

Bolaget har genom aktivt agerande och nya arbets sätt kommit långt i att säkra upp önskade kvaliteter i stadsutvecklingen. Risken anses låg för att inte målen nås på detta området.

Det ekonomiska risktagandet är begränsat då bolaget har ett ”tak” för sitt finansieringsansvar genom genomförandeavtalet med Staden. Intäkterna bolaget får genom detta avtal säkrar upp största delen av intäktskalkylen. Resterande del kommer att täckas genom kommande markanvisningar. Bolaget har emellertid inga reserver eller marginaler i sin kalkyl.

Bolagets risker knutna till avtalet är huvudsakligen det ansvar bolaget tar för Stadens leverans genom bland annat en eventuell utbyggnation av ”Halvön” i särskilt ordning, dvs. att exploitören bygger ut allmän plats för staden i stället för Trafikkontoret. Bland de största riskerna är tillgången på kompetent personal i tillräcklig omfattning till att leda och kontrollera arbeten centrala. Också risken för att stadens involverade förvaltningar inte levererar som planerat kan påverka bolaget genom att tidplaner inte hålls. Detta kan också medföra ekonomiska konsekvenser.

Utifrån bolagets uppdrag är en samlad bedömning att riskerna är acceptabla i förhållande till projektets storlek och komplexitet.

Programledningen kommer jobba strukturerat med riskbedömning och fortlöpande rapporter till styrelsen.

Ärendehantering

Styrelsen blev informerad om utkastet till Exploaterings- och marköverlåtelseavtalet på ett extra styrelsesammanträde den 11 januari 2019

Övriga avtal och tidplan

- Exploaterings- och marköverlåtelseavtal med Göteborg Stads parkering och Framtiden AB (2019).
- Budget genomförande (2019).
- Kompletterande markanvisning(ar).

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

All parkering i området planeras för p-platser för rörelsehindrade.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Samverkansavtalet pekar på att Parkeringsbolaget i sin roll som kommunalägt parkeringsbolag ska stödja aktörerna i området i deras arbete med att genomföra beteendepåverkande åtgärder som till exempel taxenivåer, bilpooler, mobilitetslösningar,

Enligt Samverkansavtalet ska Älvstranden Utveckling medverka i samråd, informationsmöten och uppföljningsmöten om hållbar planering som Göteborg Stad anordnar.

Parterna är överens om att ”åtaganden utifrån hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram ska konkretiseras inför framtagandet av kommande exploaterings- och markfördelningsavtal och att Parternas åtaganden ska regleras däri.”

Samverkansavtalet – och de parkeringslösningar som planeras inom området – tar hänsyn till Göteborgs parkeringspolicy.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom omvärldsperspektivet.

Föredragande

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef Älvstranden Utveckling, föredrar ärendet.

Bilagor

Bilaga 1.

Bilaga 1. Exploaterings- och markfördelningsavtal

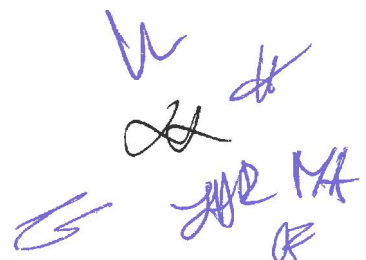
EXPLOATERINGS- OCH MARKFÖRDELNINGSAVTAL

avseende utveckling av område inom detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen
Masthugget (Masthuggskajen)



Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	3
2	DEFINITIONER.....	5
3	PROJEKTET	6
4	MARKFÖRDELNING, ÖVERLÅTELSE M.M.....	9
5	TILLTRÄDE OCH ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING M.M.	20
6	FASTIGHETSBLDGNING OCH FÖRRÄTTNINGAR.....	22
7	BYGGANDE PÅ KVARTERSMARK M.M.....	23
8	GENOMFÖRANDEAVTAL MED STADEN	23
9	GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR OCH ÖVRIGA ÅTGÄRDER	24
10	DETALJPLANEARBETET M.M.....	25
11	KOSTNADER OCH KOSTNADSANSVAR	25
12	SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.	26
13	EL, TELE, VA OCH UPPVÄRMNING M.M.....	28
14	SAMORDNING, INFORMATION M.M.	28
15	TIDPLANEN OCH UTBYGGNADSORDNINGEN	33
16	ÖVRIGT	34
17	VILLKOR.....	36
18	TVISTER.....	37

BILAGOR

Bilaga 1.2(i)	Området och fastighetsägare
Bilaga 1.2(ii)	Ägarförteckning, fastigheter inom Området
Bilaga 1.2(iii)	Exploateringslotterna
Bilaga 3.2(a)	Kvalitetsprogrammet
Bilaga 3.2(b)	Grön Transportplan inklusive avsiktsförklaring
Bilaga 3.3(i)	Utbyggnadsordningen
Bilaga 3.3(ii)	Tidplanen
Bilaga 4.1.1	Lottfördelningen inklusive Vederlag
Bilaga 4.1.4	Beskrivning av markfördelningen
Bilaga 4.1.5(i)	Sammanställning över geotekniska undersökningar
Bilaga 4.1.5(ii)	Sammanställning över markmiljötekniska undersökningar
Bilaga 4.1.5(iii)	Sammanställning över arkeologiska undersökningar
Bilaga 4.1.7	Överlåtelseavtalen (utkast till)
Bilaga 4.1.8	Nyttjanderätter och avtals servitut
Bilaga 4.2	Andelstal
Bilaga 4.4.2	Avtal om bostäder för nyanlända och sociala behov
Bilaga 4.4.5	Parkering
Bilaga 7.2(a)	Hållbarhetsprogrammet
Bilaga 7.2(b)	Handlingsplaner
Bilaga 8(a)	Genomförandeavtalet
Bilaga 8(b)	Åtaganden från Genomförandeavtalet
Bilaga 11.1	Konsortiebudget
Bilaga 11.2	Avräkningen
Bilaga 14.1.3	Styrgruppen och Arbetsgruppen
Bilaga 14.1.6	Projektorganisationen

Detta exploaterings- och markfördelningsavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- 1) **Södra Älvstranden Utveckling AB**, org.nr 556658-6805 ("**Älvstranden**");
- 2) **NCC Property Development AB**, org.nr 556080-5631 ("**NCC**");
- 3) **Stena Fastigheter Göteborg AB**, org.nr 556032-5127 ("**Stena Fastigheter**");
- 4) **Riksbyggen ekonomisk förening**, org.nr 702001-7781 ("**Riksbyggen**");
- 5) **Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg utan personlig ansvarighet**, org.nr 757200-5796 ("**Folkets Hus**");
- 6) **Hotell Draken AB**, org.nr 556813-3432 ("**Draken**");

och

- 7) **Elof Hansson Fastigheter AB**, org.nr 556874-2232 ("**Elof Hansson**").

Parterna enligt (1) – (7) ovan benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".
Parterna (2) – (7) ovan benämns gemensamt "**Byggherrarna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Älvstranden är ett av Göteborgs stad ("**Staden**") indirekt helägt bolag. Älvstranden främjar den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden. Älvstranden verkar dels som ett utvecklingsbolag, dels genom att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter. Med ett långsiktigt förhållningssätt med utgångspunkt i hållbar utveckling i tre dimensioner, social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet ska blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv vara ledande i arbetet. Älvstranden ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med Stadens planerande nämnder och olika externa intressenter i syfte att skapa en hållbar stadsutveckling, innefattande bl.a. att agera som koordinator i stadsutvecklingsprocessen och, Parterna emellan och vad avser Projektets gemensamma delar, ensamt svara för kontakten med Stadens berörda planeringsorgan.
- 1.2 Parterna (eller därtill närstående parter) har i mars 2015 ingått ett samverkansavtal ("**Samverkansavtalet**") avseende utvecklingen av område inom kommande detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget (Dnr BN0402/13 och FN4517/13) ("**Detaljplanen**") avseende det område som markerats med röd begränsningslinje på **Bilaga 1.2 (i)** ("**Området**"), innefattande hela eller delar av de fastigheter som framgår av nämnda bilaga. Älvstranden, Stena Fastigheter, Riksbyggen, Folkets Hus, Draken

(efter förvärv från Staden) och Elof Hansson äger i dag, direkt eller indirekt, de fastigheter respektive tomträtter inom Området som framgår av **Bilaga 1.2 (ii)**. Detaljplanen innebär att byggrätter tillskapas inom Området på såväl mark som ägs av Stena Fastigheter, Draken (efter förvärv från Staden) och Elof Hansson, som på mark som direkt eller indirekt ägs av Älvstranden (med mark/fastighet som ägs av Älvstranden inom Området avses i detta Avtal även mark/fastighet som ägs av Staden och/eller annat av Staden direkt eller indirekt ägt bolag, förutsatt att sådan mark ska överlåtas till Älvstranden enligt genomförandeavtal med Staden ("**Genomförandeavtalet**")). Delar av den mark som ägs av Älvstranden inom Området ska överlåtas såsom exploateringslotter till Byggherrarna (undantaget Folkets Hus och Draken) enligt den fördelning som framgår av **Bilaga 1.2 (iii)** ("**Exploateringslotterna**") och vad som närmare framgår av punkt 4.1 nedan.

- 1.3 Vidare har Parterna (eller därtill närstående parter) i juni 2016 ingått ett första tillägg till Samverkansavtalet ("**Tillägsavtalet**") och i maj 2018 ingått ett andra tillägg till Samverkansavtalet ("**Tilläggsavtal 2**"). Som ett inledande steg i Parternas samverkan om Området har Parterna även ingått ett avtal om gemensamt arkitektuppdrag m.m. Parterna är överens om att Samverkansavtalet, Tillägsavtalet, Tilläggsavtal 2 samt ovan nämnda avtal om gemensamt arkitektuppdrag m.m. i sin helhet ska upphöra att gälla i samband med undertecknandet av detta Avtal.
- 1.4 Inom ramen för Parternas samverkan kring Området har framtagits och bearbetats förslag till Detaljplanen. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 7 juni 2018. Detaljplanen har efter överklagande skickats till Mark- och miljödomstolen och beräknas (med reservation för eventuell ytterligare överklagandeprocess) vinna laga kraft under första kvartalet 2019.
- 1.5 Detta Avtal reglerar dels villkor, omfattning och former för överlåtelsen av Exploateringslotterna från Älvstranden till Byggherrarna, dels villkor, former och underlag för Parternas åtaganden i samband med utbyggnad av Området (avseende såväl mark som vid Avtalets undertecknande ägs av Älvstranden som mark som ägs av Byggherrarna inom Området). Med mark/fastighet som ägs av Byggherrarna inom Området avses i detta Avtal mark/fastighet som ägs direkt eller indirekt av Byggherrarna enligt Bilaga 1.2(ii).
- 1.6 Det noteras att Folkets Hus under juni 2018 har sålt samtliga aktier i Draken och att Folkets Hus, efter förvärvarens tillträde till aktierna i Draken (vilket tillträde är villkorat av Detaljplanens lagakraftvinnande), således inte längre har någon direkt del i exploateringen av Området. Parterna är överens om att Folkets Hus ändå ska kvarbli som Part i Avtalet, dock att Folkets Hus åtagande ska vara begränsat till att aktivt bidra till ett starkt kulturutbud och levande bottenvåningar inom Området, verka för utveckling av nya kulturformer och kulturinstitutioner samt en stimulerande och kontrastrik plats med tillåtande vardagskultur i enlighet med vad som anges i Kvalitets- respektive Hållbarhetsprogrammet samt att i tillämpliga delar medverka till övriga Parters genomförande av Projektet enligt detta Avtal, innefattande bl.a. att inte utan

sakliga skäl motsätta sig eller försvåra utförandeåtgärder som är nödvändiga för utförande av en överdäckning av Götatunnelns av- och påfartsramper vid Järntorgsmotet och anläggandet av ett parkområde som förbinder Järntorget och Göta älv.

2 DEFINITIONER

"**Andelstalen**" definieras i punkt 4.2.

"**Arbetsgruppen**" definieras i 14.1.5.

"**Avtalet**" avser detta exploaterings- och markfördelningsavtal, inklusive bilagor och vid var tid av Parterna överenskomna ändringar av och tillägg härtill.

"**BTA**" definieras i punkt 3.4.

"**Byggsamordningsgruppen**" definieras i punkt 14.1.5.

"**Detaljplanen**" definieras i punkt 1.2.

"**Exploateringslotterna**" definieras i punkt 1.2.

"**Genomförandeavtalet**" definieras i punkt 1.2 och återfinns i Bilaga 8(a).

"**Grön Transportplan**" definieras i punkt 3.2.

"**Halvön**" definieras i punkt 4.1.3.

"**Handlingsplanerna**" definieras i punkt 7.2, var och en definierad som "**Handlingsplan**".

"**Hållbarhetsprogrammet**" definieras i punkt 7.2.

"**Institutet**" avser Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

"**Kommunikationsgrupp**" definieras i punkt 14.1.5.

"**Konsortiebudgeten**" definieras i punkt 11.1.

"**Konsortiesamordnare**" definieras i punkt 14.1.7.

"**Kvalitetsprogrammet**" definieras i punkt 3.2.

"**Levande Gatuplan**" definieras i punkt 14.1.5.

"**Lottfördelningen**" definieras i punkt 4.1.1.

"**Området**" definieras i punkt 1.2.

"**Projektet**" definieras i punkt 3.2.

"**Samverkansavtalet**" definieras i punkt 1.2.

"**Senare Tillträdesdagen**" definieras i punkt 5.2.

Handwritten signature

Handwritten signatures

"Staden" avser Göteborgs stad.

"Stadsbyggnadskontoret" avser Stadens stadsbyggnadskontor.

"Styrgruppen" definieras i 14.1.1.

"Tidplanen" definieras i punkt 3.3(ii).

"Tillträdesdagen" definieras i punkt 5.2.

"Tilläggsavtal 2" definieras i punkt 1.3.

"Tilläggsavtalet" definieras i punkt 1.3.

"Utbyggnadsordningen" definieras i punkt 3.3(i).

"Vattenfastighet" definieras i punkt 4.1.3.

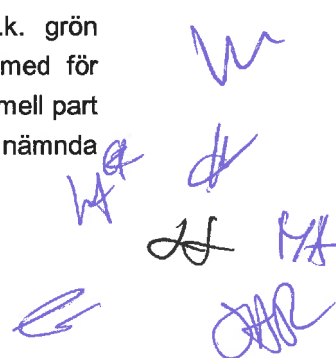
"Vederlaget" definieras i punkt 4.1.1.

"Överlåtelseavtalen" definieras i punkt 4.1.7.

3 PROJEKTET

3.1 Parterna har inför undertecknandet av detta Avtal uppskattat att Detaljplanen medger en nytillkommen BTA-yta uppgående till cirka 314 100 kvm BTA ovan mark. Parterna har inom Projektet (såsom definierat i punkt 3.2 nedan) uppskattat BTA-ytan till cirka 125 700 kvm BTA avseende lokaler för kontor/centrumverksamhet, cirka 116 000 kvm BTA avseende bostäder, cirka 3 600 kvm BTA avseende förskola, cirka 25 300 kvm BTA avseende lokaler för hotell samt cirka 34 400 kvm BTA avseende lokaler för parkering (s.k. "västra parkeringsanläggningen"). Därutöver omfattar Detaljplanen en nytillkommen byggrätt avseende lokaler för kontor/centrumverksamhet om cirka 1 900 kvm BTA (s.k. "triangeltomten") samt en nytillkommen byggrätt för linbaneändamål om cirka 7 200 kvm BTA (s.k. "linbanestationen") som inte ingår i Projektet (såsom definierat i punkt 3.2 nedan) och därmed inte av Parternas gemensamma exploatering av Området. För undvikande av oklarhet noteras att västra parkeringsanläggningen, triangeltomten och linbanestationen inte ingår i beräkningen av Projektets BTA eller Parternas kostnadsfördelning och Andelstal enligt detta Avtal.

3.2 Parterna har under ledning av Stadens stadsbyggnadskontor ("Stadsbyggnadskontoret") medverkat vid upprättandet och färdigställandet av Detaljplanen. Parterna har härutöver överenskommit om ett kvalitetsprogram ("Kvalitetsprogrammet"), Bilaga 3.2 (a), vilket bland annat innehåller riktlinjer med avseende på gestaltning för Parterna att beakta vid planerad byggnation, och Hållbarhetsprogrammet (såsom definierat nedan i punkt 7.2). Parterna (eller därtill närstående parter) har vidare tecknat en avsiktsförklaring om en s.k. grön transportplan ("Grön Transportplan"), Bilaga 3.2(b). Byggherrarna (varmed för undvikande av oklarhet innefattas även Draken, även om Draken inte är formell part till nämnda avsiktsförklaring om Grön Transportplan) ska på basis av nämnda



dokument och enligt villkor i detta Avtal projektera och inom kvartersmark i Området uppföra bostäder, lokaler och förskola, samt i den omfattning och på det sätt som framgår av Avtalet bidra till förverkligande av gemensamhetsanläggningar som exempelvis transformatorstationer och sådana övriga åtgärder som anges i detta Avtal (tillsammans "Projektet"). Inom ramen för Projektet ska Älvstranden, Parterna emellan, tillse att utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar m.m. inom Området sker i enlighet med Genomförandeaftalet och Projektets förutsättningar enligt detta Avtal (se bl.a. punkt 9 nedan) samt med en utbyggnadstakt som möjliggör att Tidplanen och Utbyggnadsordningen kan hållas. Detta innebär att Byggherrarnas möjlighet att erhålla bygglov, startbesked och slutbesked enligt PBL inom de tider för utbyggnad inom kvartersmark som följer av Tidplanen och Utbyggnadsordningen inte ska hindras på grund av att Staden inte i erforderlig omfattning planerat och ordnat de gator och annan allmän plats samt allmänna anläggningar som krävs för bebyggelsen inom kvartersmark. Tidpunkten för färdigställande av allmän plats och allmänna anläggningar som omger respektive fastighet ska ske i samråd mellan aktuell Byggherre och Älvstranden/Staden. Staden ska dock alltid vid tidpunkten för de första bostadsrättshavarnas/hyresgästernas inflyttning ha färdigställt den yttre miljön så att bostadsrättshavare/hyresgäster inom fastigheten får en acceptabel och fungerande kontakt med gatorna runt fastigheten. Byggherre ska senast 18 månader i förväg informera Älvstranden/Staden om beräknad tidpunkt för sådan inflyttning.

3.3 Riktlinjer för Projektets genomförande framgår bland annat av:

- (i) karta med beskrivning av utbyggnadsordning, **Bilaga 3.3(i)** ("**Utbyggnadsordningen**"); samt
- (ii) tidplan för Projektet, **Bilaga 3.3(ii)** ("**Tidplanen**"), dvs. den av Parterna upprättade tidplanen för genomförandet av Projektet. Den version av Tidplanen som biläggs detta Avtal utvisar den tidplan som är aktuell vid Avtalets undertecknande och kommer efter beslut i Styrgruppen att uppdateras med mer detaljerad information i takt med Projektets framdrift. Vidare noteras att Tidplanen efter beslut i Styrgruppen kan komma att bli föremål för justering enligt vad som närmare framgår av punkt 15 nedan.

3.4 Med hänvisningar till "BTA" i detta Avtal förstås, där inte annat särskilt anges, BTA ovan mark enligt Detaljplanen enligt vad som anges nedan i denna punkt 3.4.

- (i) BTA-ytan inom aktuell Exploateringslott har fastställts mellan Parterna i särskild ordning utifrån en gemensam tolkning av Detaljplanen och enligt vad som närmare framgår av Lottfördelningen (Bilaga 4.1.1).
- (ii) I BTA-yta som Älvstranden tar betalt för enligt Lottfördelningen ingår överbyggnadsrätt, oaktat att överföring av överbyggnadsrätt i vissa fall förutsätter att särskild överenskommelse träffas mellan Staden, genom



dess fastighetskontor, och berörd Byggherre (eller i förekommande fall av Byggherre enligt Överlåtelseavtal anvisad köpare). Älvstranden ska tillse att överföring av sådan överbyggnadsrätt sker utan annan ersättning än den som erlagts inom ramen för detta Avtal. För undvikande av oklarhet noteras att eventuell tillkommande överbyggnadsrätt jämfört med Lottfördelningen kan aktualisera en tilläggsköpeskilling enligt vad som närmare framgår av punkt (v) nedan.

- (iii) Underbyggnadsrätt anses utgöra mörk BTA utifrån Detaljplanens nuvarande ändamål och är således ingen BTA-yta som Älvstranden tar betalt för, oaktat att överföring av underbyggnadsrätt i vissa fall förutsätter att särskild överenskommelse träffas mellan Staden, genom dess fastighetskontor, och berörd Byggherre (eller i förekommande fall av Byggherre enligt Överlåtelseavtal anvisad köpare). Älvstranden ska tillse att överföring av sådan underbyggnadsrätt sker utan ersättning.
- (iv) Exploateringslotternas BTA-yta har inför detta Avtals undertecknande fastställts utan beaktande av eventuell förekomst av inglasad, icke uppvärmd, balkong och/eller vindsutrymme som används för *annat ändamål än bostad* eller kommersiellt uthyrd lokal. Med ändamål "bostad" avses även bostadskomplement i form av lägenhetsförråd. Parterna har härvid särskilt överenskommit att bostadskomplement i form av lägenhetsförråd i vindsutrymmen ska anses ha ett byggrättsvärde om 1 000 kronor/kvm BTA-yta. Skulle inom Exploateringslott beviljat bygglov innebära att i Lottfördelningen fastställd BTA-yta inskränks av inglasad, icke uppvärmd, balkong och/eller vindsutrymme som används för *annat ändamål än bostad* eller kommersiellt uthyrd lokal så ska av berörd Byggherre (eller i förekommande fall av Byggherre enligt Överlåtelseavtal anvisad köpare) erlagt Vederlag för den aktuella Exploateringslotten justeras ner med för den aktuella Exploateringslotten erlagt pris per kvm BTA *multipliserat* med på grund av de inglasade, icke uppvärmda, balkongerna och/eller vindsutrymme som används för *annat ändamål än bostad* eller kommersiellt uthyrd lokal avgående kvm BTA. Motsvarande princip ska gälla för det fall Byggherre hindras från att utnyttja den BTA-yta som fastställts enligt Lottfördelningen på grund av myndighetskrav som följer av Detaljplan och/eller bygglov såsom exempelvis krav på transformatorstationer, andra tekniska anläggningar eller cykelrum för allmänt ändamål inom Exploateringslotten.
- (v) För det fall att Byggherre inom Exploateringslott äger rätt att enligt beviljat bygglov uppföra bostäder/lokaler motsvarande större total yta BTA än vad som sammanlagt redovisas för aktuell Exploateringslott i slutligt fastställd Lottfördelning så ska förvärvande Byggherre (eller i förekommande fall av Byggherre enligt Överlåtelseavtal anvisad köpare)



för varje enligt beviljat bygglov sådan tillkommande kvm/BTA som överstiger vad som anges för aktuell BTA-typ inom berörd Exploateringslott, till Älvstranden erlægga en tilläggsköpeskilling motsvarande den kr/kvm BTA för aktuell typ av BTA som Byggherren (eller i förekommande fall av Byggherre enligt Överlåtelseavtal anvisad köpare) erlagt vid sitt förvärv av den aktuella Exploateringsloten enligt vad som framgår av Lottfördelningen. För undvikande av oklarhet ska konvertering av ändamål inom BTA-yta inte föranleda något avdrag eller tillägg på Vederlaget annat än vad som följer av punkt (iv) ovan eller vid konvertering av hyresrätt till bostadsrätt enligt punkt 4.1.2 nedan om inte annat reglerats särskilt i Överlåtelseavtalen.

- (vi) Reglering av Vederlaget med anledning av avgående och/eller tillkommande BTA-yta enligt punkt (iv-v) ovan ska ske utan dröjsmål efter lagakraftvunnet bygglov och fastställandet av den inskränkta respektive tillkommande BTA-ytan enligt närmare reglering i Överlåtelseavtalen. För undvikande av oklarhet ska inskränkningar och/eller ökning av i vid Lottfördelningen fastställd BTA-yta i enlighet med denna punkt 3.4 inte påverka de slutliga Andelstalen.

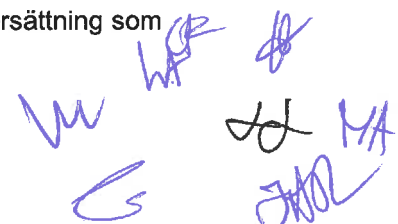
Ytor BTA angivna i detta Avtal (se bl.a. Bilaga 4.1.1 – Lottfördelningen) har inför undertecknandet av detta Avtal gemensamt fastställts på basis av Detaljplanen och i denna punkt 3.4 redovisad beräkningsgrund och ska vara bindande mellan Parterna. Skulle den BTA-yta som fastställts mellan Parterna inför detta Avtals undertecknande förändras (exempelvis genom inskränkande gestaltningskrav eller tillkommande BTA-yta) i samband med Detaljplanens lagakraftvinnande så ska detta tas i beaktande, dvs i motsvarande utsträckning minska eller öka, vid Styrgruppens fastställande av BTA-yta och Vederlag i den slutliga Lottfördelningen enligt punkt 4.1.1 nedan.

- 3.5 Det noteras att begreppet "vinna laga kraft" och motsvarande begrepp i detta Avtal jämväl ska innefatta att möjlighet till rättsprövning av lagakraftvunnen detaljplan enligt lagen om rättsprövning av vissa regeringsbeslut i förekommande fall har upphört.

4 MARKFÖRDELNING, ÖVERLÅTELSE M.M.

4.1 Allmänt om Exploateringslotterna

- 4.1.1 Parterna överenskommer genom detta Avtal att Exploateringslotterna inom Området ska fördelas enligt vad som framgår av **Bilaga 4.1.1 ("Lottfördelningen")**. Av Lottfördelningen framgår de olika Exploateringslotternas preliminära BTA-yta enligt Detaljplanen (se punkt 3.4 ovan), upplåtelseform, kvadratmeterpris per BTA och preliminärt Vederlag för respektive Exploateringslott. Med "**Vederlag**" avses den ersättning som



Part ska betala för Exploateringslott enligt punkt 4.1.5. Preliminära uppgifter om BTA-yta och Vederlag för respektive Exploateringslott ska slutligt fastställas av Styrgruppen när Detaljplanen har vunnit laga kraft, varefter Bilaga 4.1.1 till detta Avtal ska ersättas av en uppdaterad version med angivande av slutligt fastställda tal. Vidare är Parterna medvetna om att mindre justeringar avseende fastighetsgränser av lantmäteritekniska skäl kan bli aktuella vid fastighetsbildning. Sådana mindre justeringar ska inte påverka den överenskomna ersättningen för Exploateringslotterna enligt den slutligt fastställda Lottfördelningen. Det noteras särskilt att NCC och Älvstranden inför detta Avtals undertecknande har reserverat sig mot den för kvarter D4 fastställda BTA-yta som anges i Bilaga 4.1.1 och att nämnda Parter mot bakgrund härav överenskommit att, i dialog med av båda Parter för ändamålet engagerade arkitekter, göra en översyn av angiven BTA-yta i syfte att senast 14 dagar efter detta Avtals undertecknande gemensamt fastställa den preliminära BTA-ytan enligt Detaljplanen för kvarter D4, varefter Bilaga 4.1.1 (och följaktligen även Bilaga 4.2 och Bilaga 11.2) ska uppdateras mot bakgrund av den uppdaterade BTA-ytan. Skulle Älvstranden och NCC inte inom nämnda tidperiod lyckas överenskomma om en gemensamt fastställd preliminär BTA-yta så ska den preliminära BTA-ytan för kvarter D4 istället anses fastställd till den uppgift som anges i den Bilaga 4.1.1 som gäller vid tidpunkten för detta Avtals undertecknande.

4.1.2 Parterna är införstådda med att Exploateringslotterna som förvärvats från Älvstranden för bostadsändamål har prisviktats bland annat mot bakgrund av överenskommet upplåtelseändamål. Parterna åtar sig således att tillse att det avsedda upplåtelseändamålet inom respektive förvärvad Exploateringslott för bostadsändamål efterföljs under en varaktig tid (varvid förbehåll ska göras härom i samband med eventuell vidareförsäljning). Part (eller framtida förvärvare) som inom en tidperiod som löper från detta Avtals undertecknande fram till den dag som infaller 20 år efter det att planerad byggnation inom Exploateringslotten färdigställs tar BTA-yta som förvärvats för bostäder upplåtna med hyresrätt i anspråk för bostäder upplåtna med bostadsrätt ska erlagga en tilläggsköpeskilling till Älvstranden. Tilläggsköpeskillingen ska motsvara mellanskillnaden mellan den kr/kvm BTA som Part erlagt vid sitt förvärv av BTA-ytan för hyresrätt och den kr/kvm BTA (indexuppräknat enligt KPI med oktober 2018 som basmånad) som Part skulle ha erlagt om motsvarande BTA-ytan istället hade förvärvats för bostadsrättsändamål.

4.1.3 Beträffande Exploateringslotterna på den blivande halvön i Göta älv, vilken omfattar Exploateringslotterna A1-A4 och B1-B2 ("**Halvön**") noteras att kvadratmeterpris per BTA och Vederlag fastställts baserat på förutsättningen att Byggherrarna inte ska ombesörja eller bekosta anläggandet av Halvön. Exploateringslotterna på Halvön ska bestå av, och av Älvstranden överlätas som, bebyggbar mark varmed, beträffande de Exploateringslotter som vid detta Avtals ingående helt eller delvis består av vatten ("**Vattenfastigheter**")

W LAG
G
OF MA
OR

på Halvön, avses mark fylld med pålningsbara massor upp till marknivå enligt Detaljplanen anpassade för de byggnationer och ändamål som anges avseende Halvön i Detaljplanen, fri från föroreningar (halter till och med KM enligt naturvårdsverkets rapport 5976 eller senare gränsvärden) och med nödvändig tillkomstmöjlighet för genomförandet av byggnation på Halvön enligt vad som följer av Detaljplanen. Avseende de Vattenfastigheter som delvis består av vatten (Exploateringslotterna B1-B2) gäller vad som anges angående massor i denna punkt 4.1.3 endast avseende den del där uppfyllnad krävs. Projekteringen och anläggandet av Halvön ska ske enligt vad som närmare beskrivs i punkt 9.2 nedan.

4.1.4 Markfördelningen ska genomföras mellan Parterna i ett antal steg och med ett tillvägagångssätt enligt vad som närmare framgår av **Bilaga 4.1.4**. Det noteras härvid att Parterna ska samverka så att all fastighetsbildning hänförlig till allmän platsmark och allmännyttiga ändamål genomförs flexibelt på ett för staden bästa sätt.

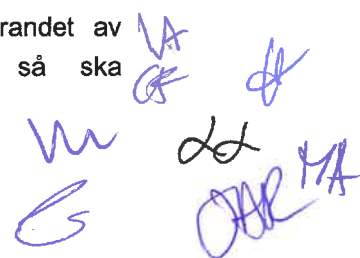
4.1.5 Inom ramen för Projektet har bl.a. genomförts och sammanställts geotekniska undersökningar, markmiljötekniska undersökningar och arkeologiska undersökningar inom Området enligt vad som närmare framgår av **Bilaga 4.1.5(i)-(iii)**. Parterna ska härutöver, gemensamt inom ramen för Konsortiebudgeten, genomföra en kompletterande förundersökning med avseende på arkeologi.

Parterna har med beaktande av bl.a. rådande marknadsläge samt ovan nämnda undersökningar enats om ett totalt Vederlag för respektive Exploateringslott motsvarande 90 procent av det genomsnittliga marknadsvärdet enligt de värderingar som togs fram för Området under 2017.

4.1.6 Respektive Byggherre svarar för genomförandet av eventuella erforderliga kompletterande undersökningar och samtliga nödvändiga saneringsåtgärder på den Exploateringslott som förvärfas från Älvstranden samt för genomförandet av tillståndsansökningar och/eller erforderlig schaktövervakning hänförlig till arkeologi inom respektive Exploateringslott. Detsamma gäller hantering av eventuella hinder i mark (fundament, grundrester och ledningar ur drift) samt geotekniska förutsättningar. Vad avser hanteringar av ledningar gäller för undvikande av oklarhet således att Byggherrarna svarar, Parterna emellan, för hantering av ledningar ur drift inom förvärvad Exploateringslott (varvid kända ledningar ur drift hanteras i direkt dialog med berörda ledningsägare) samt att Älvstranden, Parterna emellan, svarar för hantering och omläggning av ledningar och rör i drift (såväl kända som okända). Det noteras härvid att vid avtalstecknandet kända ledningar och rör i drift framgår av Bilaga 4.1.8.

Överlåtelseavtalen avseende Exploateringslotterna innehåller en friskrivningsklausul med avseende på markens fysiska skick. Det noteras härvid särskilt att skulle Part exempelvis drabbas av kostnad för saneringsansvar enligt 10 kap. miljöbalken för Exploateringslott som förvärvats enligt detta Avtal så ska kostnaden stanna på den förvärvande Byggherren om inte annat uttryckligen anges i berört Överlåtelseavtal eller detta Avtal. Med undantag från det nu sagda och med avsteg från Älvstrandens friskrivning är Parterna dock överens om att ett särskilt prisavdrag kan aktualiseras vid arkeologiska fynd i mark enligt följande. Om arkeologiska fynd påträffas inom Exploateringslott ska ett prisavdrag göras för aktuell Exploateringslott med ett belopp motsvarande Byggherrens ökade kostnader med anledning av sådana arkeologiska fynd, inklusive men inte begränsat till kostnader för att dokumentera, slutundersöka, ta bort och/eller bevara arkeologiska fynd. Respektive Byggherre svarar emellertid själv för och bekostar alla eventuella stilleståndskostnader och, i enlighet med vad som framgår ovan, erforderlig schaktövervakning. För undvikande av oklarhet noteras i detta sammanhang att krav på stilleståndsersättning med anledning av arkeologiska fynd enligt denna punkt 4.1.6 inte heller ska göras gällande Byggherrarna emellan. Skulle arkeologiska fynd och krav på borttagande och/eller bevarande med anledning härav väsentligen försvåra, försena eller förhindra planerad byggnation är Parterna överens om att berörd Exploateringslott ska gå åter till Älvstranden, varmed fullgjorda prestationer med anledning av Byggherrens förvärv av Exploateringslotten ska gå åter (inklusive därtill hänförligt Andelstal med retroaktiv verkan, innebärande att Älvstranden till Byggherren ska betala ett belopp motsvarande summan av redan erlagda konsortiegemensamma kostnader hänförliga till Exploateringslotten enligt detta Avtal, Samverkansavtalet, Tilläggsavtalet och Tilläggsavtal 2) och Älvstranden respektive berörd Byggherre ska härutöver inte ha några ytterligare krav på varandra. Vidare noteras att för det fall att en överlåtelse av en Exploateringslott ska gå åter och berörd Byggherre därefter inte äger någon fastighet som omfattas av detta Avtal ska denne inte längre kvarstå som part i Avtalet.

- 4.1.7 Respektive Exploateringslott ska i övrigt överlåtas till respektive Byggherre, eller av Byggherre för detta ändamål särskilt bildat bolag/ekonomisk förening, på det sätt och enligt de villkor som framgår av bifogade överlåtelseavtal, **Bilaga 4.1.7 ("Överlåtelseavtalen")**. Överlåtelseavtalen (i förekommande fall, uppdaterade utifrån slutligt fastställd Lottfördelning enligt punkt 4.1.1 ovan) ska ingås efter att Detaljplanen vunnit laga kraft och senast inom en månad efter genomförd fastighetsbildning, varmed avses lagakraftvunnet beslut om relevant fastighetsbildning, avseende Älvstrandens kompletterande förvärv av Exploateringslotterna från Staden (vilken ska genomföras omgående efter att Detaljplanen vunnit laga kraft). I de fall erhållande av lagfart avseende Älvstrandens kompletterande förvärv av Exploateringslotterna från Staden förutsätts för genomförandet av överlåtelsen till Byggherrarna enligt Överlåtelseavtalen så ska



Överlåtelseavtalen istället undertecknas senast inom en månad efter lagfarts erhållande. Vid överlåtelse till ett av Byggherre för detta ändamål särskilt bildat bolag/ekonomisk förening ska respektive Byggherre kvarstå som part i Avtalet, och således fortsatt ansvara gentemot övriga Parter för fullgörandet av förpliktelserna enligt detta Avtal, samt lämna garanti avseende betalning av köpeskillingen enligt vad sådant bolag åtagit sig i Överlåtelseavtalet enligt vad som närmare framgår av punkt 16.1.1 nedan. För undvikande av oklarhet noteras att samtliga Överlåtelseavtal ska ingå i en mellan Parterna gemensam övning vid en och samma tidpunkt.

- 4.1.8 Parterna medger att vid avtalstecknandet kända nyttjanderätter och/eller avtalsservitut som belastar fastigheter inom Området enligt 5 kap. 33a § respektive 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen, ska fortsätta att gälla i de överförda områdena, såvida inte Part träffar särskild överenskommelse med eventuell rättighetshavare eller annat överenskommes i särskild ordning. Sådana nyttjanderätter och/eller servitut m.m. ska dock inte fortsätta att gälla i Exploateringslotterna om annat följer av Avtalet och/eller Överlåtelseavtalen. Vid avtalstecknandet kända nyttjanderätter och/eller avtalsservitut för respektive Exploateringslott framgår av **Bilaga 4.1.8**. Det noteras dock att Bilaga 4.1.8 även innehåller sådana nyttjanderätter och servitut m.m. som inte ska fortsätta att gälla i Exploateringslotterna. Det noteras särskilt att det finns befintliga parkeringsarrenden inom Exploateringslotterna A3-A4, B1-B2, E2, D1, D3-D4 och E3-E4 enligt vad som närmare framgår av bilagan. Parterna ska föra en dialog om, och i möjlig mån samverka kring, en samordning mellan avvecklingen av respektive parkeringsverksamhet och Köparens byggnation så att sådan parkeringsverksamhet kan vara avvecklad senast vid den tidpunkt då respektive Byggherre behöver ta den förvärvade marken i anspråk. Närmare reglering avseende avvecklingen av parkeringsverksamheten inom berörda Exploateringslotter återfinns i respektive relevant Överlåtelseavtal.

Med reservation för vad som följer av nedan så svarar Älvstranden för eventuella för förvärvande Byggherre okända nyttjanderätter och/eller avtalsservitut som efter undertecknandet av Avtalet uppdagas inom Exploateringslott som förvärvats av Byggherre från Älvstranden. Skulle sådana för Byggherre okända nyttjanderätter/servitut uppdagas ska förvärvande Byggherre i god anda delta i en dialog mellan Älvstranden och berörd tredje part rörande lämplig hantering av sådan nyttjanderätt/avtalsservitut, varvid särskilt noteras att förvärvande Byggherre inte äger rätt att med berörd tredje part träffa någon överenskommelse som innebär någon kostnad för Älvstranden utan Älvstrandens föregående godkännande härom, vilket godkännande inte oskäligen ska fördröjas eller nekas.



4.2 Slutliga Andelstal

Parts slutliga andelstal ("Andelstalen") baseras på den byggrätt i kvm BTA som respektive Part erhållit inom Området genom Detaljplanen, i förhållande till total byggrätt i kvm BTA som medges Parterna inom Området enligt Detaljplanen. För Byggherrarnas befintliga fastigheter inom Området enligt Bilaga 1.2 (ii) har Andelstalet fastställts utifrån den byggrätt som Detaljplanen medger för fastigheten, dock med undantag för byggrätt som före undertecknandet av Samverkansavtalet redan ianspråktagits för befintlig byggnation. Det antecknas att Älvstrandens Andelstal fastställs utifrån den byggrätt BTA som Detaljplanen medger inom Området och som Älvstranden/Staden, direkt eller indirekt, behåller och/eller anvisar till extern part. Vidare noteras särskilt att Folkets Hus inom sitt kvarter inte har erhållit någon nytillkommen byggrätt genom Detaljplanen och att Folkets Hus således från och med Detaljplanens lagakraftvinnande inte heller ska bära några gemensamma kostnader inom Projektet. Till detta Avtal nytillkommen självständig Part, Draken, (som i sin tur avyttrats av Folkets Hus i juni 2018) har efter sitt markförvärv från Staden däremot erhållit ny byggrätt genom Detaljplanen inom kvarter som i Samverkansavtalet tillskrivits Folkets Hus och övertar vid detta Avtals undertecknande, och i avvaktan på fastställandet av slutliga Andelstalen enligt lagakraftvunnen Detaljplan, Folkets Hus tidigare preliminära andelstal för gemensamma kostnader inom Projektet. Andelstalen framgår preliminärt av **Bilaga 4.2**. Skulle Parts respektive Områdets byggrätt BTA förändras i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft ska en uppdaterad Bilaga 4.2 tas fram och fastställas av Stygruppen.

4.3 Exploateringsbidrag, gatukostnadsersättning och planavgift

4.3.1 För utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar m.m. är Staden enligt Genomförandeavtalet berättigad till exploateringsbidrag. Älvstranden har, i egenskap av samordnande exploatör inom Området, gentemot Staden åtagit sig att ansvara för att enligt Genomförandeavtalet överenskommet exploateringsbidrag kommer Staden tillgodo. Mot denna bakgrund, samt den förutsättning att Älvstranden Parterna emellan svarar för att utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar m.m. utförs (se bl.a. punkt 3.2 ovan), har Parterna överenskommit att Byggherrarna ska erlägga exploateringsbidrag enligt följande:

4.3.2 För till följd av Detaljplanen tillkommande byggrätt inom de Exploateringslotter som Byggherrarna förvärvar från Älvstranden enligt Bilaga 1.2(iii) jämte Lottfördelningen, har ersättning för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar m.m. (jfr exploateringsbidrag enligt Genomförandeavtalet) inkluderats i Vederlaget. Skulle Staden, trots villkor



om gatukostnadsersättning i punkt 14 i Genomförandeaftalet och Byggherrarnas erläggande av Vederlaget, framgent komma att av Byggherrarna kräva exploateringsbidrag och/eller gatukostnadsersättning med stöd av Genomförandeaftalet/Detaljplanen så ska Älvstranden hålla Byggherrarna skadeslösa från sådan kostnad/utgift.

- 4.3.3 För till följd av Detaljplanen tillkommande byggrätt inom de fastigheter inom Området som ägs av Byggherrarna (undantaget Draken) enligt Bilaga 1.2 (ii), ska Byggherrarna erlägga ersättning för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar m.m. (jfr exploateringsbidrag enligt Genomförandeaftalet) enligt följande. I första hand ska frågan om exploateringsbidrag regleras direkt mellan berörd Byggherre och Staden. Parterna emellan svarar dock Älvstranden för att Elof Hanssons exploateringsbidrag för kvarter D2 (undantaget den del som utgör Exploateringslott) inte ska överstiga ett belopp om [REDACTED] kronor och för kvarter F2 (undantaget den del som utgör Exploateringslott) ett belopp om [REDACTED] kronor samt att Stena Fastigheters exploateringsbidrag för kvarter E1 (undantaget den del som utgör Exploateringslott) inte ska överstiga ett belopp om [REDACTED] och för kvarter E5-6 (undantaget den del som utgör Exploateringslott) ett belopp om [REDACTED] kronor. Det noteras i sammanhanget att berörda Byggherrar har reagerat mot att exploateringsbidraget är osedvanligt högt och att Byggherrarnas betalningsåtagande i detta enskilda fall inte ska anses ge uttryck för en ny praxis eller förändrad generell nivå på exploateringsbidrag. Exploateringsbidraget enligt denna punkt 4.3.3 ska erläggas enligt särskild överenskommelse med Staden vid första startbesked inom respektive Byggherres respektive fastighet, dock senast sex månader efter första beviljade bygglov inom respektive Byggherres respektive fastighet. Överenskommet exploateringsbidragsbelopp ska indexuppräknas med 1/3 av vardera entreprenadindex 115, 119 och 231 med november 2017 som basmånad från och med dagen för undertecknandet av detta Avtal och till dagen för Byggherrens erläggande av exploateringsbidraget. En förutsättning för Parternas överenskommelse om hantering av exploateringsbidraget enligt denna punkt 4.3.3 är att ovan angivna belopp för exploateringsbidraget utgör en maximal kostnad och att Byggherrarna därmed inte påförs någon extra kostnad för mervärdesskatt, varmed Älvstranden och berörda Byggherrar gemensamt ska säkerställa den praktiska hanteringen av denna överenskommelse i dialog med Stadens fastighetskontor. Skulle Staden, trots villkor om gatukostnadsersättning i punkt 14 i Genomförandeaftalet och Byggherrarnas erläggande av exploateringsbidrag enligt denna punkt 4.3.3, framgent komma att kräva exploateringsbidrag och/eller gatukostnadsersättning med stöd av Genomförandeaftalet/Detaljplanen så ska Älvstranden hålla Byggherrarna skadeslösa från sådan kostnad/utgift. Med "tillkommande byggrätt" avses i denna punkt 4.3 sådan byggrätt BTA som legat till grund för berörda

Byggherrars Andelstal enligt punkt 4.2. För undvikande av oklarhet noteras att exploateringsbidrag/gatukostnadsersättning i relation till Drakens fastighet hanteras uteslutande i Drakens avtal med Staden och omfattas således inte av Älvstrandens skadeslöshetsåtagande enligt denna punkt.

- 4.3.4 För Stadens arbete med framtagandet av Detaljplanen har Älvstranden ingått ett planavtal med Staden rörande mark inom Området som ägs av Älvstranden, Staden och övriga berörda bolag som, direkt eller indirekt, ägs av Staden. Planavgift i relation till de Exploateringslotter som Byggherrarna förvärvar från Älvstranden enligt Bilaga 1.2(iii) jämte Lottfördelningen har således inkluderats i Vederlaget och Älvstranden ska hålla Byggherrarna skadeslösa från eventuellt tillkommande planavgift hänförlig till Detaljplanen. Planavgift i relation till de fastigheter inom Området som ägs respektive förvärvas av Byggherrarna enligt Bilaga 1.2(ii) ska bäras av Byggherrarna i enlighet med av respektive Byggherre ingånget planavtal med Staden.

4.4 Bostäder, förskola och parkering m.m.

4.4.1 Bostäder

Det noteras att byggrätt för bostäder inom Området överläts från Älvstranden till Byggherrarna enligt vad som närmare framgår av punkt 4.1 ovan. Inom respektive Exploateringslott ska vardera förvärvande Byggherre uppföra bostadsbyggnation för i Lottfördelningen angivet upplåtelseändamål enligt de villkor för gestaltning och kvalitet samt Utbyggnadsordning och Tidplan m.m. som följer av detta Avtal. För säkerställande av att upplåtelseformen inom BTA-ytor markanvisade och överlätna för hyresrätter upprätthålls varaktigt över tid har berörda Parter överenskommit om ett villkor om tilläggsköpeskilling enligt vad som närmare följer av punkt 4.1.2 jämte respektive Överlåtelseavtal.

4.4.2 Bostäder för nyanlända och sociala behov

Det noteras att Parterna (eller därtill närstående parter) (undantaget Draken), Förvaltnings AB Framtiden och Staden i september 2017 ingick ett villkorat avtal rörande bostäder för nyanlända och sociala behov inom Detaljplanen, **Bilaga 4.4.2**. Oaktat att villkoren för avtalets bestånd inte i sin helhet har uppfyllts så åtar sig berörda Parter härvid att fullfölja sina relativa åtaganden enligt nyssnämnda avtal, varmed berörda Parter ska träffa en förnyad överenskommelse med Staden på i huvudsak oförändrade villkor (med mindre än att Staden medger annat).

4.4.3 Bostäder med särskild service/gruppbostad

Parterna är införstådda med att Staden i Genomförandeavtalet har ställt upp krav på möjligheten att inom Exploateringslotterna påkalla förhyrning (hyresrätter) eller förvärv (bostadsrätter) av 3x8 lägenheter för bostäder med särskild service enligt vad som närmare beskrivs i punkt 19.1 i Genomförandeavtalet. Det åligger härvid de berörda Byggherrarna, dvs de Byggherrar som ska uppföra bostäder, att inför byggnation stämma av behov och önskemål med lokalsekretariatet.

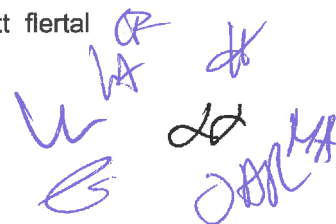
4.4.4 Förskola

Inom kvarteren G6 och B2 ska uppföras lokaler för förskoleändamål. Förskoleenheten inom kvarter G6 ska innehålla 4 avdelningar och förskoleenheten inom kvarter B2 ska innehålla 5 avdelningar. Den Part som äger/förvärvat lotten G6, dvs Älvstranden, respektive lotten B2, dvs Stena Fastigheter, ska således inom sin Exploateringslott uppföra och upplåta/överlåta en förskola enligt vad som närmare föreskrivs i punkt 19.3 i Genomförandeavtalet.

4.4.5 Parkering

Utöver befintlig parkeringsanläggning inom Området ska ytterligare två parkeringsanläggningar uppföras. Parterna emellan är det, med reservation för överenskommet parkeringslösenbelopp enligt nedan, Älvstranden som på egen bekostnad ansvarar för uppförandet, ägandet och driften av de aktuella parkeringsanläggningarna. Inom kvarteret G2 ska uppföras en parkeringsanläggning ovan mark som ska ägas och drifas av i första hand Göteborgs Stads Parkerings AB och i andra hand annan parkeringsoperatör. Vidare ska inom Området, och huvudsakligen inom kvarteret B2, uppföras en underjordisk parkeringsanläggning, varmed Älvstranden, Stena Fastigheter, Riksbyggen och Göteborgs Stads Parkerings AB (eller annan parkeringsoperatör) ska träffa särskilda överenskommelser härom. Utgångspunkten är att även den underjordiska parkeringsanläggningen inom kvarter B2 ska åtminstone drifas av Göteborgs Stads Parkerings AB (eller annan parkeringsoperatör) i syfte att skapa en helhetslösning där samtliga tre parkeringsanläggningar inom Området drifas av en och samma parkeringsoperatör.

Efter ingåendet av detta Avtal ska fortsatta dialoger föras mellan i första hand Stena Fastigheter, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden i syfte att finna en långsiktig, kostnadseffektiv och för Projektet lämplig lösning avseende hanteringen av blivande parkeringsanläggning inom kvarteret B2. Parterna har inför undertecknandet av detta Avtal diskuterat ett flertal



alternativ till hantering, varvid det har beslutats att om inget annat överenskommes så ska Stena Fastigheter/Riksbyggen utan krav på vederlag överlåta den underbyggnadsrätt som enligt Detaljplanen är avsedd för parkeringsanläggning (och som Stena Fastigheter/Riksbyggen förvärvat vederlagsfritt från Älvstranden enligt Överlåtelseavtalen) till Älvstranden, Göteborgs Stads Parkerings AB eller annan av Älvstranden anvisad parkeringsoperatör. Stena Fastigheter och Riksbyggen ska i sådant fall, i nödvändig utsträckning, även vederlagsfritt (i) upplåta nyttjanderätt till dels den mark inom kvarteret B2 som krävs för nerfartsramper, dels utrymme för entréer till parkeringsanläggningen, varvid noteras att sådan inskränkande nyttjanderätt har tagits i beaktande vid fastställandet av Vederlaget för berörd del av Exploateringslotterna inom B2, samt (ii) i skäligen utsträckning medge bildandet av erforderliga servitut för uppförande, drift och underhåll av parkeringsanläggningen. Älvstranden ska vid en sådan hantering, Parterna emellan, stå för rättningskostnaden hänförlig till den tredimensionella fastighetsbildningen samt alla övriga eventuella skatter och avgifter till följd av förvärvet av underbyggnadsrätten. Stena Fastigheter och Riksbyggen ska vidare träffa överenskommelse avseende (i) samordning mellan Stena Fastigheters och Riksbyggens projektering av bebyggelse inom kvarter B2 med projekteringen av parkeringsanläggningen samt (ii) inrättande av gemensamhetsanläggning för gemensamma grundläggningselement och andra eventuella för Exploateringslotterna inom B2 gemensamma anläggningar. Inför erforderlig fastighetsbildning ska Parterna överenskomma om lämplig gränsdragning och kostnadsfördelning mellan andelsägarna i gemensamhetsanläggningen med beaktande av delägande fastigheters BTA-yta och nytta av den aktuella anläggningen.

Älvstranden ska, Parterna emellan, ansvara för att den underjordiska parkeringsanläggningen utförs i enlighet med Detaljplanen. Utförandet ska då, för undvikande av oklarhet, anses omfattas av Älvstrandens åtagande att tillse att Exploateringslotterna ska överlåtas som bebyggbar mark enligt punkt 4.1.3 ovan. Älvstranden åtar sig vidare att, inom ramen för en sådan hantering, genom avtal med Göteborgs Stads Parkerings AB (eller annan parkeringsoperatör) säkerställa (i) att parkeringsanläggningen utförs på ett sätt och inom en tid som innebär att Stena Fastigheter och Riksbyggen kan utföra planerad byggnation ovan mark inom B2 i enlighet med Tidplanen och Utbyggnadsordningen, (ii) att förvärvaren av underbyggnadsrätten samordnar sin projektering av parkeringsanläggningen med Stena Fastigheters och Riksbyggens projektering av bebyggelse inom B2 samt (iii) att köparen av underbyggnadsrätten med Stena Fastigheter och Riksbyggen träffar överenskommelse om samordning enligt punkt (ii) ovan samt om inrättande av gemensamhetsanläggning för gemensamma grundläggningselement och andra eventuella för Exploateringslotterna inom B2 gemensamma anläggningar.

WA

W
GA
MA
MA

Älvstranden åtar sig att tillse (i) att parkeringslösen för Området fastställs till ett belopp om 310 000 kronor exklusive moms per parkeringsplats med en parkeringsnorm, betalningsmodell och fördelning mellan Parterna enligt vad som framgår av **Bilaga 4.4.5**, (ii) att det inte kommer att upplåtas några specificerade parkeringsplatser inom Området utan att Områdets tre parkeringsanläggningar ska samnyttjas fullt ut mellan fastigheterna (och därpå boende, verksamhetsutövare och besökare), (iii) att upplåtelse av parkeringsplatser inom Området (såväl befintliga som nya parkeringsplatser) ska ske på marknadsmässiga villkor (iv) att parkeringsoperatören mot erläggande av parkeringslösen enligt ovan ska garantera fastighetsägaren upplåtelse av aktuellt antal parkeringsplatser inom parkeringsanläggningarna under en tid om minst 25 år samt (v) att denna nyttjanderätt ska inskrivas. Ägaren respektive förvärvaren av befintliga parkeringsanläggningar svarar för att befintligt antal parkeringsplatser tillhandahålls över tid och Älvstranden svarar gentemot Byggherrarna för att erforderligt antal parkeringsplatser enligt fastställd parkeringsnorm vid var tid tillhandahålls under Projektet för möjliggörande av erhållandet av bygglov enligt Tidplan och Utbyggnadsordningen. Parterna är överens om att parkeringslösen för Området enligt punkt (i) ovan ska erläggas i samband med respektive Byggherres ansökan om bygglov.

Parterna ska i god anda diskutera och samverka med aktuell parkeringsoperatör avseende en för Projektet lämplig hantering av bilpool i Området samt ingå avtal härom i syfte att gemensamt säkerställa förekomst av bilpool i Området i linje med vad som framgår av Bilaga 3.2(b). Det noteras härvid att byggnadstekniska förutsättningar för ett underjordiskt garage saknas avseende kvarter F2, varmed annan lösning behöver finnas för att uppfylla kravet på bilpoolsplatser i omgivningen runt detta kvarter.

- 4.4.6 Älvstranden, NCC, Riksbyggen, Stena Fastigheter och Elof Hansson (eller därtill närstående parter) har med Stiftelsen Ostindiefararen Göteborg i december 2016 ingått ett separat avtal angående skapandet av ett Visitor Center i Stena Fastigheters kommande byggnad/-er vid Masthuggskajen. Visitor Center ska inrättas av Stiftelsen Ostindiefararen Göteborg och innehålla information och utställningar om skeppet "Göteborg", som ska vara en del av verksamheten vid Visitor Center. Nämnda Parter har genom det separata avtalet åtagit sig att aktivt verka för att ett inrättande av Visitor Center kommer till stånd och att skeppet "Göteborg" ges en permanent förtöjningsplats vid Masthuggskajen. Folkets Hus och Draken åtar sig att inte i något avseende motverka eller hindra ett förverkligande av dessa planer.

5 TILLTRÄDE OCH ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING M.M.

- 5.1 Om inte annat uttryckligen anges i Överlåtelseavtalen ska vad som anges nedan i detta avsnitt 5 gälla beträffande tillträde och erläggande av Vederlag.
- 5.2 Exploateringslotterna ska tillräddas av förvärvande Parter senast en månad från undertecknandet av Överlåtelseavtalen alternativt vid den senare tidpunkt då fastighetsbildning för aktuell Exploateringslott vunnit laga kraft enligt vad som närmare framgår av Överlåtelseavtalen ("**Tillträdesdagen**"). Härvid noteras dock att det i Överlåtelseavtalen avseende Exploateringslotterna inom Halvön samt Exploateringslotterna E3/E4 (på vilka det finns en befintlig parkeringsanläggning, den s.k. "Snipan") har överenskommit om en senare tillträdesdag enligt vad som närmare framgår av Bilaga 4.1.4 ("**Senare Tillträdesdagen**").
- 5.3 Älvstranden ska fullgöra sina åtaganden enligt detta Avtal så att Exploateringslotterna är tillgängliga för påbörjande av byggnation i enlighet med Utbyggnadsordningen och Tidplanen. På Tillträdesdagen respektive Senare Tillträdesdagen ska nuvarande markanvändning ha avvecklats samt vara avriven till marknivå av Älvstranden om inte annat särskilt överenskommit mellan Älvstranden och förvärvande Part. Med "avriven till marknivå" avses att allt synligt, som t.ex. synliga och kända bottenplattor, rivs och att eventuell källare är kvar. Källare ska i förekommande fall fyllas med forcerbara massor. I övrigt ska Exploateringslotterna överlåtas i enlighet med villkoren i Överlåtelseavtalen.
- 5.4 Under förutsättning att Älvstranden lämnar särskilt skriftligt medgivande och förutsatt att Byggherren påtar sig ansvar för eventuella kostnader som kan uppstå för fastighetsägaren med anledning härav, kan förvärvande Parter komma att medges en rätt att under tiden mellan detta Avtals tecknande och Tillträdesdagen respektive Senare Tillträdesdagen i förväg få tillträde till de av respektive Part förvärvade Exploateringslotterna för att på egen bekostnad genomföra egna undersökningar etc., dock att Part inte ska äga rätt att påbörja några mark- eller byggnadsarbeten e.d. före Tillträdesdagen. Om Tidplanen förutsätter att Part påbörjar mark- eller byggnadsarbeten e.d. inom en Exploateringslott före Tillträdesdagen ska särskild överenskommelse om tidigareläggning av Tillträdesdagen träffas och avtal tecknas härom mellan Älvstranden och förvärvande Part, under förutsättning att Detaljplanen (och eventuella fastighetsbildningsbeslut) då vunnit laga kraft.
- 5.5 Vederlaget för respektive Exploateringslott ska erläggas enligt nedan:
- (a) Vederlaget för Exploateringslott som förvärvas per Tillträdesdagen respektive Vederlaget för Exploateringslotterna E3/E4 som förvärvas per Senare Tillträdesdagen ska i sin helhet erläggas på Tillträdesdagen respektive på Senare Tillträdesdagen genom


- (i) [REDACTED] av Vederlaget kontant till ett av Älvstranden anvisat konto, samt
- (ii) utställande av revers (en per Exploateringslott) avseende resterande [REDACTED] av Vederlaget. Reversen ska löpa utan ränta och förfalla i två lika stora delar vid de tidpunkter som infaller ett, respektive två år från Tillträdesdagen respektive Senare Tillträdesdagen. Säkerhet för betalning enligt revers ska ställas genom blivande pantbrev i överlåten Exploateringslott eller genom bankgaranti on demand till ett belopp motsvarande vid var tid gällande reversbelopp. Skulle Part planera att inleda byggnadsarbeten innan revers är slutbetald ska utestående belopp förfalla till betalning så snart det tidigare av bygglov eller, i förekommande fall, marklov erhållits och vunnit laga kraft.

Skulle det visa sig att den nu överenskomna betalningstakten är för offensiv i förhållande till Älvstrandens likviditetsbehov för bestridande av kostnader för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar eller i relation till Projektet i sin helhet ska Parterna uppta diskussioner om erläggande av betalning av Vederlaget i en långsammare takt. Det noteras att Älvstranden inte äger rätt att kräva betalning av Vederlaget i snabbare takt än vad som följer ovan. Mot denna bakgrund åligger det Älvstranden att tillse att redovisning av, och avstämning mot, likviditetsprognosen görs vid Styrgruppsmöte (i) inför undertecknandet av Överlåtelseavtalen samt (ii) en gång per år och därutöver inför varje betalningstillfälle enligt respektive Överlåtelseavtal. Utöver vad som framgår av punkt (i) och (ii) ovan ska sådan redovisning och avstämning, i förekommande fall, göras vid betydande förändringar i likviditetsprognosen.

- (b) Vederlaget för Exploateringslott inom Halvön som förvärvas per Senare Tillträdesdagen ska i sin helhet erläggas på Senare Tillträdesdagen genom

- (i) [REDACTED] av Vederlaget, dock maximalt [REDACTED] kontant till ett av Älvstranden anvisat konto, samt
- (ii) Utställande av revers (en per Exploateringslott) avseende resterande del av Vederlaget. Reversen ska löpa utan ränta och förfalla till betalning i olika delar och tidpunkter enligt vad som närmare framgår av Överlåtelseavtalen. Säkerhet för betalning enligt revers ska ställas genom blivande pantbrev i överlåten Exploateringslott eller genom bankgaranti on demand till ett belopp motsvarande vid var tid gällande reversbelopp.

Skulle det visa sig att den nu överenskomna betalningstakten är för offensiv i förhållande till Älvstrandens likviditetsbehov för



bestridande av kostnader för utbyggnad av Halvön eller i relation till Projektet i sin helhet ska Parterna uppta diskussioner om erläggande av betalning av Vederlagets reversdel i en långsammare takt. Det noteras att Älvstranden inte äger rätt att kräva betalning av Vederlaget i snabbare takt än vad som följer ovan. Älvstranden ska tillse att löpande avstämning görs mot likviditetsprognosen i enlighet med vad som framgår av punkt 5.5(a)(ii).

- 5.6 I Vederlaget ingår de åtgärder inom Exploateringslotterna (exempelvis hantering av ledningar och rör i drift samt avveckling och avrivning enligt punkt 4.1.6 respektive 5.3 ovan) och övrig mark inom Området (exempelvis anläggandet av infrastruktur enligt punkt 9.1 nedan) som åligger Älvstranden enligt detta Avtal. I Vederlaget ingår inte sådant som Parterna gemensamt åtagit sig att genomföra enligt vad som närmare framgår av Konsortiebudgeten eller sådana åtgärder som vardera Byggherre vidtar med anledning av egen byggnation och i övrigt särskilt åtagit sig att efterleva enligt detta Avtal.

6 FASTIGHETSILDNING OCH FÖRRÄTTNINGAR

- 6.1 Älvstranden har inför detta Avtals ingående ingett ansökan om fastighetsbildning, och inlett en dialog med lantmäterimyndigheten, i syfte att genomföra en inledande fastighetsbildning med reglering av kvartersmark och allmän platsmark mellan Älvstranden, Staden och berörda Byggherrar snarast möjligt efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Älvstranden ska vidare för samtliga Parter räkning tillse att ansökan om fastighetsbildning av Exploateringslotterna på basis av detta Avtal och i enlighet med Överlåtelseavtalen inges till lantmäterimyndigheten omgående efter att Avtalet och aktuella Överlåtelseavtal undertecknats. Det åligger härvid samtliga Parter att medverka till att erforderlig fastighetsbildning kan genomföras.
- 6.2 Älvstranden ska svara för samtliga förrättningskostnader hänförliga till erforderlig fastighetsbildning av Exploateringslotterna i syfte att tillskapa köpeobjekt, såsom kostnader för bildande av Exploateringslotterna (avstyckning och/eller fastighetsreglering) och därmed sammanhängande kostnader för bildande av erforderliga servitut etc.. Byggherrarna svarar – i relation till den/de Exploateringslott(er) som Byggherre förvärvar – för förrättningskostnader hänförliga till övrig fastighetsbildning avseende Exploateringslotterna och/eller särskild fastighetsbildning avseende Exploateringslotterna som sker på Byggherres begäran i samband med eller efter nödvändig fastighetsbildning för tillskapandet av Exploateringslotterna (såsom t ex klyvning och avstyckning i fler lotter än Exploateringslotterna), om inte annat anges i Överlåtelseavtalen. Byggherrarna ska vidare svara för eventuell stämpelskatt som är hänförlig till respektive Byggherres förvärv av Byggherrens Exploateringslott/-er.

7 BYGGANDE PÅ KVARTERSMARK M.M.

- 7.1 Parterna ska uppföra bebyggelse och vidta övriga åtgärder på den till respektive Part överlåtna Exploateringslotten och på den kvartersmark som Part enligt Bilaga 1.2(ii) vid undertecknandet av detta Avtal äger direkt eller indirekt inom Området, på basis av (i) Detaljplanen (med illustrationsplan), (ii) Kvalitetsprogrammet och (iii) Grön Transportplan, i enlighet med (iv) Utbyggnadsordningen och (v) Tidplanen samt (vi) i övrigt i enlighet med vad som framgår av detta Avtal och andra vid var tid av Stygruppen beslutade handlingar.
- 7.2 Parterna ska eftersträva ett miljöriktigt och socialt hållbart byggande inom Området och åtar sig att under sin byggnation aktivt arbeta för att skapa förutsättningar för en miljöriktig och socialt hållbar boendemiljö, förvaltning och fortlevnad inom Området, innefattande bl.a. att samverka för en så god överlämning till Områdets boende som möjligt. Parterna (eller därtill närstående parter) har mot denna bakgrund gemensamt utarbetat ett övergripande hållbarhetsprogram, **Bilaga 7.2(a)**, ("**Hållbarhetsprogrammet**") för genomförandet av Projektet. Hållbarhetsprogrammet har sedermera tillsammans med Vision Älvstaden tjänat som utgångspunkt vid Byggherrarnas framtagande av individuella handlingsplaner för Byggherrarnas genomförande av Projektet, inklusive uppförande av planerad bebyggelse inom respektive Byggherres Exploateringslott ("**Handlingsplanerna**"). Handlingsplanerna framgår av **Bilaga 7.2(b)** och respektive Byggherre svarar gentemot Älvstranden för efterföljandet av dennes individuella Handlingsplan.
- 7.3 Part får inte utan Stygruppens förtida godkännande använda till Parten överlåten Exploateringslott för annat ändamål än vad som framgår av Detaljplanen (s.k. "tillfällig användning"). Detta ska gälla även innan Parten påbörjat utförandet av sin del av Projektet.

8 GENOMFÖRANDEAVTAL MED STADEN

Parterna är medvetna om att Älvstranden har ingått Genomförandeavtalet med Staden, **Bilaga 8(a)**, avseende exploatering och byggnation av Området. Såvitt avser Exploateringslotterna och övrig kvartersmark som ägs av Byggherrarna inom Området enligt Bilaga 1.2(ii) åtar sig Byggherrarna att såvitt dem ankommer medverka till genomförandet av Älvstrandens förpliktelser enligt Genomförandeavtalet i enlighet med vad som följer av **Bilaga 8(b)** samt av detta Avtal i övrigt (undantaget Bilaga 8(a)). Härvid följer således att de åtaganden i Genomförandeavtalet som Byggherrarna är skyldiga att följa och medverka till är exklusivt reglerade i Bilaga 8(b) och detta Avtal i övrigt (undantaget Bilaga 8(a)). Byggherrarna ansvarar härutöver inte i något avseende för några åtgärder eller kostnader enligt Genomförandeavtalet, varvid till undvikande av oklarhet noteras att Byggherrarna ska betala exploateringsbidrag/gatukostnadsersättning i enlighet med vad som närmare framgår

av punkt 4.3 ovan samt att Byggherrarnas åtagande enligt denna punkt inte innebär att Byggherrarna ska påföras någon kostnad som ingår i Vederlaget.

Genomförandeavtalet reglerar bland annat även Stadens åtagande avseende utbyggnad av allmän plats. Älvstranden ansvarar i förhållande till Byggherrarna för att Staden genomför sina åtaganden avseende utbyggnad av allmän plats i enlighet med vad som framgår av Genomförandeavtalet jämte punkt 3.2 ovan och Överlåtelseavtalen.

9 GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR OCH ÖVRIGA ÅTGÄRDER

9.1 Älvstranden, genom Staden, ska enligt Genomförandeavtalet och Detaljplanen utföra och bekosta all projektering, utbyggnad och skötsel av gator, ledningar, kajer och annan allmän infrastruktur, allmän plats m.m. inom och utanför Området. Byggherrarna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom övrig kvartersmark från Stadens (eller huvudmannens) anslutningspunkter för VA, dagvatten, fjärrvärme, el etc. enligt vad som närmare framgår av punkt 13 nedan.


9.2 Utbyggnad av Halvön

Projekteringen och anläggandet av Halvön, som innefattar såväl kvartersmark som allmän platsmark, ska ske i samråd mellan Staden, Älvstranden och berörda Byggherrar, i syfte att bland annat nå samordningsvinster. Samråd ska ske löpande vid behov och i god tid innan aktuella anläggningsåtgärder ska genomföras. Parterna är införstådda med att Utbyggnadsordningen och Tidplanen utgår på dagen för undertecknandet av detta Avtal från att utbyggnaden av allmän plats och allmänna anläggningar inom Halvön sker i allmän ordning. För säkerställandet av en snabbare framdrift av Halvön med en ambition om påbörjande av anläggning och grundläggning av hus under första kvartalet 2020 är Parternas intentioner att genomföra utbyggnaden i särskild ordning, varmed avses att Älvstranden självständigt övertar Stadens utbyggnadsansvar för allmän plats. Skulle överenskommelse mellan Staden, Älvstranden och berörda Byggherrar träffas om en utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar inom Halvön i särskild ordning ska Utbyggnadsordningen och Tidplanen, och sedermera tidplanen för Älvstrandens åtagande om utbyggnad av bebyggbar kvartersmark (se punkt 4.1.3 ovan), allmän plats och allmänna anläggningar inom Halvön, uppdateras med beaktande härav. För undvikande av oklarhet noteras att i Älvstrandens åtagande avseende utbyggnad av Halvön enligt detta Avtal ingår att tillse att utbyggnad av halvön vid Skeppsbron, alternativt anläggande av annat påkörningsskydd, genomförs i tid och omfattning på så vis att detta inte utgör hinder mot erhållande av slutbesked avseende enligt Projektet uppförda byggnader inom Halvön. Istället för angiven hantering kan det bli aktuellt att Halvön byggs ut av de berörda Byggherrarna. Den närmare hanteringen av detta förutsätter i sådant fall att särskild överenskommelse träffas härom mellan Staden, Älvstranden och berörda Byggherrar.

10 DETALJPLANEARBETET M.M.

- 10.1 Detaljplanearbetet och arbetet med ett tillhörande Kvalitetsprogram avseende Området har genomförts under ledning av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med Parterna och tillsammans med de av Stadsbyggnadskontoret anlitade planarkitekterna samt andra av Stadsbyggnadskontoret och/eller Parterna anlitade externa plankonsulter.
- 10.2 Kostnaderna för planarbetet, inklusive härför erforderliga tillkommande utredningar, undersökningar, grundkartor och mätningar etc. ska, i den mån kostnaderna inte ingår i den allmänna planavgiften och således hanteras i med Staden tecknade plankostnadsavtal eller ingår i Vederlaget enligt punkt 4.3.4 ovan, bäras av Parterna och fördelas mellan dem i förhållande till Andelstalen. Det antecknas härvid att kostnader för det planarbete som genomförts och fakturerats Projektet fram till tecknandet av detta Avtal preliminärt har fördelats mellan Parterna i enlighet med de preliminära andelstalen och ska slutligt fördelas mellan Parterna enligt punkt 11.2 nedan.

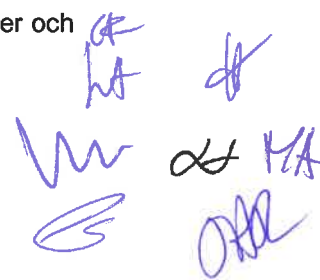
11 KOSTNADER OCH KOSTNADSANSVAR

- 11.1 Den av Parterna fastställda budgeten för gemensamma kostnader (inklusive oförutsedda) för genomförandet av Projektet hänförliga till tiden efter undertecknandet av detta Avtal framgår av **Bilaga 11.1 ("Konsortiebudgeten")**. Kostnaderna ska fördelas mellan Parterna utifrån Andelstalen. Den fastställda Konsortiebudgeten ska löpande följas upp och kan ändras genom beslut i Stygruppen i enlighet med punkt 14.1.4 sista stycket.
- 11.2 Samtliga gemensamma kostnader som vid ingåendet av detta Avtal under Projektet har erlagts, eller som fram till slutliga Andelstalens fastställande enligt punkt 4.2 ovan, kommer att erläggas, på basis av preliminära andelstal, se **Bilaga 11.2 ("Avräkningen")**, ska justeras kontant genom återbetalningar eller kompletterande betalningar mellan berörda Parter i den mån preliminära andelstal som legat till grund för sådana ersättningar avviker från Parts slutligt fastställda Andelstal enligt punkt 4.2 ovan. Avräkningen ska ske genom Älvstrandens försorg snarast efter det att (i) Detaljplanen vunnit laga kraft och (ii) erforderligt underlag för att kunna fastställa den slutliga totalsumman, slutliga Andelstalen och fördelningen/avräkningen av kostnaderna föreligger.
- 11.3 Respektive Part svarar, om inte annat framgår av detta Avtal eller Överlåtelseavtalen, för samtliga kostnader för Projektet inom den/de till Parten överlåtna Exploateringslotten/lotterna och de sedan tidigare ägda fastigheterna och dess genomförande. 

12 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

12.1 Parterna är överens om att, för det fall Älvstranden anser det vara av betydelse för Projektets genomförande samt med beaktande av Tidplanen och Utbyggnadsordningen, genomföra förhandlingar i syfte att Parterna i samförstånd ska nå en överenskommelse beträffande erforderlig upplåtelse genom servitut eller annan upplåtelse avseende markområde eller utrymme inom kvartersmark som behöver tas i anspråk för i Detaljplanen avsatta områden för allmänt eller allmännyttigt ändamål, eller som behövs för annat ändamål av väsentlig betydelse för Projektets genomförande. För det fall frivillig överenskommelse inte kan träffas härom ska istället vad som anges nedan i denna punkt 12 gälla. Det noteras härvid att allmän platsmark och eventuell annan mark som enligt Detaljplanen avsatts för allmänt eller allmännyttigt ändamål enligt Detaljplanen inom Exploateringslott och annan mark ägd av Byggherrarna enligt Bilaga 1.2 (ii) ska avstås utan ersättning (dock med beaktande av eventuell rätt till prisavdrag enligt punkt 3.4(iv) ovan med anledning av att Byggherre hindras att utnyttja den BTA-yta som fastställts enligt Lottfördelningen). För undvikande av oklarhet noteras att kostnader för utförande av allmänna anläggningar (t.ex. transformatorstationer, andra tekniska anläggningar eller cykelrum för allmänt ändamål) inklusive samtliga merkostnader hänförliga till anläggningarna inte ska bäras av Byggherrarna. För att säkerställa Detaljplanens genomförande vad gäller grundläggning av Halvön ska Byggherrarna upplåta utrymme för erforderliga grundkonstruktioner inom kvartersmark till förmån för Staden under förutsättning att det inte negativt påverkar planerad byggnation. Sådan upplåtelse ska ske utan ersättning och ska säkerställas med servitut. Älvstranden ska på motsvarande sätt (utan ersättning och med säkerställande genom servitut) verka för att Staden medger Byggherrarna rätt att anlägga, bibehålla och förnya grundkonstruktioner på allmän platsmark.

För förtydligande noteras att all inlösen och/eller upplåtelse av mark för statliga anläggningar i enlighet med Detaljplanen ska ske utan ersättning. Parterna är dock överens om att (i) Stena Fastigheter kommer att erhålla en ersättning om totalt [REDACTED] + [REDACTED] (kronor) för markintrång inklusive kostnader för rivningsåtgärder som planerad ombyggnad av E45/Oscarsleden innebär i fastigheten Masthugget 34:7, (ii) att Stena Fastigheter ska tillse att nämnda rivningsåtgärder ska vara genomförda senast under första kvartalet 2022, (iii) att Älvstranden ska tillse att Stena Fastigheter genom servitut eller annan rättighet säkerställs en rätt att underhålla den del av fasaden på inom nämnda fastighet uppförd byggnad som vetter mot Oscarsleden, samt (iv) att ovan angivet ersättningsbelopp ska tillgodogöras Stena Fastigheter genom kvittning (eller, om kvittning på grund av annan partsställning inte är möjlig, på annat sätt) mot i första hand kontantdelen av den köpeskilling som Stena Fastigheter ska erlagga för Exploateringslotterna inom kvarter E1, E5, E6 eller, om berörda parter så finner mer lämpligt, det exploateringsbidrag som Stena Fastigheter ska erlagga enligt punkt 4.3.3 ovan. Det noteras vidare att Folkets Hus inte har avsagt sig sin lagliga och/eller avtalsenliga rätt till skadeersättning och/eller ersättning för inlösen till följd av de rivningsåtgärder och



det markinfrång som planerad linbanestation och/eller GC-väg innebär i Folkets Hus tomträtt i fastigheten Masthugget 31:4.

- 12.2 Part ska till förmån för den eller de fastigheter som Älvstranden efter samråd med Byggherrarna bestämmer, upplåta servitut avseende rätt att inom Exploateringslotterna och övriga fastigheter ägda av Byggherrarna inom Området enligt Bilaga 1.2 (ii) utan ersättning för upplåtelsen dels nedlägga, för all framtid bibehålla samt utföra inspektion av sådana ledningar som erfordras för Områdets försörjning. Eventuella allmänna ledningar över kvartersmark säkerställs med avtalsservitut eller ledningsrätt. Förrättning hänförlig till servitut/ledningsrätt bekostas av Älvstranden (eller berörd huvudman). I den mån möjligt ska aktuella ledningars lokalisering bestämmas i samråd mellan berörda Parter.
- 12.3 Servitutsrätterna enligt punkterna 12.1 – 12.2 ovan ska, i den mån servitutshavaren inte medger annat, ha bästa förmånsrätt i de tjänande fastigheterna i den utsträckning detta är möjligt med hänsyn till befintliga in-teckningsförhållanden. För det fall Part med annan träffar avtal om överlåtelse av, eller upplåtelse av nyttjanderätt som innebär ett helt eller delvis frånhändande av rådigheten över tjänande fastighet ska, om inskrivning av servituts- eller nyttjanderätterna enligt punkterna 12.1-12.2 ej skett, avtalet, i den mån erforderligt, innehålla medgivande från köpare eller blivande nyttjanderättshavare att ovan angivna servituts- eller nyttjanderätt må inskrivas med motsvarande rätt i fastigheten.
- 12.4 Älvstranden ska Parterna emellan säkerställa att Staden, utan rätt till ersättning, medger att servitut bildas till förmån för Byggherrarnas Exploateringslotter/fastigheter inom Området för sådana byggnadsdelar som kragar ut över allmän plats respektive grundkonstruktioner under allmän plats samt verka för att övriga servitut som erfordras för respektive Byggherres projekts genomförande medges av Staden utan rätt till ersättning. Nu nämnda servitut ska i första hand bildas genom lantmäteriförrättning och i andra hand genom avtalsservitut som ska lämnas till inskrivningsmyndigheten för inskrivning i fastighetsregistret.
- 12.5 Servitutshavare ska äga rätt att ersätta inrättade avtalsservitut avseende rätt att inom områdena nedlägga och bibehålla ledningar med ledningsrätt och övriga avtalsservitut med servitut bildat genom lantmäteriförrättning. Om Älvstranden så finner lämpligt kan ledningsrätt eller servitut bildas genom lantmäteriförrättning utan att avtalsservitut först inrättats.
- 12.6 Gemensamhetsanläggningar ska bildas inom Området där så erfordras. Bildande och utförande av gemensamhetsanläggningar bekostas av deltagande Parter/fastighetsägare. Byggherrarna ska, såvida inte det skulle vara uppenbart oskäligt, upplåta eller överlåta för gemensamhetsanläggning nödvändigt markområde eller utrymme inom Exploateringslotterna och av Byggherrarna ägda fastigheter inom Området utan krav på ersättning. Detsamma gäller för Älvstranden avseende mark/fastighet som Älvstranden äger inom Området. Parterna är vid Avtalets



undertecknande införstådda med att i Detaljplanen angivna områden/utrymmen för transformatorstationer kommer att behöva upplåtas eller överlåtas. Sådan upplåtelse/överlåtelse ska ske av Part utan krav på ersättning (dock med beaktande av eventuell rätt till prisavdrag enligt punkt 3.4(iv) ovan med anledning av att Byggherre hindras att utnyttja den BTA-yta som fastställts enligt Lottfördelningen).

13 EL, TELE, VA OCH UPPVÄRMNING M.M.

13.1 Respektive Part förbinder sig att, med beaktande av punkt 13.2 nedan, träffa avtal angående dennes Exploateringslots försörjning med elström, tele/IT, vatten, avlopp samt kyla och uppvärmning.

13.2 Parterna har inför detta Avtals tecknande gemensamt utrett förutsättningarna för lämpligt uppvärmningssystem för Området. Parterna har på basis härav överenskommit att Områdets uppvärmningsbehov (utöver vad som ändå tillgodoses genom belysning, datorer, kylutrustning och värmeåtervinningsaggregat) ska täckas med fjärrvärme enligt vad som närmare framgår av Hållbarhetsprogrammet.

13.3 Förekommande anläggningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten samt anslutningsavgifter för el, tele/IT samt uppvärmning m.m. erläggs enligt kommunal taxa av respektive Part avseende dennes fastighet/Exploateringslott. Därutöver ska, i förekommande fall, respektive Part avseende dennes fastighet/Exploateringslott bära kostnad för eventuell erforderlig uppdimensionering av nät för sprinkler, vilken budgeterats till en kostnad för hela Området om 2 500 000 kronor. Vidare ska i samband med utbyggnaden av VA-anläggningar även byggas ut en servisledning två meter innanför förbindelsepunkten på respektive Byggherres bekostnad.

14 SAMORDNING, INFORMATION M.M.

14.1 Stygruppen och Arbetsgruppen m.m.

14.1.1 Parterna har inrättat en styrgrupp ("**Styrgruppen**") för de gemensamma arbetena inom Projektet, innefattande hanteringen av den övergripande samordningen av exploateringen av Området mellan Parterna. Styrgruppen ska bestå av en representant för vardera Parten, där den av Älvstranden utsedda representanten ska vara ordförande. Parternas representanter ska ha rätt att biträdas av bisittare vid sammanträde i Styrgruppen. Sådan bisittare är dock inte ledamot av Styrgruppen.

14.1.2 Älvstrandens samordnande projektledare för Projektet ska vara föredragande i Styrgruppen. Samordnande projektledare är adjungerad representant utan rösträtt i Styrgruppen.

14.1.3 Parterna har tillsvidare tillsatt de ledamöter i Styrgruppen som framgår av **Bilaga 14.1.3**. En Part har rätt att, om nödvändigt, tillfälligt eller permanent, ersätta en av Parten utsedd ledamot i Styrgruppen, varvid Part ska tillse att sådan ställföreträdare innehar motsvarande behörighet att fatta beslut i Styrgruppen som den ledamot som ställföreträdaren ersätter. Part ska i förekommande fall meddela övriga Parter om bytet av ledamot inför aktuellt Styrgruppsmöte, varvid det i Parts meddelande tydligt ska framgå om bytet av ledamot är tillfälligt eller permanent. Parterna är dock överens om att sträva efter kontinuitet i arbetet i Styrgruppen.

14.1.4 Styrgruppen ska samråda om och fatta beslut i frågor hänförliga till Projektet inom ramen för Parternas samarbete enligt detta Avtal. Styrgruppens beslut ska fattas i samförstånd mellan Styrgruppens ledamöter, varmed avses att beslut i Styrgruppen ska fattas i konsensus med undantag för vad som gäller för beslut om Konsortiebudgeten enligt nedan. Följande ska, med undantag för vad som gäller för beslut om Konsortiebudgeten enligt nedan, gälla i syfte att erhålla ytterligare beslutsunderlag för det fall Styrgruppens ledamöter inte kan uppnå full enighet i beslut i viss fråga.

För det fall full enighet inte kan uppnås i Styrgruppen trots upprepade försök att fatta beslut i viss fråga ska Part äga rätt att påkalla att frågan hänskjuts till en oberoende sakkunnig för utlåtande med förslag till beslut, varmed så ska ske om fler än hälften av Styrgruppens ledamöter stödjer ett sådant hänskjutande av frågan.


Den sakkunnige ska utses gemensamt av Parterna. Kan Parterna inte enas inom 14 dagar efter det att Part framställt begäran om sakkunnigs utlåtande enligt ovan, ska den sakkunnige dock utses av Stockholms Handelskammare på endera Partens begäran. Den sakkunnige ska ha relevant kunskap inom det område som den hänskjutna frågan avser.

Den sakkunnige ska agera som en oberoende sakkunnig och inte som en skiljeman och den sakkunniges skriftliga utlåtande med förslag till beslut ska avges inom två månader efter det att den sakkunnige utsågs. Parterna ska utan dröjsmål förse den sakkunnige med den information som han eller hon rimligen må efterfråga för att kunna avge sitt utlåtande. Den sakkunnige ska dock söka välja det alternativ till lösning som är förmånligast för Projektet och han eller hon ska vid sitt ställningstagande söka tillmötesgå samtliga Parters intressen så långt detta är möjligt. I samband med att den sakkunnige avger sitt utlåtande är han eller hon berättigad att ange vilka åtgärder som han eller hon anser ska vidtas för att det föreslagna beslutet ska kunna genomföras.

Kostnaderna för den sakkunnige ska delas lika av Parterna.



Oaktat vad som gäller rörande konsensus enligt ovan är Parterna överens om att Folkets Hus inte ska ha någon rätt att rösta avseende beslut som rör Konsortiebudgeten samt att för Styrgruppens beslut i frågor som ryms inom den totala Konsortiebudgeten ska gälla att beslut fattas med 4/6-dels majoritet. För undvikande av oklarhet förutsätter beslut om ökning av Konsortiebudgeten konsensus mellan Parterna (undantaget Folkets Hus, som saknar rösträtt i frågor rörande Konsortiebudgeten).

- 14.1.5 Styrgruppen har sedan tidigare beslutat att inrätta en arbetsgrupp ("**Arbetsgruppen**"), där den av Älvstranden utsedda representanten ska vara ordförande. Parterna har tillsvidare tillsatt de ledamöter i Arbetsgruppen som framgår av **Bilaga 14.1.3**. Arbetsgruppen, som är Styrgruppens beredande organ, ska utföra sitt uppdrag enligt de närmare anvisningar som lämnas av Styrgruppen och ska redovisa resultatet av sitt arbete till Styrgruppen samt ska vid behov inrätta temagrupper för särskilda frågor. I samband med inrättandet av sådana temagrupper för särskilda frågor ska Arbetsgruppen upprätta anvisningar innehållande bland annat syftet med den inrättade temagruppen, tider och budget. Arbetsgruppen har redan vid detta Avtals ingående inrättat temagruppen "**Byggsamordningsgruppen**" med syfte att samordna Parternas byggsamordning (se t.ex. punkt 14.2.1 nedan) samt temagruppen "**Levande Gatuplan**", med syfte att säkerställa att Området kommer att innefatta en blandad stad med starka stråk och många levande mötesplatser och att Projektet även i övrigt hanteras och genomförs i enlighet med Vision Älvstaden. Vidare har inför detta Avtals ingående av Styrgruppen inrättats en särskild "**Kommunikationsgrupp**", där den av Älvstranden utsedda representanten ska vara ordförande.
- 14.1.6 Vid detta Avtals undertecknande gäller den projektorganisation som framgår av **Bilaga 14.1.6**. Med undantag för inrättandet av temagrupper (för vilket Arbetsgruppen ansvarar) beslutas förändringar i projektorganisation och Konsortiesamordnarens uppdrag av Styrgruppen.
- 14.1.7 Parterna har bedömt att det är av fortsatt vikt för Projektet att engagera samordnare för det gemensamma arbetet i Styrgruppen, Arbetsgruppen, Kommunikationsgruppen och från tid till annan inrättad temagrupp ("**Konsortiesamordnare**"). Konsortiesamordnare ska utöver den traditionella sekreterarrollen ha en samordnande och koordinerande projektroll. Parterna ska snarast möjligt efter Avtalets undertecknande utse en Konsortiesamordnare.
- 14.1.8 Part ska själv stå för de kostnader som är hänförliga till av Part utsedd representant i Styrgruppen, Arbetsgruppen, Kommunikationsgruppen och temagrupperna. Kostnaderna avseende Konsortiesamordnarens arbete ska fördelas mellan Parterna enligt Parternas Andelstal såvitt kostnaden ingår i Konsortiebudgeten. 

14.1.9 Parterna är överens om att vad som framgår av denna punkt 14 ska gälla till dess att samtliga byggnationer inom ramen för Projektet färdigställts, godkänts vid slutbesiktning och erforderliga slutbesked (interimistiska eller slutliga) erhållits. Därefter, dock senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid eller vid utgången av vid denna tidpunkt inom Projektet beviljat och levande bygglovs genomförandetid, ska Parternas samarbete inom ramen för Styrgruppen etc. avslutas. Respektive Byggherre ska kvarstå i Styrgruppen och/eller eventuella Arbetsgrupper även efter att Byggherren har färdigställt byggnationen inom sin Exploateringslott/fastighet, såvida inte Styrgruppen bedömer att det är obehövt. Respektive Byggherre ska ta sin Andel av gemensamma kostnader enligt Konsortiebudgeten fram till dess samtliga byggnationer inom ramen för Projektet färdigställts, godkänts vid slutbesiktning och erforderliga slutbesked (interimistiska eller slutliga) erhållits eller, i förekommande fall, vid den tidigare tidpunkt som samarbetet avslutats enligt ovan.

14.2 Övrigt

14.2.1 Parterna åtar sig att eftersträva god tillgänglighet vid nybyggnation inom Området. Parterna ska tillse att personer med olika funktionshinder lätt ska kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Sådan framkomlighet ska underlättas med hjälp av markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning. Oaktat vad som ovan anges är Parterna medvetna om att framkomligheten inom Området under genomförandet av Projektet periodvis kan komma att vara begränsad.

14.2.2 Parterna är överens om att stadens övergripande funktioner ska tillgodoses under byggtiden. Byggnadsarbetena ska genomföras i enlighet med de åtaganden som följer av punkt 8 och, under förutsättning att detta inte strider mot nämnda åtaganden, även i enlighet med följande. Byggarbetena ska genomföras så att boende och verksamheter inte i onödan störs och på så sätt att Området också under byggtiden så långt möjligt utgör en bra boendemiljö/arbetsmiljö/arbetsplats för både befintliga och kommande fastigheter och ger ett tilltalande intryck för inflyttade och presumtiva boende och verksamheter/arbetsplatser. Plank och andra tillfälliga anläggningar ska i detta syfte utföras med omsorg och samordnat mellan Parterna under ledning av Byggsamordningsgruppen. Mot bakgrund av att byggnationen sker i stadsmiljö åtar sig Parterna härvid att under uppförandeskedet tillse att Parts Exploateringslotter hålls i så välordnat skick som kan anses skäligt. Parterna ska vidare under hela den avtalade utbyggnadsperioden för Området planera, utföra, samordna och informera om permanenta och provisoriska åtgärder vad avser t ex upplag av förorenade massor, trafik, parkering, teknisk försörjning, el, tele etc. på sådant sätt att minsta möjliga störningar orsakas boende och verksamheter inom och intill Området, kommunala och statliga verk och myndigheter, kollektivtrafikresenärer etc.

Parterna ska härvid under hela utbyggnadsperioden i samråd i Byggsamordningsgruppen upprätthålla en gemensam och aktuell s.k. arbetsplatsdisposition avseende arbetsplatsens disponering av kranar, personallokaler, bygghissar, vägar, el- och VA-försörjning etc. Parterna åtar sig att vederlagsfritt lämna tillträde inom sin(a) Exploateringslott(er) och fastighet(er) inom Området för efterföljandet av sådan arbetsplatsdisposition. I samband med att Part lämnar sådant tillträde inom sin Exploateringslott/fastighet ska särskilda nyttjanderättsavtal ingås härom. Vidare ska Styrgruppen, efter dialog och bearbetning i Byggsamordningsgruppen, ingå ett fördrag rörande säkerhetsfrågor, arbetsmiljöfrågor, miljösamordning, m.m. att gälla mellan Parterna under utbyggnadsperioden, varmed bl.a. noteras att fördragets föreskrifter ska vara förenliga med relevanta krav och ansvarsregler enligt tillämplig lag samt att ett språk (svenska eller engelska) ska användas som gemensamt samordnande språk inom Området.

- 14.2.3 Staden, genom Trafikkontoret, ansvarar för samordning avseende utförandet av kommunaltekniska och statliga anläggningar i den omfattning som framgår av Genomförandavtalet. Älvstranden ska härvid hantera samordningen mellan Trafikkontoret och Parterna av nu nämnda arbete. Parterna ska medverka till att anläggningsarbeten samt arbeten för omläggning av ledningar kan bedrivas utan inbördes hinder samt verka för att anläggningarna ska vara färdigställda för att kunna nyttjas under byggnadstiden och senast vid inflyttning, se dock punkt 3.2 ovan.
- 14.2.4 Provisoriska vägar, trafikomläggningar, provisoriska parkeringsplatser, iordningställande av etableringsytor, säkerhetsåtgärder och andra arrangemang inklusive återställningsarbeten som erfordras utanför Exploateringslotterna ska, Parterna emellan, planeras och ombesörjas av Älvstranden. Motsvarande åtgärder som erfordras inom Exploateringslotterna och övrig kvartersmark som ägs av Byggherrarna ska planeras och utföras av berörd Byggherre i samråd med Byggsamordningsgruppen. Provisoriska vägar, trafikomläggningar, provisoriska parkeringsplatser, iordningställande av etableringsytor, säkerhetsåtgärder och andra arrangemang inklusive återställningsarbeten som erfordras för att befintliga verksamheter inom Området ska fungera under utbyggnaden och/eller för anläggandet av allmän plats och allmänna anläggningar ska, Parterna emellan, bekostas av Älvstranden. Motsvarande åtgärder som erfordras för byggnation inom Exploateringslotterna och övrig kvartersmark ska, i enlighet med Styrgruppens beslut, bekostas av antingen berörd(a) Byggherre/ar eller av Parterna gemensamt baserat på Andelstalen. Gränsdragningsfrågor som kan komma att uppstå med anledning av ovan angivna principer ska samrådats av berörda Parter inför vidtagande av åtgärder och vid behov beslutas i Styrgruppen.

15 TIDPLANEN OCH UTBYGGNADSORDNINGEN

- 15.1 För att möjliggöra en rationell exploatering av Området ska Parterna genomföra utbyggnaden i enlighet med Utbyggnadsordningen och Tidplanen, varvid noteras att Utbyggnadsordningen och Tidplanen kan komma att justeras under Projektets genomförande efter beslut i Styrgruppen. Part har, med förbehåll för vad som anges i punkt 15.2, inte rätt att frångå Utbyggnadsordningen eller Tidplanen, såvida Styrgruppen inte beslutar annat. Det övergripande syftet med detta är att Projektet ska kunna genomföras enligt Parternas intentioner samt att, såsom framgår av punkt 14.2.1, Området också under byggtiden så långt möjligt ska utgöra en bra boendemiljö och arbetsmiljö/arbetsplats samt ge ett tilltalande intryck för inflyttade och presumtiva boende och verksamheter. Det åligger härvid Parterna att tillse att entreprenörer, leverantörer m.fl. följer vad som framgår av Utbyggnadsordningen, Tidplanen och vad som i övrigt erfordras för att Projektet ska genomföras i enlighet med Avtalet. Parts åtagande inkluderar men är inte begränsat till att tillse att förfrågningsunderlag innehåller åtagande med avseende på Utbyggnadsordning och Tidplan.
- 15.2 Ändring av Tidplanen kan beslutas av Styrgruppen, som exempelvis ska senarelägga Tidplanen på Parts begäran om Part hindras att genomföra byggnationen enligt Tidplanen och/eller Utbyggnadsordningen till följd av hinder som inte beror på Parten, exempelvis försening till följd av myndighetsbeslut, uppenbart förändrade marknadsförutsättningar, om mark- eller bygglov inte beviljas i enlighet med Detaljplanen eller att beviljat mark- eller bygglov överklagas, strejk, blockad eller annan arbetsinställelse, eldsvåda, explosion eller annan force majeure-händelse, tidigare okänd förekomst av markförorening, fornlämningar eller andra arkeologiska fynd som påkallar en sådan senareläggning. Älvstranden kan emellertid inte som skäl för senareläggning av Tidplanen åberopa Stadens eventuella försening med utbyggnad av allmän plats såvida inte förseningen beror på force majeure-händelse, att beviljat mark- eller bygglov överklagas, att upphandling enligt lag om offentlig upphandling överklagas eller tidigare okänd förekomst av markförorening, fornlämningar eller andra arkeologiska fynd som påkallar en sådan senareläggning. Om representanterna inte är överens om huruvida ett hinder enligt denna punkt 15.2 föreligger ska endera Part äga rätt att påkalla att frågan hänskjuts för förslag till beslut till en oberoende sakkunnig för utlåtande i enlighet med de principer som framgår av punkt 14.1.4. I samband med att den sakkunnige avger sitt utlåtande är han eller hon berättigad att i förekommande fall ange i vilken utsträckning Tidplanen ska senareläggas.

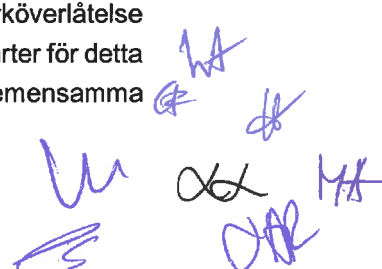
LA

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and 'LA', and several smaller initials and marks.

16 ÖVRIGT

16.1 Överlåtelse m.m.

- 16.1.1 Vissa av Byggherrarna kommer att förvärva tilldelade Exploateringslotter genom förvärvande bolag/förening enligt vad som närmare framgår av Överlåtelseavtalen. Som säkerhet för förvärvande parts erläggande av köpeskilling enligt aktuellt Överlåtelseavtal ska borgensförbindelse lämnas till Älvstranden. För undvikande av oklarhet noteras att Byggherre, utan hinder av att förvärv av Exploateringslott sker genom annat bolag/förening, även fortsatt svarar gentemot övriga Parter för detta Avtals rätta fullgörande avseende Projektets konsortiegemensamma åtgärder och för att Byggherrens del av Projektet genomförs i enlighet med Avtalet. För undvikande av oklarhet fråntar Parts borgensförbindelse enligt denna punkt inte förvärvande bolags skyldighet att lämna säkerhet för revers enligt punkt 5.5(a)(ii) ovan. Härvid noteras särskilt att förvärvande part inte äger rätt att delta eller yttra sig vid Styrgruppens och/eller Arbetsgruppens möten annat än i egenskap av bisittare till Byggherres ledamot, men att förvärvaren däremot åtagit sig att aktivt delta och medverka i relevanta temagrupper.
- 16.1.2 Utöver vad som framgår av detta Avtal, får detta Avtal eller delar av det icke av Part utan Styrgruppens skriftliga medgivande överlåtas på annan, vilket medgivande inte oskäligen ska nekas. Älvstranden äger dock rätt att utan medgivande från Styrgruppen eller övriga Parter överlåta samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal på ett annat bolag inom samma koncern eller till annat av Staden direkt eller indirekt helägt bolag. Vid sådana förhållanden ska Älvstranden svara för övertagande bolags förpliktelser gentemot övriga Parter. Vidare ska Älvstranden tillse att förvärvaren förbinder sig att gentemot övriga Parter ansvara för vid överlåtelsepunkten kvarstående förpliktelser för Älvstranden enligt detta Avtal.
- 16.1.3 Part äger inte, utan Styrgruppens skriftliga medgivande, rätt att direkt eller indirekt, överlåta (varmed avses frånträda) eller i motsvarande omfattning upplåta mark inom Exploateringslott (genom ett helt eller delvis frånhändande av rådhögheten) före eller under respektive Exploateringslots byggtid. Utan hinder härav äger dock Part rätt att överlåta mark inom Exploateringslott till helägt bolag, ekonomisk förening inom samma koncern som överlåtaren eller gemensamt bolag i vilket överlåtande Part har betydande inflytande, eller, vad gäller Älvstrandens mark, till annat av Staden helägt bolag eller annan av Älvstranden utvald aktör. Detsamma ska gälla för överlåtelse av Exploateringslott avsedd för bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt från Part till på överlåtande Parts initiativ bildade bostadsrättsföreningar. Överlåtande Part ska utan hinder av marköverlåtelse enligt denna punkt 16.1.3 även fortsatt svara gentemot övriga Parter för detta Avtals rätta fullgörande avseende Projektets konsortiegemensamma



åtgärder och för att Partens del av Projektet genomförs i enlighet med Avtalet. Vidare ska överlåtande Part vid sådan marköverlåtelse tillse att förvärvaren förbinder sig att medverka till och vidta alla nödvändiga åtgärder för Projektets genomförande. Härvid noteras särskilt att sådan förvärvare inte äger rätt att delta eller yttra sig vid Styrgruppens och/eller Arbetsgruppens möten annat än i egenskap av bisittare till överlåtande Byggherres ledamot, men att förvärvaren däremot ska åta sig att aktivt delta och medverka i relevanta temagrupper.

Efter färdigställd byggnation inom Exploateringslott äger Byggherre rätt att direkt eller indirekt överlåta Exploateringslott (hel eller del av). Överlåtande Byggherre ska vid överlåtelse enligt detta stycke även fortsatt svara gentemot övriga Parter, samt tillse att förvärvaren förbinder sig att medverka till och vidta alla nödvändiga åtgärder för Projektets genomförande, enligt samma principer som ovan stycke.

Oaktat ovan äger Part alltid rätt att avyttra Exploateringslott inför eller under byggtid om sådan avyttring är påkallad av hinder som inte beror på Parten, exempelvis väsentliga förändringar i Parts del av Projektet till följd av myndighetsbeslut, uppenbart förändrade marknadsförutsättningar, om bygglov inte beviljas i enlighet med Detaljplanen eller att beviljat bygglov överklagas, strejk, blockad eller annan arbetsinställelse, eldsvåda, explosion eller annan force majeure-händelse, tidigare okänd förekomst av markförorening, fornlämningar eller andra arkeologiska fynd. Part ska, så långt möjligt, samråda med Styrgruppen inför en sådan tillämnad avyttring.

- 16.1.4 För undvikande av oklarhet noteras att det faktum att Part överlåtit Exploateringslott eller fastighet (hela eller del av) ägd av Byggherrarna enligt Bilaga 1.2(ii) eller satt annat bolag/förening som förvärvare av Exploateringslott i Överlåtelseavtal i enlighet med detta Avtal inte fråntar Part dennes rätt att göra gällande skada med anledning av brott mot detta Avtal i relation även till sådan Exploateringslott eller fastighet (hela eller del av) ägd av Byggherrarna enligt Bilaga 1.2(ii). Detta innebär i förekommande fall att eventuella kostnader och skada som Byggherre kan drabbas av enligt Avtalet ska anses innefatta sådant fastighetsägande bolags/förenings kostnader och skada.

16.2 Mervärdesskatt

Samtliga belopp nämnda i detta Avtal är, om inte annat särskilt angivits, angivna exklusive mervärdesskatt, varvid noteras att någon mervärdesskatt inte utgår på Vederlaget. Om inte annat särskilt anges ska respektive Part svara för mervärdesskatt som, i förekommande fall, löper på kostnader som ska bäras av respektive Part enligt detta Avtal.



16.3 Åtaganden

Det är av väsentlig betydelse för Parterna att samtliga Parter följer sina åtaganden enligt Avtalet. Det noteras särskilt att Byggherrarna är införstådda med att det av Älvstrandens rutin för markanvisning framgår att en byggherre som inte byggt enligt avtal kan uteslutas från framtida köp och markanvisningar.

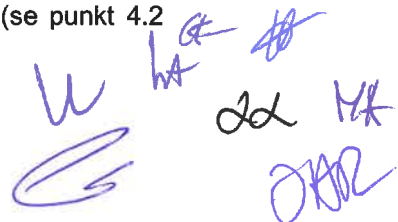
16.4 Öppenhet m.m.

Parterna är medvetna om att Älvstranden betraktas som en myndighet enligt tryckfrihetsförordningen och därmed omfattas av offentlighetsprincipen. Utöver detta arbetar Älvstranden med aktiv öppenhet vilket innebär att avtal och andra mellanhavanden mellan Byggherrarna och Älvstranden i möjligaste mån kommer att lämnas ut på begäran av extern part, dock med beaktande av reglerna i OSL om sekretess för enskilda affärs- och/eller driftsförhållanden.

17 VILLKOR

17.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att styrelserna i samtliga Byggherrar och/eller Byggherrars moderbolag (om tillämpligt med hänsyn till interna beslutsordningar) och Älvstranden beslutar att godkänna Avtalet samt överlåtelsen enligt villkoren i respektive Överlåtelseavtal senast den 28 februari 2019. Med reservation för vad som följer av punkt 17.2 nedan träder Avtalet i kraft när ovan angivet villkor är uppfyllt. Om Avtalet inte träder i kraft enligt denna punkt, därför att ovan angivet villkor ej uppfyllts inom angiven tidsfrist, ska Avtalet upphöra att gälla med omedelbar verkan och samarbetet ska avbrytas utan rätt till skadestånd eller ersättning för någon Part. Parterna åtar sig att i sådant fall i skälig utsträckning och i god anda söka träffa en ny överenskommelse som tar i beaktande Projektets nya omständigheter. Om Avtalet upphör ska denna punkt 17 och punkt 18 alltjämt äga tillämpning mellan Parterna.

17.2 Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 7 juni 2018. Avtalet är för sin fortsatta giltighet villkorat av att (i) Detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat planförslag enligt antagen Detaljplan, vinner laga kraft senast den 31 december 2020, samt att (ii) Överlåtelseavtalen enligt fastställda villkor ingås senast inom i punkt 4.1.7 angiven tid. Om villkoren i (i) och/eller (ii) ovan inte uppfylls inom angiven tid och Parterna inte kommit överens om förlängning av tidsfristen upphör Avtalet med omedelbar verkan, varvid samarbetet ska avbrytas utan rätt till skadestånd eller ersättning för någon Part med mindre än att det bristande uppfyllandet av villkoret i (ii) beror på Parts bristande fullföljande av i detta Avtal föreskriven skyldighet att ingå relevant Överlåtelseavtal i överensstämmelse med utkast i Bilaga 4.1.7 (i förekommande fall, uppdaterat utifrån fastställd Lottfördelning i enlighet med punkt 4.1.7 ovan). Om Avtalet upphör att gälla med anledning av bristande uppfyllande av villkoret i (ii) ovan och Andelstalen således slutligt hunnit fastställas (se punkt 4.2



ovan), eller förutsättningar åtminstone föreligger härför, ska avräkning (i den mån så inte redan har skett enligt punkt 11.2 ovan) för samtliga gemensamma kostnader i Projektet som vid ingåendet av detta Avtal har erlagts samt eventuella andra kostnader som därefter beslutats av Styrgruppen och nedlagda kostnader enligt Konsortiebudgeten (avseende såväl perioden före som efter undertecknandet av detta Avtal) dock ske mellan Parterna baserat på de slutliga Andelstalen (fastställt enligt punkt 4.2 ovan). Om Avtalet upphör ska denna punkt 17 och punkt 18 alltjämt äga tillämpning mellan Parterna.

18 TVISTER

- 18.1 Om tvist i anledning av Avtalet uppstår ska denna i första hand avgöras genom samråd. Kan inte enighet nås genom sådant samråd, ska tvisten avgöras genom skiljeförfarande administrerat vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("Institutet"). Institutets Regler för förenklat skiljeförfarande ska gälla om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsreglerna för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ska tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 18.2 Skiljeförfarandet ska äga rum i Göteborg.
- 18.3 Om Parter i uppkommen tvist samtycker får tvisten handläggas gemensamt med annan tvist där samma skiljeman/skiljemän utsetts.


[Undertecknandesida följer]



Detta Avtal har upprättats i sju likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Göteborg den 29 januari 2019

**SÖDRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
AB**




Lena Andersson, enligt fullmakt

NCC PROPERTY DEVELOPMENT AB



Per Sundequist, enligt fullmakt



Johanna Hult Rentsch, enligt fullmakt

STENA FASTIGHETER GÖTEBORG AB



Agneta Kores




Cecilia Fasth

RIKSBYGGEN EKONOMISK FÖRENING



Mikael Ahlén, enligt fullmakt

**BYGGNADSFÖRENINGEN FOLKETS HUS
I GÖTEBORG UTAN PERSONLIG
ANSVARIGHET**




Lina Lindquist



Mats Arnsmar

ELOF HANSSON FASTIGHETER AB



Mikael Forslund

HOTELL DRAKEN AB



Lina Lindquist



Mats Arnsmar