

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0685/17
Handläggare: Mats Ransgård, Chef Mark- och anläggning

Beslutsärende – Utbyggnad av Masthuggskajens Halvö

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner att fullfölja intentionen att Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB tar rollen att som Byggherre utföra utbyggnad av Masthuggskajens Halvö genom att:

1. Styrelsen ger Vd och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna beställning från Fastighetskontoret på rubricerat arbete enligt överenskommet fastpris (cirka 700 miljoner kronor) villkorat av att nedan Tilläggsavtal mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna är framme och överenskommet.
2. Styrelsen ger Vd och Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna Tilläggsavtal med exploatörerna avseende att mot beställning utföra grundläggningsarbeten (för cirka 250 miljoner kronor), villkorat av att Beställning till Älvstranden Utveckling AB från Fastighetskontoret enligt beslutspunkt 1 finns framme och överenskommen.
3. Styrelsen ger Vd och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna ett eventuellt avtal/beställning från Trafikkontoret på i dag inte definierade arbeten som bedöms lämpliga att utföra samordnat med arbeten enligt beslutspunkt 1.
4. Styrelsen ger Vd i Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att besluta om tilldelning av entreprenad och ensam underteckna entreprenadavtal och löpande godkänna ändrings- och tillägg-arbeten för utförande allmän plats och grundläggning kvarter enligt ovan beställningar villkorat av beslutspunkter 1 och 2, samt att valt anbud ryms inom tillgänglig budget/exploateringskalkyl.
5. Villkor för beslutspunkt 1 och 2 ovan är att avtal får tecknas om Masthuggskajens kalkyl är oförändrad eller bättre än dagens kalkyl (2020-04-20) vid avtals-tecknandet.

Sammanfattning

Masthuggskajens Halvö ryms inom detaljplan Järnvågen som vann laga kraft mars 2019. Vattendomen för att bygga Halvön vann laga kraft september 2019. Halvön blir nyanlagd 18 000 kvm och sträcker sig 100 meter från befintlig kajlinje ut i Göta älv.

Såväl i Genomförandavtal som i Exploaterings- och Markfördelningsavtal är intentionen att öppna upp för möjligheten att utföra allmän plats och allmänna anläggningar inom

Halvön i så kallad ”annan ordning”. Det innebär i detta fall att Älvstranden Utveckling AB tar på sig rollen som Byggherre istället för Trafikkontoret.

Exploateringskalkylen för hela Masthuggskajen visar på ett negativt nettoresultat för Södra Älvstranden Utveckling AB.

Om utbyggnaden utförs i en samlad entreprenad med en L-stödslösning för att inrama kajkonstruktionen tillsammans med samordnad grundläggning av allmän plats och kvarter pekar det på väsentlig besparing i tid, lägre kostnader samt lägre teknisk risk.

Utbyggnaden omfattar två delar där arbetshypotesen i dag är:

1. Att Älvstranden Utveckling AB:s åtagande för allmän plats är att mot beställning från Fastighetskontoret utföra kajkonstruktion samt underbyggnad av allmän plats.
2. Att Södra Älvstranden Utveckling AB:s åtagande är att mot beställning av Exploatörerna utföra motsvarande grundläggning av kvarteren.

Alla arbeten handlas upp i gemensam upphandling med två upphandlande parter:

- Älvstranden Utveckling AB ansvarar för allmän plats.
- Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för kvartersmark.

En förutsättning för att gå vidare mot upphandling är att Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige beslutar om att det är möjligt för Fastighetskontoret att beställa utförande av allmän plats av Älvstranden Utveckling AB.

Status 2020-04-20 för beslut tagna i styrelsen 2019-10-25

1. Styrelsen beslutar att fullfölja intentionen att Älvstranden Utveckling AB eller Södra Älvstranden Utveckling AB tar på sig rollen att som Byggherre utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens Halvö.

Status: Del av dagens ärende.

2. Styrelsen beslutar att ge Vd i uppdrag att ensam underteckna Samverkansavtal 1 med exploatörerna. Detta avtals giltighet är villkorat med att avtal och / eller beställning enligt nedan tecknats (vunnit laga kraft) med Göteborgs stad senast 2020-06-30.

Status: Signerat.

3. Styrelsen beslutar att ge Vd i Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att arbeta vidare med att förhandla fram avtal och/eller beställning med Göteborgs Stad för utbyggnad av allmän plats för senare beslut i styrelsen.

Status: Arbeta pågår med avtalsskrivelse. Gränsdragning gjord med Trafikkontoret om vad som ingår till fast pris.

4. Styrelsen beslutar att ge Vd i Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att arbeta vidare med att förhandla fram avtalsförslag/ beställning med exploatörerna för grundläggning av kvarter inom delar av Halvön för senare beslut i styrelsen.

Status: Det blir Södra Älvstranden Utveckling AB som tecknar entreprenadavtal med exploatörerna. Avtalet är under upprättande och reglerar gränsdragning, beställning och ansvar med principen att entreprenadavtalets konsekvenser

vidareförs helt till exploatören, vilket innebär att Södra Älvstranden Utveckling AB inte löper någon entreprenadrisk avseende kvarteren.

5. Beslutet är villkorat av att Kommunfullmäktige godkänner ärendet.

Status: Tjänsteutlåtande för att Fastighetskontoret ska få möjlighet av Kommunfullmäktige att ge Älvstranden Utveckling AB beställning, att mot fast pris utföra underbyggnad av allmän plats enligt definierad gränsdragningslista, processat via Stadsledningskontoret till Kommunstyrelsen 2020-04-15. Vidare till Kommunfullmäktige preliminärt 2020-05-14.

Ekonomiska konsekvenser

Finansieringen för att uppföra Halvön är redan beslutad. Som underlag för Genomförandavtalet mellan staden och Södra Älvstranden Utveckling ligger stadens totala exploateringskalkyl, där Södra Älvstranden Utveckling AB erlägger exploateringsbidrag.

I Södra Älvstranden Utveckling AB:s Exploaterings- och Markfördelningsavtal med exploatörerna ingår uppförande av Halvön.

Ovan visar på ett totalt underskott för hela Masthuggskajen för Södra Älvstranden Utveckling AB på cirka 70 mnkr.

Beställning från Fastighetskontoret uppgår enligt överenskommen gränsdragnings, inklusive oförutsett och byggherrekostnader, till cirka 700 mnkr.

Beställning från Exploatörerna för kvarteren uppgår till cirka 250 mnkr exklusive moms.

Samordning förväntas påverka budgeten positivt i såväl grundkalkyl som oförutsett och byggherrekostnader med möjlighet att reducera underskottet.

Risker och möjligheter

De risker och möjligheter som bolaget bedömer finns i dagsläget är enligt nedan och beskrivs på sidan 7 och framåt:

- Organisation.
För såväl staden som bolaget är detta ett komplext projekt som ställer höga krav på kompetens, erfarenhet och samarbetsförmåga. I Göteborg pågår flera stora projekt som redan tar stora delar av stadens och konsulterers resurser i anspråk.
- Avtal/Byggherrerollen.
Lösas med principen att entreprenadavtalets konsekvenser vidareförs helt till exploatören för kvarteren. I tillägg tecknas försäkring för allmän plats.
- Tidplan.
En gemensam tidplan för samordnad entreprenad förväntas ge tidbesparing i förhållande till Exploaterings- och Markfördelningsavtalet.
- Ekonomi: budget.
Allmän plats ryms inom exploateringskalkyl med möjlighet till besparingar. För kvarteren upprättas avtalen med principen att entreprenadavtalets konsekvenser vidareförs helt till exploatören.

- Ekonomi, moms.
Sakkunniga bedömer momsen på entreprenadkostnader som uppstår för Älvstranden Utveckling AB som avdragsgill.
- Kvalitet och teknikval.
Samordnad projektering med rena gränssnitt borgar för en optimal teknisk lösning för helheten. Samordnad projektering och samordnat utförande borgar för rätt kvalitet. Rätt nivå på Förfrågningsunderlag med styrt utförande i vissa delar. Förankrad teknisk lösning med Trafikkontoret.
- LOU.
Beställning från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling AB enligt så kallat Teckal-undantag (intern upphandling).

Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB gör gemensam upphandling av två huvuddelar i konkurrens enligt LOU.
- Upphandlingen, överklagande.
Vi har haft leverantörsdialoger och vi gör anbudsinbjudan med selektering för att slutligen genomföra förhandlat förfarande vid anbudshantering och tilldelning.
- Utförandet.
En beställning och en entreprenör ger samordningsvinster och enklare gränssnitt samt lägger risken för korspåverkan mellan kvarter och allmän plats på entreprenören.

Samverkan

Utbyggnaden av Halvön kommer att påverka flera av stadens förvaltningar och bolag liksom trafik på land och i vatten. Stadens aktörer är med i olika arbetsgrupper. Älvtrafiken inventeras och kommuniceras via trafikcentralen.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. SH_10_Genomforandeavtal_Jarnvagsgatan 2017-11-24.

Bilaga 2. SH_13_Exploaterings_och_markfordelningsavtal_Masthuggskajen_2019-02-08.

Bilaga 3. Utkast: Samverkansavtal avseende projektering och utbyggnad av Halvön MHK 2019-10-15

Bilaga 4. Tjänsteutlåtande i KS 2020-04-15

Ärendet

Staden, Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har att fullfölja sina åtagande att erbjuda bebyggbar mark enligt Exploaterings- och Markfördelningsavtalet liksom att iordningsställa allmän plats enligt Genomförandeavtalet för Halvön inom Masthuggskajen.

Utredningar visar att underbyggnaden av allmän plats och grundläggningen av kvarteren lämpligen ska ske i ett så kallat odelbart kontrakt: i en upphandling och i en entreprenad.

För att göra det är Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB rätt parter att ta ansvar för att etablera en Halvö inom Masthuggskajen.

Älvstranden Utveckling AB:s styrelse har beslutat om Genomförandeavtal och Exploaterings- och Markfördelningsavtal. Besluten var en förutsättning för vidare arbete med exploatörerna och nödvändiga beslut i Göteborgs Stad.

Efter styrelsens senaste beslut 2019-10-25 villkorades fullgörandet av Kommunfullmäktiges godkännande.

Bakgrund

Parterna (Älvstranden Utveckling AB, Södra Älvstranden Utveckling AB, exploatörerna och Trafikkontoret) bedömer att det går att nå betydande tekniska fördelar och samordningsvinster för ekonomi samt färre risker genom ett aktivt och tätt samarbete mellan utbyggnaden av allmän plats och allmänna anläggningar å ena sidan och grundläggningen inom kvartersmark å andra sidan.

Parterna bedömer därmed att Parternas samverkan enligt samverkansavtalet för Halvön ska resultera i kostnadsbesparing och gynna samtliga Parter.

Älvstranden Utveckling AB har enligt genomförandeavtalet ett finansieringsansvar av allmän plats via exploateringsbidrag, som enligt kalkylen ger ett underskott för bolaget på cirka 70 mnkr.

Ärendets historik

Arbetet med att genomföra detaljplan Järnvågen har byggstartat med hotell och kontor. Arbetet fortgår med övrig planering och projektering, varav Halvön är en del.

Konsortieparterna har beslutat att, inom ramen för detaljplan Järnvågsgatan, påbörja projekteringen av Halvön med ambitionen att hitta en optimal teknisk lösning och utbyggnadsordning. Oavsett tänkt utbyggnadsform (allmän ordning eller annan ordning) kan projekteringen nyttjas eftersom den tekniska lösningen och utbyggnadsordningen är användbar. Dock ger allmän ordning en mer komplex ansvarsfördelning och samordning på grund av korspåverkande grundläggning.

Detta har belysts i en utredning beställd av projektet som rekommenderar att etablering av Halvön och underbyggnad av allmän plats samt grundläggning kvarter sker i så kallat odelbart kontrakt, det vill säga i en och samma entreprenad.

Nedlagda medel till sommaren 2020 bedöms bli cirka 20 mnkr för avtals- och projekteringsarbetet specifikt knutet till Halvön för att ta fram förfrågningsunderlag. Dessa medel finns med i tidigare beslut för Genomförandeavtal med tillhörande exploateringskalkyl.

Sedan tidigare har konsortieparterna och Södra Älvstranden Utveckling AB tecknat ett Samverkansavtal för Halvön och arbete pågår nu med att ta fram ett Tilläggsavtal som reglerar genomförandet.

Sammanhang

Att genomföra utbyggnaden av Halvön påverkar och påverkas av övriga arbeten inom detaljplanen och närgränsande Skeppsbron. Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för övergripande samordning av planen och ansvarar för att utbyggnad av allmän plats sker.

Älvstranden Utveckling AB arbetar tillsammans med exploatörer och stadens förvaltningar för att bland annat finna rätt tekniska lösningar, rätt utbyggnadsordning, rätt gränsdragningar och logistik.

Vid utbyggnad av allmän plats delas utförandet upp mellan Älvstranden Utveckling AB och Trafikkontoret som får varsin beställning av Fastighetskontoret.

Vissa arbeten beställer Trafikkontoret direkt av Älvstranden Utveckling AB om det ur tekniska, arbetsmiljömässiga eller logistikmässiga skäl är mer fördelaktigt att inkludera sådana arbeten i vårt samlade utförande.

I övrigt deltar representanter från Halvön i arbetsgrupper och andra forum knutna till övriga Masthuggskajen där även övriga stadens aktörer är med.

Nödvändiga beslut förankras via stadens programledningsfunktion.

Ärendet i detalj

Ekonomi

Utbyggnad av Halvön ingår i stadens totala exploateringskalkyl för Masthuggskajen i avsnittet gata och kaj med 1 468 mnkr. Summan avser såväl grundläggning som överbyggnad allmän plats samt tekniska anläggningar knutet till hela Halvön. Denna del i sin helhet utför normalt Trafikkontoret (så kallad allmän ordning).

Eftersom det är en utbyggnad i vatten och det ingår i Södra Älvstranden Utveckling AB:s och Göteborg Stads ansvar att erbjuda byggbar mark, är det en komplex utbyggnad med flera intressenter och konstruktioner inom samma område som påverkar varandra.

Parterna inom konsortiet (exploatörerna) och staden har sett en möjlighet att om dessa arbeten samordnas och utförs samlat – grundläggningsarbeten och vissa tekniska anläggningar – finns möjlighet att spara tid, nå lägre kostnader tillsammans med en högre kvalitet.

Den del av allmän plats och allmänna anläggningar som berörs är under utredning. I dag bedöms andelen utgöra cirka 700 mnkr av totala avsnittet gata och kajs totala exploateringskalkyl på 1 468 mnkr.

I samband med förhandling i Miljödomstolen av vattendomen togs alternativ teknisk lösning fram för att öppna möjligheten till alternativa utföranden, vilket vattendomen visar är möjligt så länge krav och villkor uppfylls.

Den kajlösning som just nu ses som bäst alternativ en så kallad L-stödslösning.

För att få rätt omfattning på det som utförs i annan ordning ligger definitionen om ”odelbara” arbeten, det vill säga arbetsmoment som bör utföras integrerat för att få den totalt sett bästa lösningen för tid, ekonomi samt kvalitet. Det som avses här är då att utföra grundläggningsarbeten för allmän plats tillsammans med kvarteren.

Den del som exploatörerna då kan beställa att Södra Älvstranden Utveckling AB handlar upp och utför samtidigt uppskattas till cirka 250 mnkr exklusive moms.

Borttagna alternativ ochvgränsningar

I arbetet med teknisk gränsdragning av allmän plats och allmänna anläggningar mellan Älvstranden Utveckling AB och Trafikkontoret är det viktigt att det blir enkelt och transparent gränssnitt, som i dag är kajutbyggnad samt grundläggning inklusive betongplatta för allmän plats.

Detta är också de arbeten som gränsar bäst mot kvarterens grundläggning inklusive bottenplatta och eventuellt källarväggar, som även detta kan komma att ingå i vårt åtagande mot särskild beställning.

Juridik

För att kunna uppföra i annan ordning krävs ett avtal och beställning från Göteborgs Stad till bolaget om att utföra valda delar av allmän plats och allmänna anläggningar.

Möjligheten att göra denna beställning från Fastighetskontoret ges från Kommunfullmäktige. Ett tjänsteutlåtande var planerat att tas upp i Kommunstyrelsen 2020-04-15 av Stadsledningskontoret, men bordlades.

Till beställningen biläggs extraherade delarna av Exploateringskalkylen som då utgör projektets ekonomiska ram tillsammans med gränsdragningslista mot Trafikkontoret.

Förutom beställning av Fastighetskontoret krävs det ett Tilläggsavtal till tidigare Samarverkansavtal med exploatörerna för att hantera själva upphandlingen och utförande av entreprenadarbeten.

Tidplan

Projektering pågår och förfrågningsunderlag beräknas vara klart Q2, 2020. Därefter sker upphandling av entreprenör, som vid totalentreprenad projekterar resten av 2020 för att kunna byggstarta Q1/Q2, 2021.

Risker

Organisation

För såväl Staden som bolaget är detta ett komplext projekt som ställer höga krav på kompetens, erfarenhet och samarbetsförmåga. Med risk för att projektmognaden är låg i delar av berörda parters organisationer kommer det att krävas en kombination av anställd personal och inhyrda specialister under genomförandet.

De största aktörerna inom projektet i form av Älvstranden Utveckling AB, Södra Älvstranden Utveckling AB, exploatörerna och Trafikkontoret har en utmaning i att få till en optimal laguppställning på grund av hög allmän arbetsbelastning i övrigt som påverkar tillgängligheten på interna resurser liksom att anläggningsmarknaden redan tar mycket av konsultkåren i anspråk.

Rörlighet på personalsidan är en stor kompetensrisk förutom brist generellt, vilket kan innebära för junior bemanning i vissa tjänster. Detta kan påverka beslutsförmågan under själva genomförandet liksom i överlämningsfasen av färdig Halvö till Stadens förvaltning.

Vi ska gemensamt sätta upp bästa möjliga organisation givet de förutsättningar som finns och som vi själva kan skapa med en tydlig organisations- och styrningsstruktur.

Avtal och byggherrerollen

Vi har i avtalsarbetet för Halvön använt en neutral processledare och jurist som tillsammans med styrgrupp och respektive parts jurister bildat avtalsgrupp.

Samverkansavtal 1 reglerar kostnads- och ansvarsfördelning mellan parterna liksom hur processen vidare är tänkt. Giltigheten av detta avtal är villkorat med att avtal och/eller beställning tecknats (vunnit laga kraft) med Göteborgs Stad senast 2020-06-30.

Samverkansavtal 1 fungerar som paraplyavtal och ska kompletteras med mer specifika Tillägsavtal som ska beskriva hur upphandlingsresultatet och entreprenaden ska hanteras. Fördelningsnycklar för avtalsarbetet, framtagning av förfrågningsunderlag samt oförutsedda kostnader i entreprenaden är redan överenskomna i Samverkansavtal 1.

Det finns även möjlighet till omtag av upphandlingen om vi inte når önskat resultat . Älvstranden Utveckling AB/Södra Älvstranden Utveckling AB är även suveräna i val av slutlig tilldelning.

Göta Lejon försäkrar ansvar för Byggherrerollen och entreprenaden i en byggherre-försäkring.

Ekonomi

Vår budget är knuten till stadens exploateringskalkyl för hela detaljplan Järnvågsgatan. En summa ska extraheras från kalkylen motsvarande den del av allmän plats som kommer att ingå i Stadens beställning till Älvstranden Utveckling AB (utifrån gemensamt gränsdragningsarbete).

En förutsättning för att gå in i Byggherrerollen är att beställningen ovan är baserad på rätt fördelning av exploateringskalkylen som båda parter accepterar.

I förfrågningsarbetet arbetar vi för att öppna upp även för utomnordiska entreprenörer för att få bred konkurrens. Cowi har tagit fram en budgetkalkyl som är kvalitetssäkrad mot extern kalkyl som i dagsläget visar på balans mot Exploateringskalkylen.

Arbete pågår för att finjustera konstruktionen och projekteringen för att optimera styrda lösningar och utvecklingsmöjligheter för kommande anbudsgivare.

Nästa kontroll av ekonomin blir vid inkomna anbud.

Moms

Sakkunniga bedömer momsen på entreprenadkostnader som uppstår för Älvstranden Utveckling AB som avdragsgill.

Upphandling

1. Älvstranden Utveckling AB får en beställning av Fastighetskontoret för allmän plats.
2. Södra Älvstranden Utveckling AB får en beställning av exploatörerna för grundläggning av kvarteren.
3. Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB går sedan ut på gemensam upphandling LOU med ansvar för varsin huvuddel.

Detta förfarande tillsammans med leverantörsdialoger, anbudsinvitan och anbudsgivning Totalentreprenad bedömer vi minskar risken för överklagande.

Upphandling av entreprenör kan vara en risk på en överhettad anläggningsmarknad där det troligen kommer in få eller dyra anbud.

Vi öppnar upp för konkurrens i Europa och anbud stäms av mot parternas egna budgetar och Cowis förkalkyl. Möjlighet till omtag finns med i Samverkansavtal och Tilläggsavtal.

Kvalitet och teknikval samt teknik och projektering

Geotekniken är en utmaning på grund av mäktig lera på 30 till 100 meter och de stora lasterna som ska föras ner.

Alla parter har sina representanter, konstruktörer och geotekniker med i arbetet. Det ger en bred kompetens som samlat ger en trygghet för att skapa rätt förutsättningar. Vi har även engagerat en senior expertgrupp som konsulteras löpande.

Vi kommer även att genomföra separat granskning (GK3) av konstruktion och geo. Därav bedöms risken som låg liksom sannolikheten.

Arbete i vatten och mark är alltid osäkert. Därför är det bra med samordning kopplat till grundläggning av kvarteren så att parterna tillsammans kan arbeta fram en samlad bild över förutsättningar, krav och lösningar. Detta tillsammans med en upphandlad entreprenör för all grundläggning minskar osäkerheterna. I detta arbete knyts alla parter expertis till uppgiften så att en totalt sett optimal kravspecifikation tas fram gemensamt.

Valt upplägg med en upphandlande part och en entreprenör ger bättre samordning av entreprenaden, vilket ger bättre kontroll, lägre risk och samordningsvinster i tid, kvalitet och ekonomi.

Vi öppnar också upp för kreativitet hos anbudsgivarna i upphandlingen att hitta bättre lösningar, framför allt för kajen.

Vi har enligt Exploaterings- och Markfördelningsavtalet att erbjuda byggbar mark vilket gör att vi har risken för föroreningar och hinder i mark. Det är ingen ny risk för kvarteren, men med nuvarande upphandling och entreprenadlösning har vi bättre rådighet över situationen, vilket bör ge bättre förutsättningar till effektiv hantering och mindre risk.

Konsekvens om beslut inte fattas

Ärendet är tidskritiskt för att hålla detaljplanens övergripande tidplan för genomförande samt avtal mot externa parter – ytterst för att säkerställa exploateringsprojektets finansiering och framdrift.

Tidaspekten gör att ärendet går direkt till Kommunstyrelsen och endast som information i Fastighetsnämnden, Trafiknämnden och styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Ärendet finns utförligt beskrivet i handlingen ur en ekonomisk dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Utbyggnaden har fått godkänd vattendom med tillhörande villkor för vattenverksamhet. Dessa krav kommer tillsammans med övriga krav inom staden att arbetas in i kontrollprogram.

Bolagets ambition att minska koldioxidutsläppen arbetas in i förfrågningsunderlaget och tas med i entreprenadupphandlingen.

Beslutsärende – Genomförandeavtal detaljplan Järnvågsgatan

Förslag till beslut

- Styrelsen tar ställning till var och en av de åtta huvudprinciper som beskrivs i Genomförandeavtalet med fastighetskontoret för detaljplan Järnvågsgatan med flera.
- Styrelsen delegerar till vd att tillsammans med styrelseordförande slutförhandla och teckna Genomförandeavtalet i linje med hur styrelsen har tagit ställning till de åtta huvudprinciperna.

Sammanfattning

Detaljplan Järnvågsgatan med flera står inför beslut om godkännande i byggnadsnämnd under december och godkännande i kommunstyrelsen under januari 2018.

Antagande i kommunfullmäktige är planerad till Q1 2018 och en lagakraftvunnen detaljplan beräknas till Q3 2018. Detaljplanen kommer att ha 10 års genomförandetid.

Inför godkännande i kommunstyrelsen måste genomförandet av detaljplanen vara säkrat. I detta fall – där Älvstranden Utveckling tar rollen som exploatör – måste ett Genomförandeavtal tecknas. Det måste vara undertecknat av parterna och giltigt.

Genomförandeavtalet bygger på Ramexploateringsavtalet som styrelsen godkände hösten 2017.

Överlåtelse av fastighetskontoret mark ska ske enligt principen att ny kommunägd kvartersmark ska överlåtas till Älvstranden Utveckling på marknadsmässiga villkor. Det ska ske genom separat tecknade köpekontrakt och/eller överenskommelser om fastighetsreglering. Detta arbetet pågår.

Beskrivning

Allmänt/målsättning/scenarier

Målsättningen med Genomförandeavtalet är att reglera ekonomiska förhållanden mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling, säkerställa bolagets ekonomiska förutsättningar och reglera risker. Genomförandeavtalet ska vidare definiera bolagets åtagande och ansvar för att genomföra detaljplanen.

Beroenden

I Genomförandeaftalet regleras många förhållanden som berör övriga markägare och kommande exploatörer. Dessa regleringar kommer att föras vidare i bland annat kommande Mark- och exploateringsavtal och Genomförandeaftal med Parkeringsbolaget.

Personella resurser

Genomförandeorganisationen är inte bestämd. I dagsläget bemannas projektet av en senior projektledare med stöd av junior projektledare och en projektkoordinator. Arbetet leds av Projektchef. Organisationen utvidgas i takt med genomförandet.

Ekonomi

Det har tagits fram en exploateringskalkyl för stadens samlade åtagande för utbyggnad av allmän plats samt ett förslag till kostnadsfördelning som redovisar vilka kostnader som ska täckas av exploateringen och vilka som ska täckas av förvaltningarnas olika nämnder.

Älvstranden Utveckling ska efter Genomförandeaftalet ansvara för kostnaderna kopplade till exploateringen med trafikkontoret som utförande part. Omfattningen av åtagandet kopplat till exploateringen är bedömd till 1 750 mnkr inklusive 20 % oförutsedda kostnader.

Exploateringskalkylen är framtagen av Älvstranden Utveckling i samarbete med konsulter och trafikkontoret och kommer att kvalitetssäkras genom Genomförandestudie (GFS) i Trafikkontorets regi under 2018.

De bedömda kostnaderna till allmän plats (1 750 mnkr) och projektgenomförande (150 mnkr) täcks av intäkter från försäljning av byggrätter till exploatörer. Dessa intäkter är efter genomförd värdering bedömda till 1 900 mnkr.

Risker

- En förlängd avtalsprocess försenar antagandet av detaljplanen och med det genomförandet.
- Kostnader för utbyggnad av allmän plats är inte säkerställd.
- Ett genomförandeaftal som inte tydligt fördelar risken knutna till dessa kostnader kan slå hårt på oss som bolag.
- Resurssituationen med hänsyn till kvalificerad personal inom bolaget, staden och exploatörerna kan påverka genomförandetiden och därmed kostnaderna.
- Konjunktursituationen på fastighetsmarknaden kan påverka genomförandetiden och därmed kostnaderna och intäkterna.

Tidplan

Detaljplan

Godkännande i byggnadsnämnden 19/12, 2017, Godkännande i KS januari 2018, Antagande i KF Q1, 2018, Lagakraftvunnen detaljplan Q3, 2018, Lagakraftvunnen miljödom Q3, 2018.

Start byggnation 2019, första inflyttning 2020/2021, färdigutbyggt 2027.

Hanteringsordning

Kommande beslutspunkter:

- Överenskommelse om fastighetsreglering och/eller köpekontrakt fastighetskontoret (2018).
- Köp av mark från Göteborgs Hamn (2017/2018).
- Budget (Älvstranden Utveckling) genomförande (2018).
- Markttilldelning och exploateringsavtal konsortiet (2018).
- Genomförandeavtal Parkeringsbolaget (2018).

Föredragande

Projektchef Rune Arnesen föredrar ärendet.

Bilagor:

- Bilaga 1. Huvudprinciper i genomförandeavtalet som kräver styrelsens ställningstagande
- Bilaga 2. Utkast till genomförandeavtal 2017-11-20.
- Bilaga 3. Karta kostnadsfördelning A, B, C-investeringar.

Bilaga 1. Huvudprinciper i genomförandeavtalet som kräver styrelsens ställningstagande

1. Älvstranden Utveckling övertar Fastighetskontorets ansvar för att ta in exploateringsbidrag från de privata exploatörerna som i dag äger fastigheter inom planområdet.
2. Älvstranden Utveckling övertar Fastighetskontorets ansvar att samordna de privata och offentliga aktörerna genom avtal med Trafikverket, Parkeringsbolaget och Exploatörerna.
3. Fastighetskontoret vill göra avsteg från överenskommet Ramexploateringsavtal för Södra Älvstranden. De vill direktanvisa fastigheten för linbanestationen samt fastigheten kallad Lilla Draken som båda ligger intill Järntorget. (Byggnad C1 och C2 på illustrationsplan).
4. Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats (bilaga).
5. Den totala ekonomiska risken för utbyggnad av allmän plats m.m. flyttas från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling.
6. Älvstranden Utveckling ska enligt avtalet överlåta mark till Parkeringsbolaget till samma pris som vi betalar till Fastighetskontoret. Vid vårt förvärv från Fastighetskontoret gör vi avdrag för planutveckling, projektledning, markföreningar m.m. Det är viktigt att Parkeringsbolaget får samma villkor som vi får.
7. Älvstranden Utveckling ska överta ansvar för ersättning för skyddsbestämmelser på befintliga, privata fastigheter. Vad händer om någon startar en rättslig process och hävdar planskada eller kräver inlösen? (Jämför Merkur på Skeppsbron).
8. Älvstranden Utveckling ska kunna ta ansvar för utbyggnad i särskild ordning (halvön). Detta ska utredas. Diskussioner om att omformulera avtalet pågår med Trafikkontoret.

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, så som ägare till fastigheterna Göteborg, Masthugget 712:6, 712:8 m fl fastigheter nedan kallad kommunen.

Södra Älvstranden Utveckling AB (556658-6805), Box 8003, 402 77 GÖTEBORG, så som ägare till fastigheten Göteborg Masthugget 31:6, 33:1 m. fl., nedan kallad Älvstranden.

1. Bakgrund

Ett ramavtal upprättades den 25 augusti 2008 mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och Älvstranden Utveckling AB med syfte att dels garantera en förnyelse av Södra Älvstranden i delen Skeppsbron-Masthuggstorget i enlighet med Vision Älvstadens principer dels att reglera samverkan, planläggning, och utbyggnad och finansiering av allmän plats.

Ramavtalet grundas på kommunstyrelsens beslut den 16 juni 2004 § 422, att låta Norra Älvstranden Utveckling AB utgöra utvecklingsbolag för Södra Älvstranden, Kommunfullmäktiges beslut 2012-10-11 om Vision Älvstaden samt Kommunstyrelsens beslut om ägardirektiv för *Älvstranden* 2013-01-16

För exploateringen vid Masthuggskajen upprättas detaljplan, Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl (nedan kallad detaljplanen), Det genomförandeavtal som här upprättas avser att reglera genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör inom avtalsområdet uppförande av cirka 1 200 bostäder varav ca hälften hyresrätter, 155 000 kvadratmeter verksamheter samt 49 000 kvadratmeter parkering. Planen medger en större förskola, tre parkeringsanläggningar, läge för linbanestation och linbanetorn samt en vårdcentral. Läge för linebanestation medges i två kvarter i planen då slutgiltigt beslut om placering inte finns i dagsläget. Huvudalternativet är vid Folkets Hus. Vidare föreslås en större park, ny dragning för Emigrantvägen och Första Långgatan få en mer stadsmässig karaktär. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark. Del av marken inom planområdet ägs av kommunen.

Kommenterad [HP1]: Ramexploateringsavtalet beslutades av FN 170320. Vi har ännu inte fått tillbaka undertecknat original från Älvstranden (170821)

Älvstranden är att betrakta som exploatör gentemot kommunen angående genomförandet av planen. Älvstranden kommer att genomföra detaljplanen i konsortieform med utsedda byggherrar, vilka är NCC Property Development AB, Stena Bygg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg AB utan personligt ansvar samt Elof Hansson Fastigheter AB. Huvuddelen av ny kvartersmark som idag ägs av kommunen kommer att överlåtas till Älvstranden i samband med detaljplanens antagande.

2. Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplanen. Exploateringsområdet har markerats med svart begränsningslinje på **bilaga 1**.

Avtalet reglerar även ansvar för åtgärder inom områden som angränsar till detaljplanen enligt nedan;

- Spårgeometriåtgärder vid Järntorget
- Bro till Rosenlundsgatan (delvis utanför planområdet)
- Flytt av befintliga tekniska försörjningsystem föranledda av planen
- Nordhemsgatan och Hälsingegatan
- Åtgärder för omhändertagande av dagvatten från intilliggande områden (skyfallsvatten på gator inom planområdet) Disk på högre chefsnivå + disk om skyfallsplanen i staden. Per O kan också ha inspel har. Peter kollar. Kräver en förhandling kring finansiering. HP pratar med Per o.

Kommenterad [HP2]: Vilka åtgärder,? C-invetsering? Jmfr 9.1

Parallellt med detta avtal pågår arbete med ett medfinansieringsavtal med Trafikverket. Kommunens åtagande i detta avtal kommer med undantag av del i finansieringen av kollektivtrafikprioritering att i sin helhet överföras till Älvstranden.

Utöver detta genomförandeavtal kommer parterna teckna köpekontrakt och/eller överenskommelse om fastighetsbildning mm som reglerar erforderliga marköverföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen.

3. Villkor för avtalets giltighet

Detta genomförandeavtal förutsätter för sin giltighet att nedanstående villkor är uppfyllda.

- att detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat planförslag vinner laga kraft, och
- att avtalet godkänns av Älvstrandens styrelse, och
- att parterna tecknar köpekontrakt och/eller överenskommelse om fastighetsbildning avseende kvartersmarken inom avtalsområdet, och

Sign.

Om avtalet faller på grund av att något eller några av villkoren ovan inte uppfylls åger ingen av parterna rätt till ersättning från den andre med anledning av det.

4. **Överlåtelse av mark**

4.1 Kommunen överlåter mark

Marköverlåtelse ska ske enligt principen att ny kommunägd kvartersmark ska överlåtas till Älvstranden på marknadsmässiga villkor. Detta ska ske genom separat tecknade köpekontrakt och/eller överenskommelser om fastighetsreglering. Områden som ska överlåtas från kommunen till Älvstranden med är markerat med orange på bifogad karta, **bilaga 2**. Triangeltomten nr 10 och 11, linbanestation nr 9 ingår dock inte i överlåtelsen. Parterna är medvetna om att detta är ett avsteg från ramexploateringsavtalet.

Parterna ska i första hand gemensamt låta utföra fastighetsvärdering i syfte att fastställa det marknadsmässiga värdet på den mark som ska överlåtas. Vid värderingen ska hänsyn tas till utförda arbetsinsatser i samband med planläggning, förekomsten av förorenad mark, exploateringsbidrag som belöper på överlätet område och förrättningskostnader. Principer och generaliseringar för prissättningen av marken framgår av **bilaga 3**.

Överlåtelse sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft

4.2 Kommunen erhåller mark

Älvstranden ska överlåta all ny allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Detta ska ske genom separat tecknade överenskommelser om fastighetsreglering. Karta utvisande områden som ska överlåtas från Älvstranden till kommunen, se **bilaga 4**.

Blivande allmän platsmark som i dag ägs av privata fastighetsägare eller kommunala bolag ska överföras till kommunen genom fastighetsreglering. Detta ska ske genom att kommunen träffar separata överenskommelser med berörda fastighetsägare. Älvstranden förbinder sig att säkra att överlåtelsen ska ske utan ersättning i avtal med fastighetsägare inom konsortiet.

Om fastighetsägare inom eller utom konsortiet begär ersättning eller om inlösenförfarande aktualiseras ska Älvstranden stå för alla kostnader förknippade med detta.

Marköverlåtelser ska, om inte annat avtalas, genomföras utan inskrivningar och andra belastningar.

Överlåtelse sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

4.3 Över- och underbyggnadsrätt (sk 3D-utrymme)

4.3a Kommunen överlåter mark

De delar av kommunens fastigheter som enligt detaljplanen ska utgöra överbyggnadsrätt över allmän plats (sk 3D-utrymme) ingår inte överlåtelsen till Älvstranden, se **bilaga 2** område nr 33, 36-37, 39-40, 41-42, 43-45, 51.

När erforderliga byggnadsritningar etc finns ska kommunen teckna separata överenskommelser med berörda exploatörer om överföring av överbyggnadsrätterna till intilliggande fastighet. Exploatören betalar för vid överlåtelsestidpunkten marknadsmässig ersättning för utrymmet. Älvstranden förbinder sig att säkra detta genom avtal med fastighetsägare inom konsortiet.

4.3b Kommunen erhåller mark

Det utrymme över eller under allmän plats som enligt detaljplanen utgör över- eller underbyggnadsrätt av denna mark (sk 3D-utrymme) ingår inte i överlåtelsen mellan kommunen och Älvstranden, se **bilaga 4** område nr 109-110, 169, **175**, 176-178.

Kommenterad [HP3]: Jmfr karta

När erforderliga byggnadsritningar etc finns ska kommunen teckna separata överenskommelser med berörda exploatörer om att det utrymme över eller under allmän plats som utgör över- eller underbyggnadsrätt inte ingår i överlåtelsen utan ska fortsatt tillhöra den angränsande kvartersmarken. Överlåtelsen sker utan ersättning. Älvstranden förbinder sig att säkra detta genom avtal med fastighetsägare inom konsortiet.

4.4 Rättigheter mm

Ledningsrätter och/eller andra upplåtelser till förmån för kommunen och/eller kommunala bolag ska ske utan ersättning. Älvstranden förbinder sig att säkra detta genom avtal med fastighetsägare inom konsortiet.

4.5 Älvstrandens vidareöverlåtelse av mark.

4.5a Vidareöverlåtelse till Göteborgs Stads Parkerings AB

Älvstranden förbinder sig att överlåta mark inom område markerat med röd begränsningslinje på **bilaga 5** till Göteborgs Stads Parkerings AB för parkeringsanläggning på samma villkor som gäller mellan kommunen och Älvstranden. Älvstranden förbinder sig också att teckna genomförandeavtal med Göteborgs Stads Parkerings AB för uppförande av parkeringsanläggning inom området.

Kommenterad [HP4]: Ingen gatukostnad på denna fgh

4.5b Vidareöverlåtelse till Förvaltnings AB Framtiden

Enligt tjänsteutlåtande dnr 6274/17 har Fastighetskontoret i uppdrag att med Älvstranden Utveckling AB teckna avtal om överlåtelse av de delar av fastigheterna Masthugget 712:33 m fl som i förslag till detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl utgör kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och skola i planområdets två västligast belägna kvarter, se **bilaga 6**. Överlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor med beaktande av upparbetade och kommande kostnader för utredningar, iordningställande av allmän plats och andra jämförbara exploateringskostnader. Överlåtelsen villkoras med att Älvstranden Utveckling AB vidareöverlåter områdena till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag, samt att krav ställs på att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt varav 10 % ska upplåtas med låg hyra i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet, se **bilaga 7**. Överlåtelsen är

Sign.

vidare villkorad med att förutsättningar angivna i lämnad avsiktsförklaring från organisationerna i Konsortiet Mashuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden, daterad 2017-09-11, uppfylls.

Kommenterad [HP5]: LS krav på förskolan?

4.6 Linbanestation

Läge för linbanestation medges i två kvarter i planen, dels vid Folkets Hus (läge A) och dels vid Masthammsgatan östra del (läge B), se **bilaga 8**. Marken vid Folkets Hus ägs av kommunen och marken vid Masthammsgatan ägs av Älvstranden.

Då det i dagsläget inte finns något formellt beslut om placering förbinder sig Älvstranden och kommunen att behålla marken i sin ägo fram till dess att slutligt beslut om lokalisering fattats.

Om linbanestationen placeras vid Masthammsgatan (läge B) ska Älvstranden överlåta marken till kommunen och kommunen ska överlåta marken vid Folkets Hus (läge A) till Älvstranden på vid överlåtelsepunkten marknadsmässiga villkor.

Kvartersmarkens skick

Älvstranden godtar kvartersmarken enligt **bilaga 2** i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Älvstranden får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel eller brister i kvartersmarken. Friskrivningen avser alla typer av faktiska fel.

Skick på ny allmän plats?

Nyttjande av kvartersmarken före tillträde

Älvstranden har inte rätt att nyttja kvartersmarken utan särskilt skriftligt medgivande innan Älvstranden formellt tillträder marken.

Nyttjande av ny allmän plats, vill kn komma åt innan?

5. **Markanvisning**

Älvstranden ska vid sina markanvisningar tillämpa den av kommunen genom fastighetsnämnden fastställda policyn för anvisning av mark för bostäder och verksamheter. Älvstranden ska samverka med fastighetsnämnden genom att nämnden ska höras inför beslut om markanvisning. Fastighetsnämndens bedömning ska ske utifrån nämndens ansvar för mark- och bostadsförsörjningen. Nämnden tar således inte ställning till val av aktör för det markanvisade området.

Sign.

Målsättningen är att fördelningen i antalet lägenheter ska vara 50% hyresrätter och 50% bostadsrätter inom planområdet. Fastighetsnämnden kommer att bevaka andelen hyresrätter i samband nämndens hörande vid Älvstrandens markanvisningar.

Utgångspunkt i prissättningen gällande bostäder är ca 50/50 hr/br. Hur skriver Älvstranden i sina avtal? Avräkning senare? Regleras vid marköverlåtelsen? Då vet vi vad som kommer att byggas.

6. Utförande av byggnader och anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark (Kolla med Daniel, TK)

6.1 Byggnation inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt alla bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Exploatören ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation på kvartersmarken.

Om exploatörerna påbörjar byggnation inom kvartersmarken innan de kommunala anläggningarna är utbyggda ansvarar exploatörerna för att byggnationen inte sker i konflikt med kommunens projektering av allmän plats och utbyggnad av gator, ledningar etc. och löpande stämmer av arbetet med fastighetskontoret, trafikkontoret och kretslopp och vatten. Exploatörerna kan inte kräva att de allmänna anläggningarna anpassas till de av exploatörerna uppförda konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de allmänna anläggningarna. Om kommunen anser att en anpassning av de allmänna anläggningarna kan göras till den av exploatörerna uppförda konstruktionen svarar exploatörerna för samtliga de fördyrande kostnader som anpassningen innebär.

6.2 Kvalitets- och hållbarhetsprogram

Älvstranden har tillsammans med övriga konsortiedeltagare och Göteborgs Stad tagit fram kvalitets-, hållbarhets-, och gestaltungsprogram samt Grön resplan.

Avtalsparterna bör följa intentionerna i programmen.

6.3 Miljöanpassat byggande

För ny kvartersmark som överläts från kommunen till Älvstranden ska en långsiktig kvalitets- och miljöprofil eftersträvas. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att anläggningarnas drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnaderna har minimal påverkan samt att byggnaderna inte påverkar omgivningen negativt och att en god innemiljö skapas.

6.4 Tillgänglig utemiljö

Vid all nybyggnation ska god tillgänglighet eftersträvas. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

6.5 VA-anläggningar

Enligt förvaltningen Kretslopp och Vatten är ledningarna i området dimensionerade för att klara områdets nya förutsättningar.

Kommenterad [HP6]: Peter ser över

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m. *I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av Älvstranden alternativt respektive blivande/nuvarande fastighetsägare.*

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmarken ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i det allmänna avloppsnetet. Lägsta nivå på färdigt golv eller andra ytor som inte tål att ställas under vatten ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, dock lägst nivån + 2,8 meter. Avsteg kan göras om motsvarande eller bättre skyddsåtgärd mot översvämning ordnas, t ex pumpning. Exploatören tar kostnader för eventuell ombyggnation eller pumpstationer som kan komma att krävas på tomtmark om det visar sig att det allmänna ledningsnätet hamnar så högt att krav på däckningsnivåer mm inte kan uppfyllas.

6.6 Övrigt

Berörda exploatörer ansöker om och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark till exempel för va-ledningar, dagvattenlösningar mm.

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

7. **Byggplatsåtgärder**

Älvstranden ansvarar för att informera allmänheten i närområdet om projektet och byggnadsarbetena genom att på egen bekostnad till exempel sätta upp skyltar med information om vad som byggs och när arbetena beräknas vara klara. Vidare ansvarar Älvstranden för att informera och samråda med ägare till intilliggande fastigheter och eventuella hyresgäster.

Sign.

Älvstranden har inte rätt att utan tillstånd nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark för upplag, arbetsvägar, uppställning eller annat ändamål. Älvstranden har inte heller rätt att utan tillstånd ta bort eller förändra kommunala anordningar. Om Älvstranden under byggtiden har behov av att nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark ska denne, eller av Älvstranden anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråda med kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

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

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

Älvstranden ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att inte skada omgivande gator eller privatägda fastigheter.

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

8. Besiktning och återställande

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

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

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

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa

Sign.

förutsättningar.

9. Statliga och kommunaltekniska anläggningar

Anläggningar för allmän plats delas in i Generalplaneanläggningar (C-investering), Stomme (B-investering) och Lokal Allmän Plats (A-investering).

Med Generalplaneanläggningar avses övergripande anläggningar som är oberoende av exploateringen.

Med Stommen avses anläggningar som är en följd av exploateringen men endast delvis är till nytta för exploateringen.

Med Lokal Allmän Plats avses anläggningar som fullt ut är en konsekvens av exploateringen.

Åtgärder under 9.1 och 9.2 ska utföras på allmän plats.

Park- och naturnämnden är huvudman för lokal allmän plats park och stomme park. Trafiknämnden är huvudman för lokal allmän plats gata, stomme gata samt generalplaneanläggningar. Kretslopp- och vatten är huvudman för va-anläggningarna. Trafikverket är huvudman för Oscarsleden/E45/Götatunneln.

Kommenterad [HP7]: Vad är va-anläggningar nedan? Ingår i gata el va?

9.1 Kommunaltekniska anläggningar

Lokal allmän plats gata

- Utbyggnad och ombyggnad av gator och torg inom hela planområdet.
- Förstärkning och utbyggnad av kaj inklusive muddring.
- Bullerskydd
- Högvattenskydd längs Oscarsleden
- Dagvattenlösning/skyfallshantering inom planområdet
- Flytt av befintliga tekniska försörjningsystem föranledda av planen mm

Kommenterad [HP8]: Saknas i kostnadsfördelningskartan

Lokal allmän plats park

- Park (Kommersens)

Stomme gata

- Flytbrygga för färja och gods inklusive muddring
- Reglerhållplats vid Oscarsleden
- Första Långgatan och del av Järmtorgsgatan
- Nordhemsgatan (trygg och säker skolväg) – utanför planområdet
- Flytt av hållplats Masthuggstorget
- Ny bro till Rosenlundsgatan Skeppsbron – delvis utanför planområdet.
- Spårgeometriförändring Järmtorget – utanför planområdet

Stomme park

Sign.

- Park (tunneltak)

Generalplaneanläggningar

- Sluss i Rosenlundskanalen
- Skyfallshantering från intilliggande områden

Kommenterad [HP9]: Ska utgå här och beskrivas under va istället?

VA-anläggningar

- XXXX
-

Allmän plats på halvön, ungefärligt markerat på **bilaga 9**, kan komma att byggas ut i särskild ordning. Om kommunen bedömer att det är lämpligt att utbyggnad av allmän plats sker i särskild ordning ska detta regleras i separat tilläggsavtal mellan berörda parter.

Kommenterad [HP10]: Peter Inga kommentarer, stycket behöver färdigställas.

Kommenterad [HP11]: Behöver detta regleras ytterligare? Normalt att det regleras i gf-avtal. TK inte framme.

9.2 Statliga anläggningar

Lokal allmän plats

- Överdäckning av ramper E45/Götatunneln.
- Ny- och ombyggnad ramper E45 Oscarsleden

Kommenterad [HP12]: Riskreducerande åtgärder? Jmfr TRV avtal

Stomme gata

- Kollektivtrafikprioritering

Kommenterad [HP13]: Saknas i TrV-avtal?

9.3 Uppstart av projektet och samordning

Älvstranden ska kalla exploitörerna och övriga berörda parter till ett startmöte där presentation och genomgång av genomförandet av projektet ska ske.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska ske i samråd mellan kommunen, genom trafikkontoret och Älvstranden i huvudsak enligt detaljplanens intentioner inklusive tillhörande kvalitetsprogram mm.

Kommunen, genom trafikkontoret, sköter samordning av projektering och utförande med berörda kommunala förvaltningar, Trafikverket samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska och statliga anläggningarna.

Fastighetskontoret ansvarar för och beställer projektering och utbyggnad av samtliga anläggningar inom såväl allmän plats som vattenområde. Kommunen ska samråda med Älvstranden inför beställning.

9.4 Projektering och iordningställande

Gatuanläggningar

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av gatuanläggningarna på allmän platsmark nämnda i punkt 9.1.

Park- och naturanläggningar

Kommunen genom park- och naturförvaltningen ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av parkanläggningarna på allmän platsmark nämnda i punkt 9.1.

VA-anläggningar

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar i samråd med Kretslopp och vatten för utförande av projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna va-anläggningar nämnda i **punkt 9.1**. Projekteringshandlingar, förfrågningsunderlag och övriga handlingar som berör va-utbyggnaden ska godkännas av Kretslopp- och vatten innan upphandling.

I samband med utbyggnaden byggs även servisledning ut två meter innanför förbindelsepunkten på exploatörens bekostnad. **Utgår?**

Kommenterad [HP14]: Peter kollar

Kommunen genom trafikkontoret ska samråda med Älvstranden angående ändringar, tillägg etc av beställda entreprenader.

Kommunen genom trafikkontoret och park- och naturförvaltningen ska samråda med Älvstranden angående fakturor innan fakturering sker.

Kommunen genom trafikkontoret och park och naturförvaltningen fakturerar fastighetskontoret som vidarefakturerar till Älvstranden.

Kommunen fakturerar Älvstranden i takt med genomförandet.

Statliga anläggningar

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för underlag och samordning för utförande av åtgärder i punkt 9.2 enligt medfinansieringsavtal.

Trafikverket sänder rekvisitioner till fastighetskontoret och **trafikkontoret ?** enligt medfinansieringsavtal. *Kommunen genom fastighetskontoret har rätt att löpande fakturera Älvstranden för Trafikverkets upparbetade kostnader. OBS Kollektivtrafikprioriteringen är Stomme där kommunen genom trafikkontoret finansierar 50%.*

9.5 Finansiering och exploateringsbidrag

Älvstranden förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna för iordningställande av statliga och kommunaltekniska anläggningar enligt 9.1 och 9.2 enligt beskrivning nedan. Älvstranden tar in exploateringsbidrag från konsortiedelägare och andra berörda fastighetsägare.

Älvstranden ska gentemot kommunen, svara för hela exploateringsbidrag för

Sign.

anläggningar som enligt punkt 9.1 som ingår i lokal allmän plats gata och lokal allmän plats park. Älvstranden förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar 100 % av de faktiska kostnaderna för iordningställande av lokal allmän plats med undantag för kvarteret C1, C2, C3 enligt **bilaga 13** samt överbyggnadsrätt över allmän plats (sk 3D-utrymme) område nr 33, 36-37, 39-40, 41-42, 43-45, 51 enligt **bilaga 2** för vilka kommunen ska betala exploateringsbidrag.

Kostnader för gatuaneläggningar som ingår i stommen enligt punkt 9.1 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen. Trafikkontoret finansierar 50 % av de faktiska kostnaderna för iordningsställande av gatuaneläggningar tillhörande stommen. Älvstranden förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar återstående 50 % av de faktiska kostnaderna för iordningsställande av anläggningarna.

Kostnader för park som ingår i stommen enligt punkt 9.1 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen. Park- och naturförvaltningen finansierar 20 % av de faktiska kostnaderna för iordningsställande av park tillhörande stommen. Älvstranden förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar återstående 80 % av de faktiska kostnaderna för iordningsställande av parken.

Kostnader i enlighet med medfinansieringsavtal med Trafikverket enligt punkt 9.2 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen rörande kollektivtrafikkprioritering. Trafikkontoret finansierar 50 % av de faktiska kostnaderna för åtgärden. Älvstranden förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar återstående 50% av de faktiska kostnaderna för åtgärden. Vidare förbinder sig Älvstranden att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar 100 % av de faktiska kostnaderna sammanhängande med överdäckningen av E45 samt ny- och ombyggnad av ramper E45/Oscarsleden.

I kostnaderna för allmän platsmark ingår kostnad för inlösen av mark, rivning av anläggningar/byggnader samt övriga ersättningsposter som kan aktualiseras vid inlösenförfarande. Älvstranden ska stå för alla kostnader förknippade med inlösen av allmän plats.

Generalplaneanläggningar finansieras av kommunen.

Anläggningarnas indelning i generalplaneanläggning, stomme och lokal allmän plats och dess kostnadsfördelning framgår av **bilaga 10**.

10. Avtal med Trafikverket - E45/Götatunneln

Parallellt med detta avtal pågår arbete med ett medfinansieringsavtal med Trafikverket. Kommunens åtagande gentemot Trafikverket gällande kostnader kommer överföras till Älvstranden enligt punkt 9.5.

Sign.

Inlösen och/eller upplåtelse för statliga anläggningar ska ske utan ersättning. Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

Kommunen ansvarar för att inom kommunens fastigheter säkra Trafikverkets anläggning fastighetsrättsligt. Om fastigheter som inte ägs av kommunen berörs ansvarar Älvstranden för att se till att kommunen kan säkra Trafikverkets anläggning inom dessa fastigheter och Älvstranden bekosta eventuella ersättningsanspråk på grund av rättighetsupplåtelser eller likande.

Älvstranden förbinder sig att ta alla kostnader förknippade med avtalet med Trafikverket.

11. Varsamhets- och skyddsbestämmelser

Detaljplanen innebär att varsamhets- och skyddsbestämmelser införs för fastigheterna Masthugget 32:2, 30:6, 28:10, 31:4 och 31:5. Det är formellt kommunens ansvar att svara för eventuella anspråk på ersättning och/eller inlösen till följd av planbestämmelsen. Detta skall ske genom kommunen inhämtar godkännande för planbestämmelsen från berörda fastighetsägare. Om det till kommunen framställs krav på ersättning på grund av varsamhets- och skyddsbestämmelserna ska Älvstranden ersätta kommunen för de eventuella ersättningar som kommunen ansvarar för på grund av bestämmelserna.

12. Tillstånd enligt miljöbalken – ansökan om vattenverksamhet och dispens från biotopskyddet

Älvstranden är medveten om att tillstånd enligt miljöbalken krävs för olika åtgärder inom avtalsområdet, bl.a. har en ansökan om vattenverksamhet och ansökan om dispens från biotopskyddet getts in och det är ännu oklart huruvida tillstånd kommer att ges i enlighet med ansökan. Älvstranden har inte rätt att rikta krav på ersättning mot fastighetskontoret med anledning av att tillstånd enligt miljöbalken fattas som inte stämmer överens med fastighetskontorets ansökan eller att tillstånd inte medges.

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

13 Ledningar och tekniska anläggningar

13.1 Omläggning av ledningar

Älvstranden beställer **av vem?** erforderlig omläggning av ledningar, nätstationer mm. Älvstranden bekostar åtgärderna i den mån ledningsägare inte själva ska svara för dessa. Kan strykas framgår av 9.1

Genomförandet av åtgärderna på kvartersmark och punkt 9.1 kräver att berörda ledningar läggs om. Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för att avtal tecknas med berörda ledningshavare gällande vilka åtgärder som ska göras, vem som utför dem, finansiering mm. **Ska KoV skriva avtal med TK?**

Pga av tidsbrist så hinner vi inte lokalisera vilka ledningar

Kommenterad [HP15]: Från TK

13.2 Nyanläggning av ledningar

Ledningsägare behöver anlägga nya distributionsnät för ny och utökad bebyggelse i enlighet med detaljplanen. Vidare planeras nyanläggning och utökning av ledningskapaciteten genom planområdet. Detta måste samordnas med åtgärderna i punkt 9.1.

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för att avtal tecknas med berörda ledningshavare gällande vilka åtgärder som ska göras, vem som utför dem, finansiering mm.

14. Gatukostnadsersättning

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

15. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Berörda fastighetsägare ska erlägga va-anläggningsavgift till kommunen enligt vid varje betalningstillfälle för kommunen gällande va-taxa.

Tillkommande kostnader för nät för sprinkler bekostas av berörda fastighetsägare. Fk kan inte bestämma om sprinkler ska vara med eller inte.

Kommenterad [HP16]: OK m KoV?

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

16. Dagvatten, stäm av KoV

Exploatören är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för avledande av vatten från den egna kvartersmarken så att inte skada uppstår på grannfastigheterna.

Sign.

Exploatören ska även bekosta eventuella nödvändiga anordningar för avledande av grund- och ytvatten från angränsande markområden (allmän plats och icke planlagd mark). Kommunen ansvarar endast för skada orsakad av sådan eventuell vattenavrinning, om kommunen efter överlåtelsen/överföringen av kvartersmarken har vidtagit sådana åtgärder på angränsande markområden att väsentligt ökade olägenheter i fråga om vattnets avrinning uppstått för exploatören.

Exploatören är medveten om att dagvattnet inom den egna kvartersmarken ska fördröjas och renas enligt krav i Göteborgs Stads aktuella ”Reningskrav för vatten” innan det avleds till dike eller allmän dagvattenledning. Fördröjnings- och reningsanordning ska anläggas och bekostas av exploatören.

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

17. Miljö

Parterna förbinder sig att följa Göteborgs stads anvisningar, ”Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster”.

18. Markmiljö, geoteknik, arkeologi, risk mm

Älvstranden utför, inom ramen för sitt utvecklingsansvar, samtliga för sin exploatering nödvändiga undersökningar, utredningar och åtgärder som berör sanering, geoteknik, arkeologi, riskanalyser, kajförstärkningar m m inom **Älvstaden**. Kommunen svarar, i sin egenskap av huvudman för allmän plats, på motsvarande sätt för nämnda åtgärder vid utbyggnad av allmän plats.

Parterna ska underrätta varandra innan utredningar o dyl påbörjas och samråda om vilka åtgärder som lämpligen utförs gemensamt.

För åtgärder avseende kajer och brygganläggningar tillämpas de principer som framgår av kommunfullmäktiges beslut 2010-09-09 (§ 23, dnr 0896/09) gällande förverkligande av Älvpromenaden; med inriktning och principer enligt tjänsteutlåtande 2010-05-02.

19. Behov av särskilda bostäder, förskolor, mm

19.1 Bostäder med särskild service/gruppbostad

Kommunen äger rätt att inom avtalsområdet hyra en sammanhållen grupp med 8 fullvärdiga lägenheter samt ytor för gemenskap och personal, som bostäder med särskild service, se bilaga 1. Varje lägenhet ska vara 40-45 m².

Älvstranden och kommunen, genom lokalsekretariatet, ska gemensamt verka för att en tillfredställande lösning skapas. Älvstranden ska kontakta

Sign.

Kommenterad [HP17]: Äsas förslag till formulering, hela eller delar av?

lokalsekretariatet innan planering och utformning påbörjas av det första huset som exploatören uppför inom området

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

19.2 Lägenheter till fastighetskontorets bostadsenhet

Förvaltnings AB Framtiden har tillsammans med konsortiet Masthuggskajen bestående av Älvstranden, Stena Fastigheter, Elof Hansson fastigheter, Riksbyggen, Folkets Hus samt NCC Property Development tecknat en avsiktsförklaring, bilaga 10. Avsiktsförklaringen innehåller utfästelse om att lämna lägenheter för nyanlända och kommunala behov under perioden 2018-2023 förutsatt att ett antal villkor uppfylls.

Kommenterad [HP18]: TU beslutades i FN 171023

19.3 Förskola

Kommunen äger rätt att inom de byggnader som benämns **x, y och z** hyra alternativt köpa den del som i detaljplanen avsatts till förskola, se **bilaga 12**. Varje förskoleenhet ska innehålla **xxx** avdelningar, totalt **xxx** avdelningar inom avtalsområdet.

Kommenterad [HP19]: Väntar på svar från LS.

Exploatören och kommunen, genom lokalsekretariatet, ska gemensamt verka för att en tillfredställande lösning skapas. Avtal härom ska träffas mellan lokalsekretariatet och exploatören innan planering och utformning av byggnaderna påbörjas. Exploatören ska kontakta lokalsekretariatet i god tid innan husplaneringen påbörjas. I anslutning till förskolan ska även lektyor anordnas.

Beskriv situationen, gå igenom med LS

Oklart med vad som egentligen behövs, beskriva planförutsättningarna och hur samråd sker. Upplåtelseform?

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

Kommenterad [HP20]: Äldreboende?

20. **Tillfälliga åtgärder**

Parterna ska gemensamt verka för att åstadkomma de tillfälliga åtgärder som kan krävas för att säkerställa ett optimalt genomförande av kommande detaljplaner.

Utförande och finansiering av åtgärderna ska regleras utifrån Älvstrandens utvecklingsansvar och kommunens ansvar i egenskap av huvudman för allmän plats.

21. **Publicering av bostäder via Boplats Göteborg**

Sign.

Älvstranden ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med blivande byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningarna nedan

Exploatörens hyresbostäder ska publiceras på Boplats Göteborg (www.boplats.se).

22. Plan- och bygglovsavgifter mm

Älvstranden ska betala lantmäteriförrättningar avseende kvartersmark, bygglovavgifter, anslutningsavgifter för vatten och avlopp m.m. Kommunen ska betala lantmäteriförrättningar avseende allmän plats.

Den part som tar initiativ till tidiga åtgärder svarar för eventuellt uppkommande "förgäveskostnader".

Planavtal ska tecknas separat med stadsbyggnadskontoret. Planavtalet ska bland annat reglera Älvstrandens kostnadsansvar för nödvändiga konsulter och utredningar.

23. Tidplan

Älvstranden ska tillsammans med kommunen komma överens om en utbyggnadsordning för att möjliggöra en rationell exploatering av området. Älvstranden och kommunen skall åta sig att följa den överenskomna utbyggnadsordningen om inte särskilda skäl föreligger. Dessa skäl skall då kommuniceras mellan parterna utan dröjsmål.

Området ska under byggtiden så långt möjligt utgöra en bra boendemiljö och arbetsplats för både befintliga och tillkommande fastigheter.

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

24. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Exploatören ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för exploatören enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som exploatören tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

Sign.

Vid eventuell överlåtelse av sin mark inom avtalsområdet är exploitören skyldig att skriftligen meddela kommunen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

25. **Ändringar och tillägg**

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

26. **Övrigt**

26.1 Avtal med Göteborg Energi AB rörande Rosenlundsverket

Älvstranden ansvarar för att teckna avtal med Göteborg Energi AB för att hantera och bekosta eventuella risker kring Rosenlundsverket.

26.2 Avtal med Göteborgs Hamn AB

Älvstranden ansvarar för att teckna avtal med Göteborgs Hamn AB och svarar för samtliga kostnader rörande ny allmän plats inom område markerat med blå avgränsningslinje på **bilaga 13**.

26.3 Fördelning av inkomster och utgifter

För fastigheten utgående fastighetsskatt och andra periodiska avgifter samt all avkastning av fastigheten betalas respektive uppbäres av kommunen i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen och av köparen i den mån de belöper på tiden från och med tillträdesdagen.

Eftersom taxeringsvärdet för fastigheten ännu inte har fastställts är fastighetsskatten för innevarande inkomstår denna dag inte känd för säljaren. Så snart taxeringsvärdet har fastställts kommer säljaren att fakturera köparen dennes andel av fastighetsskatten. Fakturan skall betalas senast inom 30 dagar.

26.4 Parkering

Älvstranden ansvarar för att säkerställa parkering inom detaljplanen, såväl tillfälliga som permanenta lösningar och detta ska ske i samråd med trafikkontoret.

26.5 Kommersen

Kommenterad [HP21]: Vad gäller för Kommersen? Vem står kostnaden för rivningen och var regleras det? Finns det avtal sedan tidigare? Har staden önskemål på skicket som marken lämnas över?

27. **Tvist**

Tvist hänförlig till detta avtal ska i enlighet med kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges delegationsordning hänskjutas till stadsdirektören för särskilt förlikningsförfarande.

Sign.

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

Göteborg 2017-
för Södra Älvstranden Utveckling AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bevittnas:

Göteborg 2017-
för Göteborgs fastighetsnämnd

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bevittnas:

Bilagor:

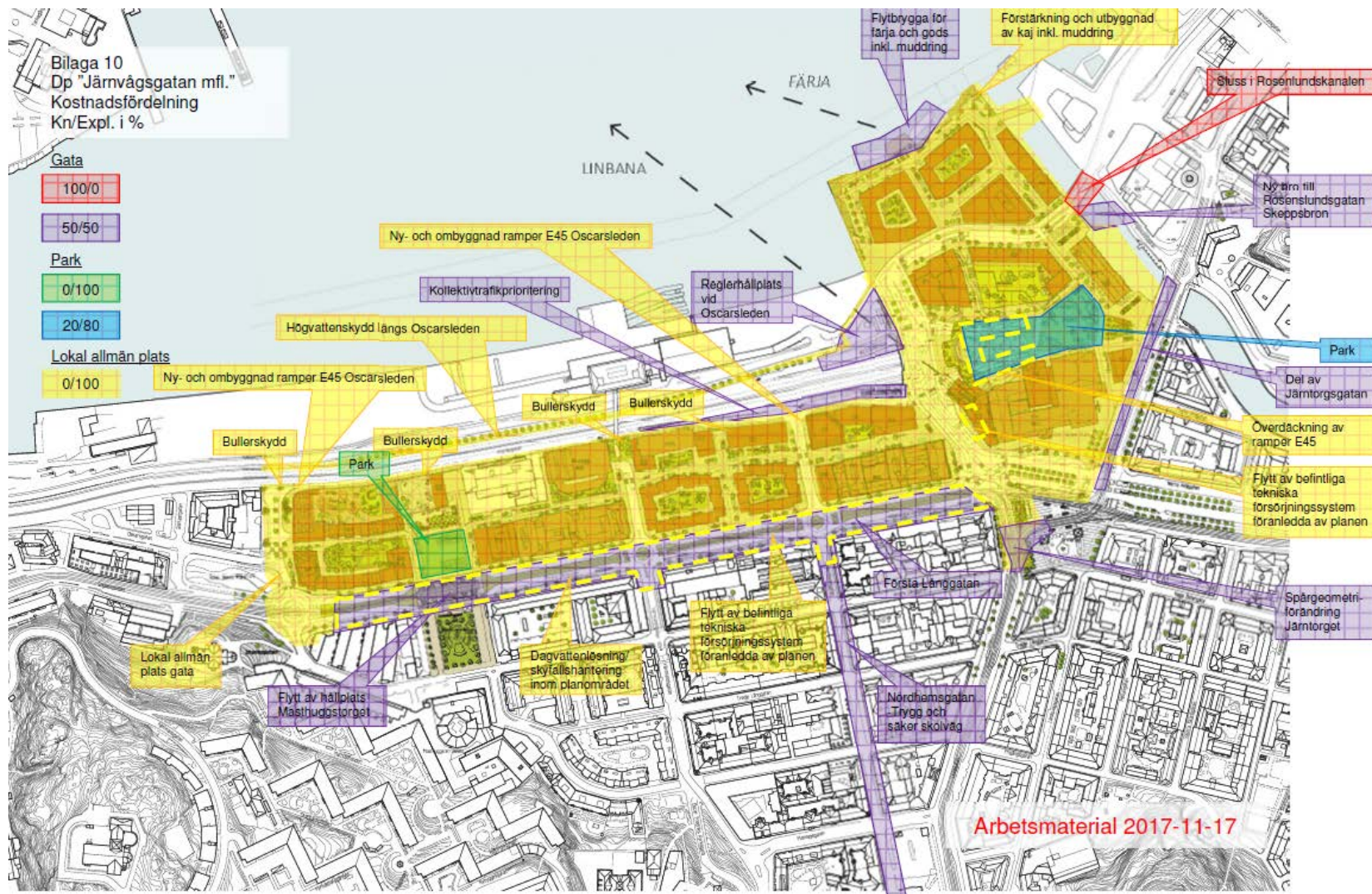
- Bilaga 1 Avtalsområdet.
- Bilaga 2 Karta utvisande kvartersmark som ska överlätas från kommunen till Södra Älvstranden Utveckling AB.
- Bilaga 3 Principer/generaliseringar prissättning

Sign.

- Bilaga 4 Karta utvisande allmän platsmark som ska överlåtas från Södra Älvstranden Utveckling AB till kommunen.
- Bilaga 5 Älvstrandens vidareöverlåtelse till Göteborg Stads Parkerings AB
- Bilaga 6 Älvstrandens vidareöverlåtelse till Förvaltnings AB Framtiden
- Bilaga 7 Tjänsteutlåtande Dnr 6274/17 – Försäljning av mark för bostäder mm vid Första Långgatan och Masthamngata mm
- Bilaga 8 Lägen för linbanestation.
- Bilaga 9 Område ev utbyggnad av allmän plats i särskild ordning.
- Bilaga 10 Kostnadsfördelning allmän plats
- Bilaga 11 Avsiktsförklaring konsortiet Masthamnskajen och Förvaltnings AB Framtiden,
- Bilaga 12 Mark som idag ägs av Göteborgs hamn
- Bilaga 13 Kvarter för vilka kommunen ska bekosta exploateringsbidrag

Förslag kostnadsfördelning

ÄLVSTADEN



Illustrationsplan

ÄLVSTADEN



Göteborgs
Stad



DP för blandad stadsbebyggelse vid Järnväggsgatan m fl , illustration - översikt

2017-07-05

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, kommunalteknisk 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 ”Genomförandeavtal 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 genomförandeavtalet. 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 vunnen 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

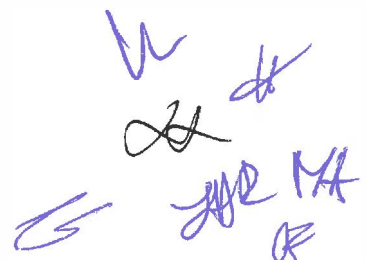
EXPLOATERINGS- OCH MARKFÖRDELNINGSAVTAL

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 överlätas till Älvstranden enligt genomförandeavtal med Staden ("**Genomförandeavtalet**")). Delar av den mark som ägs av Älvstranden inom Området ska överlätas 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 ("**Tilläggsavtalet**") 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, Tilläggsavtalet, 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.

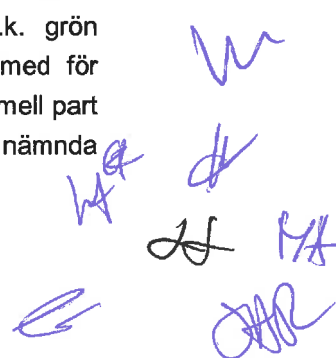
"Vederlaget" definieras i punkt 4.1.1.

"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.

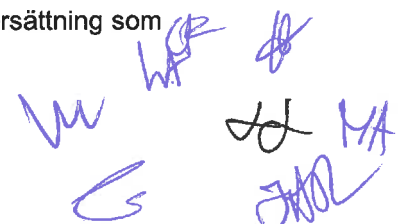
Ytor BTA angivna i detta Avtal (se bl.a. Bilaga 4.1.1 – Lottfördelningen) har inför undertecknandet av detta Avtal gemensamt fastställts på basis av Detaljplanen och i denna punkt 3.4 redovisad beräkningsgrund och ska vara bindande mellan Parterna. Skulle den BTA-yta som fastställts mellan Parterna inför 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.

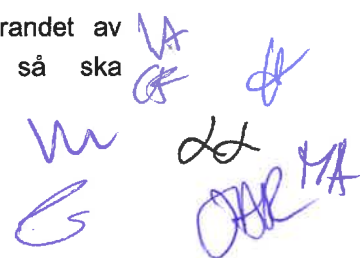
4.1.5 Inom ramen för Projektet har bl.a. genomförts och sammanställts geotekniska undersökningar, markmiljötekniska undersökningar och arkeologiska undersökningar inom Området enligt vad som närmare framgår av **Bilaga 4.1.5(i)-(iii)**. Parterna ska härutöver, gemensamt inom ramen för Konsortiebudgeten, 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-tytor 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 stämna av behov och önskemål med lokalsekretariatet.

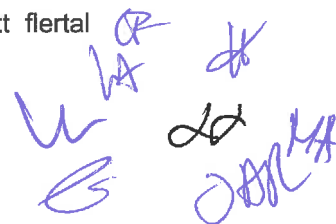
4.4.4 Förskola

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 driftas 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 driftas av Göteborgs Stads Parkerings AB (eller annan parkeringsoperatör) i syfte att skapa en helhetslösning där samtliga tre parkeringsanläggningar inom Området driftas 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 skälig utsträckning medge bildandet av erforderliga servitut för uppförande, drift och underhåll av parkeringsanläggningen. Älvstranden ska vid en sådan hantering, Parterna emellan, stå förrättningskostnaden 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
del MA
WA

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.

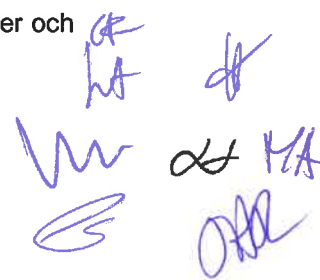
11 KOSTNADER OCH KOSTNADSANSVAR

- 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 several smaller initials.

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 rådigheten) 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 Stygruppens 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 Stygruppen 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large stylized signature on the left.
A signature that looks like "MA" on the right.
A signature that looks like "JAR" below "MA".

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.

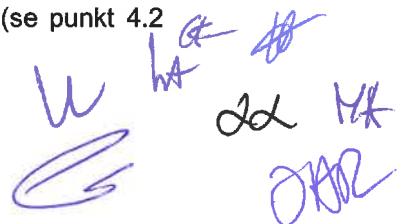
16.4 Öppenhet m.m.

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 Handelskammares 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 Handelskammares 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

SAMVERKANSAVTAL

SÖDRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB,
RIKSBYGGEN EKONOMISK FÖRENING,
STENA FASTIGHETER MASTHUGGSKAJEN 1 AB,
STENA FASTIGHETER MASTHUGGSKAJEN 2 AB,
STENA FASTIGHETER MASTHUGGSKAJEN 3 AB,
STENA FASTIGHETER MASTHUGGSKAJEN 4 AB,
GLOBAL BUSINESS GATE ODEN FASTIGHETS KOMMANDITBOLAG
och
GLOBAL BUSINESS GATE FRIGG FASTIGHETS KOMMANDITBOLAG

avseende projektering och utbyggnad av Halvön



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	DEFINITIONER	3
2.	BEBYGGBAR MARK, METOD SAMT GRÄNSDRAGNING MELLAN KVARTERSMARK OCH ALLMÄN PLATS	4
3.	ETAPPINDELNING OCH OMFATTNINGEN AV PARTERNAS SAMVERKAN.....	5
4.	ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	6
5.	INFORMATION OCH TILLHANDAHÅLLANDE AV UNDERLAG	9
6.	TIDPLAN FÖR HALVÖN	9
7.	ORGANISATION M.M.....	10
8.	AVTALSTID.....	11
9.	VILLKOR	11
10.	ÖVERLÅTELSE M.M.....	12
11.	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	12
12.	TVIST.....	12

BILAGOR

Bilaga B	Karta över området som omfattas av särskild ordning
Bilaga 2.2	Sweco PM L-stöd, daterad den 7 december 2018
Bilaga 2.3	Tekniska utredningen, daterad den 7 december 2018
Bilaga 3.2	Överenskommelse mellan Älvstranden och Elof Hansson Fastigheter om beställare av konsultupphandling
Bilaga 4.3	Promemorior avseende moms för fastighetsprojektet Masthuggskajen
Bilaga 6	Tidplan för projektering och upphandling av entreprenadarbetena
Bilaga 7.2	Organisation – Styrgrupp, Arbetsgrupp och Projekteringsgrupp

MA
MA

Detta SAMVERKANSAVTAL ("Avtalet") har nedan angivet datum träffats mellan:

- (1) **Södra Älvstranden Utveckling AB**, org.nr 556658-6805, ("Älvstranden");
- (2) **Riksbyggen ekonomisk förening**, org.nr 702001-7781, ("Riksbyggen");
- (3) **Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB**, org.nr 559178-4391;
- (4) **Stena Fastigheter Masthuggskajen 2 AB**, org.nr 559178-4458;
- (5) **Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB**, org.nr 559178-4466;
- (6) **Stena Fastigheter Masthuggskajen 4 AB**, org.nr 559178-4425;
- (7) **Global Business Gate Oden Fastighets Kommanditbolag**, org.nr 969783-5453; och
- (8) **Global Business Gate Frigg Fastighets Kommanditbolag**, org.nr 969782-9639.

Stena Fastigheter Masthuggskajen 1 AB, Stena Fastigheter Masthuggskajen 2 AB, Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB och Stena Fastigheter Masthuggskajen 4 AB benämns nedan gemensamt "Stena". Global Business Gate Oden Fastighets Kommanditbolag och Global Business Gate Frigg Fastighets Kommanditbolag benämns nedan gemensamt "Elof Hansson".

Älvstranden, Riksbyggen, Stena och Elof Hansson benämns nedan gemensamt "Parterna" och var för sig "Part". Riksbyggen, Stena och Elof Hansson benämns gemensamt "Exploatörerna" och var för sig "Exploatör".

BAKGRUND

- A. Parterna (eller till Part närstående bolag) har tillsammans med NCC Property Development AB, org.nr 556080-5631, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg utan personlig ansvarighet, org.nr 757200-5796, och Hotell Draken AB, org.nr 556813-3432, (gemensamt "Konsortiet") ingått exploaterings- och markfördelningsavtal avseende utveckling av område inom detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget ("Detaljplanen" respektive "Exploaterings- och markfördelningsavtalet").
- B. Enligt Exploaterings- och markfördelningsavtalet ska mark som ägs av Älvstranden överlåtas såsom exploateringslotter till resterande parter i Konsortiet ("Exploateringslotterna"). Exploatörerna, eller av Exploatörerna för ändamålet särskilt bildade bolag, har förvärvat Exploateringslotterna på den blivande halvön i Göta älv, vilken omfattar Exploateringslotterna A1-A4 och B1-B2 ("Halvön"). Exploateringslotterna B1-B2 ska omfattas av Parternas samverkan enligt detta Avtal, dock med de begränsningar som följer av punkterna 2.1, 4.4(c) och 5.1 nedan, varför nyssnämnda Exploateringslotter tills vidare ligger utanför den begränsningslinje för utbredningen av Halvön som framgår av Bilaga B (se också punkt E nedan).
- C. Enligt de överlåtelseavtal varigenom Exploatörerna har förvärvat Exploateringslotterna ("Överlåtelseavtalen") ska Exploatörerna tillträda Exploateringslotterna fem (5) vardagar efter det att tillstånd till vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken för anläggande av vattenanläggningar vid Masthuggskajen i Göta älv (Järnvågen), ärendenummer M 2574-17, ("Vattendomen") har meddelats och vunnit laga kraft. Vattendomen meddelades den 14/11/17.

augusti 2019 och vann laga kraft den 4 september 2019. Enligt särskilda tilläggsavtal till Överlåtelseavtalen har tillträden senarelagts till den 28 februari 2020.

- D. Vid ingåendet av Exploaterings- och markfördelningsavtalet var Konsortiets och Göteborgs stads ("Staden") utgångspunkt att Stadens utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar inom Halvön skulle ske i allmän ordning. För att möjliggöra en snabbare framdrift av Halvön är Parternas intention att utbyggnaden istället genomförs i särskild ordning av Älvstranden på uppdrag av och för Staden. Staden och Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556659-7117, har därför för avsikt att ingå ett särskilt avtal varigenom Älvstranden Utveckling AB erhåller ett utbyggnadsåtagande avseende allmän plats och allmänna anläggningar gentemot Staden. Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden ingår i sin tur sedan ett eget avtal genom vilket Älvstranden Utveckling AB:s utbyggnadsansvar enligt denna punkt D i sin helhet överläts på Älvstranden. Älvstranden ska självständigt utföra utbyggnaden av allmän plats och allmänna anläggningar och svarar, Parterna emellan, fullt ut gentemot Staden för utbyggnaden av Halvön i särskild ordning. Exploatörerna påtar sig alltså inte något ansvar för utbyggnaden av allmän plats och allmänna anläggningar till följd av samverkan enligt detta Avtal.
- E. Vid undertecknandet av detta Avtal innebär Älvstrandens/Älvstranden Utveckling AB:s ansvar enligt punkt D ovan preliminärt ett utbyggnadsansvar upp till och med pådäck. Stadens ansvar innefattar preliminärt endast det lager av allmänna platsmarken som ligger ovanpå pådäcket och det är enbart det marklager inom allmän plats som ligger kvar inom Stadens utbyggnadsansvar som kommer att omfattas av Trafikkontorets genomförandestudie. Det noteras härvid särskilt att utbyggnadsansvaret enligt särskild ordning inte omfattar hela Halvöns geografiska utbredning utan avser området från och med ny kajkant till och med grundläggning för Emigrantvägens nya förläggning, se begränsningslinje i Bilaga B.
- F. Parterna bedömer att betydande tekniska fördelar samt samordningsvinster avseende ekonomi och riskminimering kan uppnås genom ett aktivt och tätt samarbete mellan utbyggnaden av allmän plats och allmänna anläggningar å ena sidan och grundläggningen inom kvartersmark å andra sidan. Parternas intention är därmed att Parternas samverkan enligt detta Avtal ska resultera i kostnadsbesparingar och nytta för samtliga Parter, med utgångspunkt i den risk-, möjlighets- och kostnadsfördelning som framgår av Exploaterings- och markfördelningsavtalet (se särskilt punkt 4.1.3 och punkt 9.2) och såvida inte annat uttryckligen framgår av detta Avtal.
- G. En förutsättning för att Staden ska ge Älvstranden Utveckling AB uppdrag att ansvara för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar inom del av Halvön, är att Parterna har träffat en överenskommelse som reglerar gränsdragningsfrågor mellan allmän platsmark och kvartersmark samt fördelning av risker, möjligheter och kostnader hänförliga till projektering och utförande av Halvöns mark- och grundläggningsarbeten som aktualiseras särskilt med anledning av att utbyggnaden av allmän plats sker i särskild ordning och samordnat med grundläggningsarbeten inom kvartersmark på sätt som redovisas i detta Avtal.
- H. Mot bakgrund av ovan har Parterna ingått detta Avtal. Detta Avtal utgör ett paraplyavtal för Parternas samverkan med avseende på Halvön. Genomförandet (projektering och utbyggnad) av Halvön kommer att vara skedes-/etappindelad. Detta Avtal reglerar projekterings- och utredningsskedet fram till och med färdigställandet av FFU2 (se närmare punkt 3.2 nedan) ("Etapp 1") samt fastställer principer för kommande utbyggnads- och entreprenadskede ("Etapp 2"). Inför övergången till Etapp 2, varmed avses när Styrgruppen beslutat att FFU2 är fastställd och klar, är Parterna överens om att

ett tilläggsavtal ska ingås i enlighet med vad som närmare anges i punkt 3.3, 4.5 och 11.1 ("Tilläggsavtal 1"). Parterna är vidare medvetna om att det troligtvis kommer att behöva ingås ytterligare tilläggsavtal med anledning av ett genomförande av Halvön i särskild ordning.

1. DEFINITIONER

"Arbetsgruppen" definieras i punkt 7.9 nedan.

"Avtalet" avser detta samverkansavtal inklusive samtliga bilagor och vid var tid gjorda ändringar och tillägg.

"Detaljplanen" definieras i punkt A ovan.

"Elof Hansson" definieras i Avtalets inledande avsnitt.

"Elof Hansson Fastigheter" definieras i punkt 3.2 nedan.

"Ettapp 1" definieras i punkt H ovan.

"Ettapp 2" definieras i punkt H ovan.

"Exploaterings- och markfördelningsavtalet" definieras i punkt A ovan.

"Exploateringslotterna" definieras i punkt B ovan.

"Exploatörerna" definieras i Avtalets inledande avsnitt.

"FFU2" definieras i punkt 3.2 nedan.

"Halvön" definieras i punkt B ovan.

"Institutet" definieras i punkt 12.1 nedan.

"Iordningställandet" definieras i punkt 2.1 nedan.

"Konsortiet" definieras i punkt A ovan.

"LOU" definieras i punkt 3.3(a) nedan.

"L-stödslösningen" definieras i punkt 2.2 nedan.

"Parterna" definieras i Avtalets inledande avsnitt.

"Projekteringsgruppen" definieras i punkt 7.10 nedan.

"Riksbyggen" definieras i Avtalets inledande avsnitt.

"Staden" definieras i punkt D ovan.

"Stena" definieras i Avtalets inledande avsnitt.

"Stena Fastigheter" definieras i punkt 10.1 nedan.

”Styrgruppen” definieras i punkt 7.1 nedan.

”Tilläggsavtal 1” definieras i punkt H ovan.

”Vattendomen” definieras i punkt C ovan.

”Vattenfastigheter” definieras i punkt 2.1 nedan.

”Älvstranden” definieras i Avtalets inledande avsnitt.

”Överlåtelseavtalen” definieras i punkt C ovan.

2. BEBYGGBAR MARK, METOD SAMT GRÄNSDRAGNING MELLAN KVARTERSMARK OCH ALLMÄN PLATS

2.1 Enligt punkt 4.1.3 i Exploaterings- och markfördelningsavtalet ska Exploateringslotterna på Halvön bestå av, och av Älvstranden överlåtas som, bebyggbar mark varmed, beträffande de Exploateringslotter som helt eller delvis består av vatten (”Vattenfastigheter”) på Halvön, vid undertecknandet av Exploaterings- och markfördelningsavtalet avsågs 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 (”Iordningställandet”). Det noteras att Iordningställandet av Vattenfastigheterna till bebyggbar mark, som Älvstranden således ansvarar för, kommer att ske efter det att Exploatörerna tillträtt sina respektive Exploateringslotter. Såvitt gäller Exploateringslotterna B1-B2 ska dessa omfattas av Parternas samverkan enligt detta Avtal såvitt avser Etapp 1. I och med att gränsen för Älvstrandens utbyggnadsansvar i särskild ordning går vid grundläggningen av Emigrantvägens nya förläggning ingår dock inga de facto anläggnings- eller entreprenadarbeten avseende allmän plats runt och i anslutning till Exploateringslotterna B1-B2. Det åvilar dock alltjämt Älvstranden, Parterna emellan, ett utbyggnads- och samordningsansvar avseende dessa arbeten enligt villkoren i punkt 3.2 och 8 i Exploaterings- och markfördelningsavtalet. Inom ramen för framtagandet av förfrågningsunderlaget FFU2 ska Parterna genom Styrgruppen komma överens om omfattningen av den projektering och utbyggnad som ska omfattas av Parternas samverkan kring utbyggnaden av Halvön.

2.2 Parterna har, inför undertecknandet av detta Avtal, kommit överens om att för utbyggnaden av Halvön i första hand arbeta utifrån en konstruktionsmetod som innebär att Halvöns kajkanter består av förtillverkade s.k. ”L-stöd”, vilka kommer att utgöra kajsidor med integrerat påseglingsskydd mot Göta älv (”L-stödslösningen”). Metoden och dess preliminära påverkan på Iordningställandet och kommande grundläggningsarbeten inom kvartersmark och allmän platsmark beskrivs närmare i PM L-stöd av Sweco daterad den 7 december 2018, [Bilaga 2.2](#). Det noteras härvid att L-stödslösningen utgör en ändring från den tidigare föreslagna konstruktionsmetoden med en s.k. kofferdammslösning. Utbyggnaden av Halvön med en L-stödslösning innebär exempelvis att Exploatörernas grundläggningsarbeten inom kvartersmark som utgångspunkt kommer att innefatta byggnation av källare, vilket förändrar gränsdragningen för Älvstrandens Iordningställande enligt punkt 2.1 ovan från en utfyllnad upp till marknivå till en utfyllnad upp till underkant av källare. Det förtydligas att metodval och tekniska lösningar föreslagna i Bilaga 2.2 inte är bindande utan kommer att fastställas slutligt under framtagandet av FFU2.

- 2.3 Principer för gränsdragning mellan kvartersmark och allmän plats framgår av Trafikkontorets Tekniska Utredning för utförande av nytt markområde (Halvön) och Kajprojekt daterad den 7 december 2018, se Bilaga 2.3. Gränsdragningen kommer att klargöras och fastställas under framtagandet av FFU2.

3. ETAPPINDELNING OCH OMFATTNINGEN AV PARTERNAS SAMVERKAN

- 3.1 Parternas samverkan avseende projektering och utbyggnad av Halvön ska ske i etapper enligt punkt H ovan.
- 3.2 Etapp 1 innefattar framtagande av förfrågningsunderlag för anbudsförfarande avseende uppdraget att, med de begränsningar som följer av punkterna E och 2.1 ovan, inom Halvön (i) anlägga allmän plats och allmänna anläggningar, (ii) utföra Iordningställandet enligt punkt 2.1 ovan, (iii) utföra grundläggningsarbeten inom kvartersmark samt (iv) samordna arbeten inom allmän plats med grundläggningsarbeten inom kvartersmark och andra entreprenadarbeten inom kvartersmark ("FFU2"). För framtagandet av FFU2 finns ett avtal mellan Älvstranden och Elof Hansson Fastigheter AB, org. nr 556874-2232, ("**Elof Hansson Fastigheter**"), se Bilaga 3.2, i vilket regleras att projekteringsarbetet avseende framtagandet av FFU2 leds av Elof Hansson Fastigheter med Älvstranden och övriga Parter aktivt deltagande i arbetet för möjlighet att påverka framtagandet och innehåll, se vidare i punkt 5 nedan. Etapp 1 ska även innefatta fortsatt utredning av de frågeställningarna avseende upphandling och genomförande av entreprenaden/Etapp 2 som identifierats i punkt 3.3 nedan (samt eventuella under projekteringen tillkommande frågeställningar), som underlag för beslut om slutliga villkor för upphandlingen av entreprenaden inför ingående av Tilläggsavtal 1. Sistnämnda utredningsarbete ska som utgångspunkt ledas och bedrivs av Styrgruppen. Som utgångspunkt för projekteringsarbetet under Etapp 1 gäller att val av grundläggningsmetod och tekniska lösningar ska optimeras utifrån ett helhetsperspektiv för Halvön, inkluderat beaktande av Exploateringslotterna B1-B2. Etapp 1 upphör när Parterna, genom beslut i Styrgruppen, har godkänt och fattat beslut om FFU2 samt ingått Tilläggsavtal 1.
- 3.3 Etapp 2 innefattar genomförandet av utbyggnaden av Halvön genom upphandling av en entreprenad på grundval av FFU2. Parternas ambition är att övergången från Etapp 1 till Etapp 2 ska ske den 31 mars 2020. Parterna är samtidigt medvetna om att tidplanen för det projekterings- och utredningsarbete som ska utföras under Etapp 1 är offensiv och överens om att rättidig övergång till Etapp 2 inte får ske på bekostnad av FFU2:s kvalitet. Parterna har gemensamt identifierat ett antal beslut/frågeställningar vilka är beroende av utfallet av det projekterings- och utredningsarbetet som sker under Etapp 1 och därför inte slutligt kan regleras i detta Avtal. Parternas är således införstådda med att följande beslut/frågeställningar behöver diskuteras och, åtminstone i relation till utförande och samordning av entreprenadarbeten avseende grundläggning inom kvartersmark, regleras i Tilläggsavtal 1 (förteckningen är inte uttömmande utan frågeställningar/beslut kan tillkomma under Etapp 1):
- (a) Affärsupplägg och avtalsstruktur för aktuella entreprenadarbeten. Parterna är överens om att utföra en konkurrensupphandling för vilken lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU") ska gälla. För att möjliggöra en ändamålsenlig kostnadsfördelning enligt de principer som fastslås i detta Avtal är utgångspunkten att entreprenaden ska delas in i huvuddelar som i möjligaste mån speglar Älvstrandens och Exploatörernas respektive ansvar och kostnadsåtaganden. Parternas utgångspunkt vid undertecknandet av detta Avtal är (i) att Älvstranden ska vara ensam beställare av entreprenaden, (ii) att entreprenaden ska upphandlas

Kati
60 MA

som en totalentreprenad samt (iii) att särskilda avtal om totalentreprenad kommer att behöva ingås mellan Älvstranden och respektive Exploatör i relation till Exploatörernas grundläggningsarbeten inom kvartersmark, med mindre än att Parterna under Etapp 1 enas om annan entreprenadform och/eller att respektive Exploatör ska vara medbeställare (i förhållande till Älvstranden) såvitt avser Exploatörernas identifierade huvuddelar. Utredningsfrågor för Parterna att diskutera under Etapp 1 är bl.a.:

- (i) Byggherrerelaterade frågor.
 - (ii) Vilket upphandlingsförfarande som ska tillämpas, inkluderat vilka utvärderingskriterier som ska tillämpas.
 - (iii) Vilken ersättningsform som ska gälla för entreprenaden (fast pris, mängdreglering, löpande räkning eller en hybrid av dessa).
 - (iv) Övriga kommersiella villkor i entreprenaden (exempelvis färdigställandetider, förseningsviten, ansvar under garanti- och ansvarstid).
 - (v) Ansvar för uppgifter som ingår i FFU2. Vilka uppgifter, tekniska lösningar, ingångsvärden etc. som respektive Part svarar för, Parterna emellan respektive i förhållande till anlitad entreprenör.
 - (vi) Frågor som uppstår med anledning av gränsdragningen mellan allmän platsmark och kvartersmark, innefattande hantering av det område på Exploateringslotten A3 som angränsar till kajkant.
 - (vii) I vilken utsträckning byggnation av källarvåning ska inkluderas i grundläggningsarbetena inom kvartersmark i FFU2/Etapp 2 eller hanteras av enskild Exploatör i separat ordning och om källarvåning ska ingå i vad mån den ska upphandlas i ett bestämt utförande eller i ett grundutförande med tillhörande optioner.
- (b) Precisering av ansvars- och kostnadsfördelning Parterna emellan enligt principerna fastställda i punkt 4.4 och 4.5 med utgångspunkt i ett färdigställt och fastställt FFU2.
 - (c) Ett eventuellt villkor som ger Älvstranden en ensidig rätt att, under förutsättning att det inte inskränker Älvstranden skyldighet att bygga ut allmän plats och Iordningställa kvartersmark enligt den tidplan som utgör Bilaga 3.3(ii) till Exploaterings- och markfördelningsavtalet (daterad den 24 januari 2019) och villkoren i Exploaterings- och markfördelningsavtalet och överlåtelseavtalen avseende Exploateringslotterna, begära omtag av upphandlingen avseende entreprenaden enligt LOU om ett antagande av anbud skulle innebära ett överskridande av den av Staden beslutade kostnadsbudgeten för de anläggningsarbeten avseende allmän plats och allmänna anläggningar som omfattas av Älvstrandens utbyggnadsåtagande i särskild ordning.

4. ANSVARS- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

- 4.1 Utgångspunkten för projekteringen och utbyggnaden av Halvön är att Älvstranden ska svara för utbyggnad av allmän platsmark och allmänna anläggningar och att Exploatörerna ska svara för utbyggnaden på kvartersmark. I enlighet med Älvstrandens åtagande enligt

Handwritten signature/initials in blue ink.

punkt 4.1.3 i Exploaterings- och markfördelningsavtalet (se punkt 2.1 ovan), ska dock Älvstranden även ansvara för och genom erlagda Vederlag (enligt definition i Exploaterings- och markfördelningsavtalet) bekosta Iordningställandet. En förutsättning för övergången till utbyggnaden av allmän platsmark och allmänna anläggningar i särskild ordning är vidare att grundläggningsarbetena inom kvarteretsmark upphandlings- och produktionsmässigt sker integrerat med Älvstrandens utbyggnadsåtagande avseende Halvön.

- 4.2 Med beaktande av den ansvarsfördelning som framgår av punkt 4.1 ovan är Parterna överens om att inom ramen för FFU2 samordna projekteringen avseende de grundläggningsarbeten som ska utföras för Halvön. Älvstranden ska, med reservation för Elof Hansson Fastigheters roll enligt punkt 5.1 nedan, ha en projektledande roll och svara för samordningen under Etapp 1 inklusive att förbereda för upphandlingen av entreprenaden enligt LOU. Älvstranden ska härvid tillse att Exploatörerna, i den mån möjligt utifrån gällande regelverk, (i) ges full insyn i, och en möjlighet att genom dialog i Styrgruppen samråda kring, den entreprenadupphandling som Älvstranden ska projektleda i enlighet med detta Avtal samt, (ii) ges full påverkansmöjlighet i förhållande till upphandlingen av grundläggningsarbeten inom respektive Exploatörs kvarteretsmark. Parterna är vidare överens om att särskilt samråd ska ske i Styrgruppen inför Älvstrandens tilldelningsbeslut. För det fall att Styrgruppen är enig om att anbud inte ska antas är Parterna överens om att i god och lojal samverkansanda göra ett omtag avseende upphandlingen av entreprenaden enligt LOU. Punkt 7.4-7.8 nedan avseende Styrgruppens beslutsförfarande ska inte äga tillämpning i förhållande till Styrgruppens beslut enligt denna punkt 4.2 utan beslut om att avstå anbud kräver de facto enighet mellan Styrgruppens samtliga representanter, såvida inte annat bestäms i Tilläggsavtal 1 till följd av diskussionerna enligt punkt 3.3(c) ovan.
- 4.3 Parterna har inför undertecknandet av detta Avtal bland annat tagit del av bilagda promemorior avseende moms för fastighetsprojektet Masthuggskajen daterade den 15 augusti 2019 respektive den 6 september 2019, se Bilaga 4.3. Parterna är medvetna om att Staden kommer att vara beställare av entreprenaden, trots att det av nämnda promemorior framgår att det är Stadens fastighetskontor som ska vara beställare. Parterna har på basis av nämnda promemorior och ytterligare utredningar av externa skattekonsulter gemensamt gjort bedömningen att Staden/Älvstranden kommer att få full avdragsrätt för den mervärdesskatt som är hänförlig till entreprenaden avseende allmän plats och allmänna anläggningar. Skulle Staden/Älvstranden ändå, helt eller delvis, nekas avdragsrätt för mervärdesskatt med avseende på nämnda entreprenadarbeten, och detta beror på omständigheter som ligger utanför Stadens/Älvstrandens kontroll, äger Älvstranden rätt att i efterhand fakturera respektive Exploatör den aktuella momskostnaden på grundval av Parternas andelstal i enlighet med punkt 4.4(c) nedan. Om en eventuell nekad avdragsrätt istället beror på omständigheter inom Stadens/Älvstrandens kontroll såsom exempelvis en felaktig hantering, ska Staden/Älvstranden bära samtliga momskostnader med anledning härav. För det fall Parterna inte kan enas om (i) huruvida nekad avdragsrätt är föranledd av omständigheter inom eller utom Stadens/Älvstrandens kontroll, varvid noteras att bedömningen om huruvida en hantering ska anses felaktig eller inte ska utgå från en skälig bedömning utifrån vid var tid gällande rätt och praxis, och/eller (ii) huruvida Skatteverkets beslut om nekad avdragsrätt ska överklagas till högre instans eller inte, ska frågan hänskjutas till Styrgruppen för beslut (för undvikande av rättsförlust ska, om erforderlig vid iakttagande av gällande tidsfrister, ett blankt överklagande ske i avvaktan på Styrgruppens beslut). Exploatörernas sammanlagda ansvar för kostnader för mervärdesskatt enligt denna punkt 4.3 ska under alla omständigheter vara begränsat till ett belopp om totalt 63 000 000 kronor.

AP & MA

- 4.4 Kostnader som aktualiseras under framtagandet av FFU2 ska fördelas enligt följande:
- (a) Kostnader som är hänförliga till allmän plats och allmänna anläggningar samt Iordningställandet enligt punkt 3.2(i)-(ii) ovan ska bäras av Älvstranden.
 - (b) Kostnader som är hänförliga till grundläggningsarbeten inom kvartersmark enligt punkt 3.2(iii) ovan ska bäras av respektive Exploatör. Härvid noteras att det på vissa ställen inom Halvön kommer att utföras kvartersmarksbyggnation inom underbyggnadsrätt under allmän platsmark, vilket kan föranleda ökade kostnader för åtgärder inom allmän platsmark och vice versa. Parterna är överens om att åtgärder i dessa delar behöver föregås av en särskild diskussion och gränsdragning mellan berörda Parter på basis av den kostnadsprincip som följer av denna punkt 4.4(b) och 4.4(a) ovan.
 - (c) Kostnader som är hänförliga till samordningen av arbeten inom allmän plats med grundläggningsarbeten inom kvartersmark och andra eventuella entreprenadarbeten inom kvartersmark enligt punkt 3.2(iv) ovan, eventuella oförutsedda gemensamma kostnader under Etapp 1 samt eventuella momskostnader enligt punkt 4.3 ovan ska fördelas mellan berörda Parter på basis av följande överenskomna andelstal. Älvstrandens ansvar för kostnader enligt denna punkt 4.4(c) ska uppgå till 58 % av de totala kostnaderna och Exploatörernas sammanlagda ansvar för motsvarande kostnader ska uppgå till 42 %, varvid noteras att överenskomna andelar har fastställts på grundval av fördelningen av markareal mellan allmän platsmark och kvartersmark inom Exploateringslotterna A1, A2 och A3-A4. Parterna är överens om att Stena eller Riksbyggen inte ska bära några kostnader enligt denna punkt 4.4(c) eller någon del av Exploatörernas eventuella momskostnader enligt punkt 4.3 i förhållande till Exploateringslotterna B1-B2 (varvid nämnda Exploateringslotter markareal inte heller medräknats vid fastställandet av Exploatörernas andelstal om 42 %). Budget för kostnader som omfattas av fördelningen enligt denna punkt 4.4(c) ska upprättas och beslutas av Styrgruppen. Exploatörerna har överenskommit om en kostnadsfördelning Exploatörerna emellan i proportion till deras respektive maximala byggrätt (ljus BTA) inom Exploateringslotterna A1, A2 och A3-A4, innebärande en faktisk andel om 11,9 % på Stena, 4,4 % på Riksbyggen och 25,7 % på Elof Hansson (totalt 42 %). För undvikande av oklarhet noteras att denna fördelning inte ska ha någon prejudicerande effekt vid fördelning av andra eventuella gemensamma kostnader hänförliga till Etapp 1 eller Etapp 2.
- 4.5 Parterna är överens om att den kostnadsfördelning som framgår av punkt 4.4(a)-(b) ovan som utgångspunkt ska gälla även för kostnader som uppstår under Etapp 2. Oförutsedda kostnader som uppstår under Etapp 2 och som inte kan härledas till någon enskild Part ska dock fördelas mellan berörda Parter på grundval av deras respektive andelar i den totala investeringsvolym som omfattas av den entreprenad som ska handlas upp enligt punkt 3.3 ovan. Andelstalen enligt denna beräkningsgrund ska slutligt fastställas mellan Parterna på basis av priset i tilldelningsbeslutat anbud avseende det tekniska grundutförande som följer av i Styrgruppen fastställd FFU2. Det noteras härvid särskilt att Parterna är överens om att entreprenören ska uppdras att i möjligaste mån allokera gemensamma kostnader (inklusive samordningskostnader) mellan entreprenadens olika huvuddelar och berörda Parter.
- 4.6 Parterna är överens om att eventuella besparingar som kan konstateras under genomförandet av Etapp 2 ska fördelas transparent och rättvist mellan de berörda Parterna, innebärande att eventuella besparingar ska kompensera för eventuella fördyringar under genomförandet av Etapp 2. Vid bedömningen av vad som utgör en besparing respektive en

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "HALL" and "BO MA".

fördyring under projektets genomförande ska utgångspunkt tas i priset i tilldelningsbeslutat anbud avseende det tekniska grundutförande som följer av i Styrgruppen fastställd FFU2. För undvikande av oklarhet noteras att denna punkt 4.6 endast ska äga tillämpning i förhållande till sådana besparingar respektive fördyringar som utgör en följd av berörda Parternas gemensamma beslut inom ramen för genomförandet av Etapp 2 och att sådana besparingar respektive fördyringar som uppkommer inom en Exploateringslott och är hänförliga till respektive Exploatörs enskilda beslut och/eller arbete inte ska omfattas av denna punkt 4.6. Formerna för fördelning och reglering av besparingar respektive fördyringar enligt denna punkt 4.6 ska slutligt fastställas i Tilläggsavtal 1 och/eller annat tilläggsavtal.

5. INFORMATION OCH TILLHANDAHÅLLANDE AV UNDERLAG

- 5.1 I enlighet med vad som framgår av punkt 4.2 ovan är Parterna överens om att projektering och utbyggnad av Halvön (med den begränsning avseende Exploateringslotterna B1-B2 som följer av detta Avtal) ska samordnas och projektledas av Älvstranden, dock att Elof Hansson Fastigheter ansvarar för projekteringsledning av FFU2 enligt punkt 3.2 ovan. Älvstranden ska, Älvstranden å ena sidan och Exploatörernas å andra sidan emellan, tillse att COWI ansvarar för samordningen och för den slutliga synkroniseringen och paketeringen av FFU2 med beaktande av val av entreprenadform, huvuddelsindelning och ersättningsform m.m. Det noteras härvid att Exploateringslotterna B1-B2 per Avtalsdagen inte ingår i COWI:s samordningsuppdrag och att COWI:s uppdrag i Etapp 1 således kommer att utökas att omfatta även samordning av underlag avseende grundläggningsarbeten inom nyssnämnda Exploateringslotter och, om så finnes erforderligt, utbyggnaden av allmän platsmark angränsande därtill. COWI:s kostnader härfor ingår inte i Parternas gemensamma budget och Parterna är överens om att Stena Masthuggskajen 3 AB, Stena Masthuggskajen 4 AB, Riksbyggen och Älvstranden själva ska svara för COWI:s kostnader hänförliga till Exploateringslotterna B1-B2 och, i förekommande fall, därtill angränsande allmän platsmark i enlighet med de principer för kostnadsfördelning som framgår av punkt 4.4(a)-(b) ovan, varvid noteras att särskild överenskommelse ska träffas härom.
- 5.2 Exploatörerna åtar sig att tillhandahålla Elof Hansson Fastigheter respektive Älvstranden, eller av någon för samordningen anlita konsult, efterfrågade och nödvändiga tekniska underlag inför framtagande av FFU2 samt, vid behov av komplettering, inför upphandlingen av en entreprenad. Tillhandahållandet ska ske inom den tid som framgår av vid var tid gällande tidplan för Halvön (se punkt 6 nedan). Parterna är överens om att Styrgruppen (enligt definition i punkt 7.1 nedan), snarast möjligt efter undertecknandet av detta Avtal, ska upprätta riktlinjer för framtagande och tillhandahållandet av underlag enligt denna punkt 5.2.
- 5.3 Exploatörerna, eller i förekommande fall Älvstranden, ansvarar för att underlag eller annan information som lämnas enligt punkt 5.2 ovan är väl underbyggd och i allt väsentligt korrekt. För det fall att fel eller brister uppmärksammas i underlaget ska respektive Exploatör, eller i förekommande fall Älvstranden, svara för merkostnaderna med anledning därav.

6. TIDPLAN FÖR HALVÖN

Parterna har kommit överens om en tidplan för framtagandet av FFU2, se Bilaga 6. Parterna är medvetna om att tidplanen kommer att bli föremål för löpande avstämningar i

NAU
60 PAK

Projekteringsgruppen och, vid behov, uppdateringar, varom beslut ska fattas i Styrgruppen. Det noteras härvid särskilt att tidplanen för Halvön ska vara kompatibel med vid var tid gällande tidplan enligt bilaga till Exploaterings- och markfördelningsavtalet.

7. ORGANISATION M.M.

- 7.1 Parterna har inrättat en styrgrupp ("**Styrgruppen**") för de gemensamma arbetena inom och Parternas samverkan avseende Halvön. Styrgruppen ska bestå av en representant för vardera Parten, där den av Älvstranden utsedda representanten ska vara ordförande. Älvstrandens samordnande projektledare för Halvön ska vara föredragande i Styrgruppen. Ordförande i Arbetsgruppen är adjungerad representant utan rösträtt i Styrgruppen.
- 7.2 Parterna har tillsvidare tillsatt de ledamöter i Styrgruppen som framgår av Bilaga 7.2. 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, via ordföranden, 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.
- 7.3 Styrgruppen ska samråda om och fatta beslut i frågor hänförliga till projekteringen av Halvön inom ramen för Parternas samverkan enligt detta Avtal. I enlighet med vad som framgår av punkt F ovan, är Parterna överens om en princip att sträva efter den, totalt sett, tekniskt och ekonomiskt bästa lösningen för aktuell projektering och utbyggnad av Halvön samt att genomförandet ska innebära besparingar och nytta för samtliga Parter.
- 7.4 Styrgruppens beslut ska fattas i samförstånd mellan Styrgruppens ledamöter, varmed avses att beslut i Styrgruppen ska fattas i konsensus. Punkt 7.5-7.8 nedan ska gälla i syfte att erhålla ytterligare beslutsunderlag för det fall Styrgruppens ledamöter inte kan uppnå full enighet i beslut i viss fråga.
- 7.5 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.
- 7.6 Den sakkunnige ska utses gemensamt av Parterna. Kan Parterna inte enas inom fjorton (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.
- 7.7 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 (2) 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 projekteringen av Halvön 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.

- 7.8 Kostnaderna för den sakkunnige ska delas lika mellan Parterna.
- 7.9 Styrgruppen har sedan tidigare beslutat att inrätta en arbetsgrupp ("Arbetsgruppen"), där den av Älvstranden utsedda representanten ska vara ordförande. Parterna har tills vidare tillsatt de ledamöter i Arbetsgruppen som framgår av Bilaga 7.2. Parternas representanter ska ha rätt att biträdas av teknisk resurs vid sammanträde i Arbetsgruppen. Sådan teknisk resurs är dock inte ledamot av Arbetsgruppen. 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. Arbetsgruppen ska ta fram utkast till budget för det arbete som bedrivs av Projekteringsgruppen (enligt definition i punkt 7.10 nedan), vilken Styrgruppen sedan ska fatta beslut om.
- 7.10 Parterna har beslutat om att inrätta en projekteringsgrupp ("Projekteringsgruppen"), där den av Elof Hansson utsedda representanten ska vara ordförande. Parterna har tills vidare tillsatt de ledamöter i Projekteringsgruppen som framgår av Bilaga 7.2. Projekteringsgruppen ska utföra sitt uppdrag enligt de närmare anvisningar som lämnas av Arbetsgruppen och ska redovisa resultatet av sitt arbete till Arbetsgruppen.
- 7.11 Parterna är överens om att de representanter som utses till Arbetsgruppen respektive Projekteringsgruppen ska besitta för ämnesområdet relevant kompetens. Det noteras vidare att det är av yttersta vikt att samtliga representanter bidrar till ett gott samverkans klimat.
- 7.12 Part ska själv stå för samtliga kostnader för egna konsulter samt för de kostnader som är hänförliga till av Part utsedd representant i Styrgruppen, Arbetsgruppen respektive Projekteringsgruppen.

8. AVTALSTID

Detta Avtal gäller från och med Avtalsdagen till och med den dag då (i) entreprenaden som upphandlats på grundval av FFU2 har godkänts vid slutbesiktning samt (ii) Parterna inbördes slutreglerat samtliga ekonomiska mellanhavanden avseende projekteringen och utbyggnaden av Halvön enligt den kostnadsfördelningsprincip som följer av detta Avtal och senare kommer att preciseras i Tilläggsavtal 1 och/eller annat tilläggsavtal.

9. VILLKOR

- 9.1 Detta Avtal är villkorat av att Staden överlåter ansvaret för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar inom del av Halvön på Älvstranden Utveckling AB genom att Staden fattar erforderliga beslut som vinner laga kraft senast den 30 juni 2020 samt att ett särskilt uppdragsavtal ingås mellan Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden i anslutning därtill enligt vad som närmare framgår av punkt D ovan.
- 9.2 För det fall att villkoret i punkt 9.1 ovan inte uppfylls och detta Avtal upphör att gälla ska eventuella kostnader som inte redan reglerats mellan Parterna slutligt regleras i enlighet med punkt 4 ovan. Därutöver ska Parterna inte ha några anspråk mot varandra till följd av Avtalets upphörande. Parterna ska härvid i god och lojal anda föra en dialog om hur projekteringen och utbyggnaden av Halvön kan drivas vidare på bästa sätt i linje med vad som överenskommit i Exploaterings- och markfördelningsavtalet.

HAOP
AB/HA

10. ÖVERLÅTELSE M.M.

- 10.1 Mot bakgrund av att Exploatörerna Stena respektive Elof Hansson inte är part i Exploaterings- och markfördelningsavtalet har Stena Fastigheter Göteborg AB, org.nr 556032-5127 ("Stena Fastigheter") respektive Elof Hansson Fastigheter, i enlighet med vad som följer av punkt 16.1.1 i Exploaterings- och markfördelningsavtalet, åtagit sig att, såsom för egen skuld, svara för Stenas respektive Elof Hanssons rätta fullgörande av detta Avtal avseende projektering och utbyggnad av Halvön gentemot övriga Parter.
- 10.2 Älvstranden äger rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till annat bolag inom Älvstrandens koncern. Detta gäller under förutsättning att Älvstranden, såsom för egen skuld även fortsatt svarar gentemot övriga Parter för detta Avtals rätta fullgörande avseende projektering och utbyggnad av Halvön.

11. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 11.1 Parterna är medvetna om att Parternas samverkan avseende projekteringen och utbyggnaden av Halvön befinner sig i ett tidigt skede och att Parterna med hänsyn till den tekniska komplexiteten sannolikt kommer att överväga och diskutera flertalet alternativa lösningar inom ramen för Parternas samverkan och nödvändiga tillägg till detta Avtal. Det noteras härvid att Parterna redan vid detta Avtals ingående är införstådda vid att Tilläggsavtal 1 kommer att behöva ingås i samband med färdigställandet och fastställandet av FFU2 samt att ytterligare tilläggsavtal kan bli aktuellt inför tilldelningsbeslut avseende den upphandlade entreprenaden. Genom undertecknandet av detta Avtal har Parterna förbundit sig att aktivt och lojalt verka för ett genomförande av Halvön i särskild ordning samt att medverka till träffandet av överenskommelser och ingåendet av nödvändiga tilläggsavtal till detta Avtal.
- 11.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande mellan Parterna, vara skriftligen avfattade och behörigen undertecknade av Parterna.

12. TVIST

- 12.1 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.
- 12.2 Skiljeförfarandet ska äga rum i Göteborg.
- 12.3 Om Parter i uppkommen tvist samtycker får tvisten handläggas gemensamt med annan tvist där samma skiljeman/skiljemän utsetts.

[Signatursida följer]

Detta Avtal har upprättats i sex (6) likalydande exemplar varav Stena och Stena Fastigheter tagit ett, Älvstranden och Älvstranden Utveckling AB tagit ett och Elof Hansson Fastigheter AB och resterande Parter tagit var sitt.

Göteborg den 12 november 2019

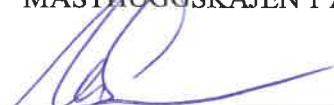
SÖDRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
AB


Lena Andersson enligt
fullmakt

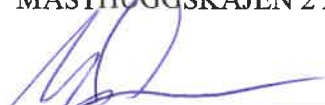
RIKSBYGGEN EKONOMISK FÖRENING


Mikael Ahlen enligt fullmakt


STENA FASTIGHETER
MASTHUGGSKAJEN 1 AB


Martin Gidenstam enligt fullmakt


STENA FASTIGHETER
MASTHUGGSKAJEN 2 AB


Martin Gidenstam enligt fullmakt

STENA FASTIGHETER
MASTHUGGSKAJEN 3 AB


Martin Gidenstam enligt fullmakt

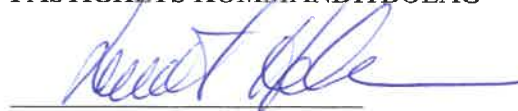
STENA FASTIGHETER
MASTHUGGSKAJEN 4 AB


Martin Gidenstam enligt fullmakt

GLOBAL BUSINESS GATE ODEN
FASTIGHETS KOMMANDITBOLAG


Lennart Hedström enligt fullmakt

GLOBAL BUSINESS GATE FRIGG
FASTIGHETS KOMMANDITBOLAG

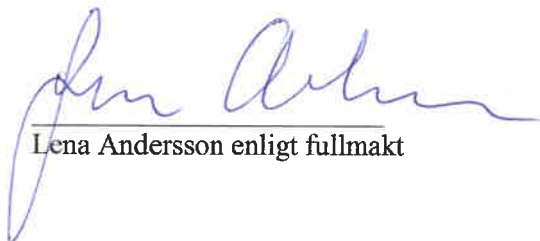

Lennart Hedström enligt fullmakt

SÄRSKILDA UNDERSKRIFTER

Älvstranden Utveckling AB bekräftar härmed bolagets medverkan till Parternas samverkan enligt Avtalet och en utbyggnad av allmän platsmark och allmänna anläggningar i särskild ordning enligt punkt D ovan.

Göteborg den 12 november 2019

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB



Lena Andersson enligt fullmakt

Stena Fastigheter Göteborg AB bekräftar härmed att Stena Fastigheter Göteborg AB svarar, såsom för egen skuld, för Stenas rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt detta Avtal enligt punkt 10.1 ovan.

Göteborg den 12 november 2019

STENA FASTIGHETER GÖTEBORG AB



Martin Gidenstam enligt fullmakt

Elof Hansson Fastigheter AB bekräftar härmed att Elof Hansson Fastigheter AB svarar, såsom för egen skuld, för Elof Hanssons rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt detta Avtal enligt punkt 10.1.

Göteborg den 12 november 2019

ELOF HANSSON FASTIGHETER AB



Lennart Hedström enligt fullmakt

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-03-23

Diarienummer 0567/20

Handläggare

Jörgen Hermansson

Telefon: 031-368 01 00

E-post: jorgen.hermansson@stadshuset.goteborg.se

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.

Sammanfattning

Beslut att genomföra detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget samt beslut om investeringsram fattades av kommunfullmäktige 2018-06-07 § 7. Av främst tekniska, men även ansvarsmässiga, ekonomiska och skäl, har en grupp av sakkunniga bedömt att det är olämpligt att utföra projektering och byggnation i delat utförande för kaj, källarkonstruktioner, allmän platsmark och grundläggning av halvö samt gång- och cykelbro. Det bör istället byggas samlat i en entreprenad.

För att möjliggöra en samordnad entreprenad för halvöns underbyggnad av allmän plats och halvöns underbyggnad av kvartersmark föreslås fastighetsnämnden beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats från Älvstranden Utveckling AB. Fastighetsnämnden kommer vidare att skicka en separat beställning enligt ordinarie beställningsförfarande till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen för allmän plats inom halvöns överbyggnad samt övrig allmän plats inom planområdet. Den föreslagna hanteringsordningen innebär en avvikelse från normal ordning vid utbyggnad av allmänplats och kräver därför enligt fastighetskontorets egen bedömning ett särskilt beslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att kunna tillämpas.

Ärendet är tidskritiskt i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter, ytterst för att säkerställa exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Ärendet går på grund av detta direkt till kommunstyrelsen och endast som information i fastighetsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien för allmän platsmark är genomförd. Ett sådant ärende som beskriver utbyggnaden ur ett bredare perspektiv kommer kunna beredas till kommunfullmäktige efter sommaren 2020.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I samband med beslut om detaljplanens antagande fattade kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8 beslut om en projektram om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå) för genomförandet av detaljplanen. Av den totala investeringen finansieras 1,86 mdkr av exploateringen. Resterande belopp, 0,16 mdkr skattefinansieras genom trafiknämnden och park- och naturnämnden.

En konsekvens av föreslagen hanteringsordning är att kostnaden för halvöns underbyggnad bryts ut ur projektramen då fastighetsnämnden beställer underbyggnad av allmän plats till fast pris av Älvstranden Utveckling AB som därmed ges möjlighet att samordna all byggnation som behöver ske under mark på halvön i en entreprenad.

Ett sammanhållet utförande av underbyggnaden av allmän plats och kvartersmark bedöms ge den totalt sett bästa lösningen avseende tid, ekonomi och kvalitet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Detta ärende påverkar inte tidigare fattade beslut om utformning eller innehåll varför denna dimension inte beskrivs ytterligare i detta tjänsteutlåtande.

Ärendet

För att möjliggöra en samordnad entreprenad för halvöns underbyggnad av allmän plats och halvöns underbyggnad av kvartersmark föreslås fastighetsnämnden beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats från Älvstranden Utveckling AB.

Beskrivning av ärendet

Masthuggskajens Halvö ryms inom detaljplan för Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthuggskajen som vann laga kraft i mars 2019. Miljödomen för att bygga Halvön vann laga kraft i september 2019. Halvön blir nyanlagd, 18 000 kvm och sträcker sig 100 meter från befintlig kajlinje ut i Göta älv.

I arbetet inför ansökan om vattendom har en kajkonstruktion tagits fram i form av prefabricerade L-stöd. Denna, eller likvärdig, lösning tillsammans med samordnad grundläggning av allmän plats och kvartersmark pekar på en väsentlig besparing i tid, lägre kostnad samt lägre teknisk risk om utbyggnaden utförs i en samlad entreprenad. Det innebär färre aktörer på liten yta, bättre kontroll och tydligt ansvar för påverkan mellan fastigheter vid grundläggningsarbeten. Detta belyses i en konsultrapport beställd av projektorganisationen.

Såväl i tecknade genomförandeavtal som i exploaterings- och markfördelningsavtal återfinns intentionen att öppna upp för möjligheten att utföra allmän plats och allmänna anläggningar inom Halvön i annan ordning än att kommunen utför utbyggnad allmän plats. I detta fall innebär det att Älvstranden Utveckling AB skulle få rollen som byggherre istället för Trafiknämnden, för att möjliggöra den samordnade entreprenaden. Beställningen utbyggnad av halvön är tidskritisk i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter. Ytterst för att säkra exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Ärendet går på grund av detta direkt till kommunstyrelsen och endast som information i fastighetsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

De delar av allmän plats och allmänna anläggningar som avses beställas av Älvstranden Utveckling AB är underbyggnad av allmän plats, kajkonstruktion runt halvön samt etablering ny Emigrantväg. I de fall det av logistik-, kvalitets- eller kostnadsskäl är gynnsamt att inkludera angränsande arbeten och på så sätt tydliggöra ansvarsfördelning, kommer detta att ske direkt av trafiknämnden.

Omfattningen i beställning till Älvstranden Utveckling AB kommer att återfinnas i gränsdragningslista som utarbetas i vanlig ordning mellan Älvstranden Utveckling AB och trafiknämnden, och beställs till fast pris motsvarande extraherad del av den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen. Extraherad del är därmed låst till fast pris.

Tidigare beslut i Kommunfullmäktige

Datum	Tidigare beslut i Kommunfullmäktige
2018-06-07 § 7	Investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget.
2018-06-07 § 8	Antagande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.

Detaljplanen

Hela detaljplanen syftar till att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse på cirka 1 320 lägenheter med handel, verksamheter och kontor, hotell samt kommunal service. Totalt medges cirka 310 000 kvadratmeter tillkommande BTA varav cirka 25 000 kvadratmeter är avsett för handel och 100 000 kvadratmeter kontor. Planen medger två förskolor, tre parkeringsanläggningar samt en vårdcentral.

Halvön, vattenfastigheterna Kvarter A1-A4, ingår med ca 300 bostäder och 2000 arbetsplatser.

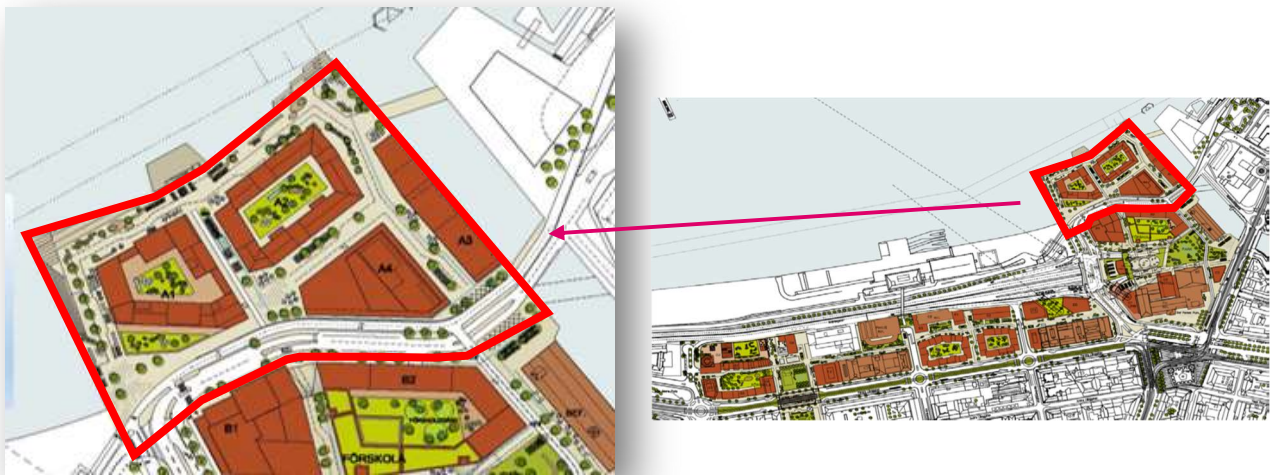


Bild 1 - Halvöns omfattning i plan samt fastighetsägare, A1 Stena fastigheter, A2 Stena Fastigheter/Riksbyggen, A3 och A4 Elof Hansson, övrigt Allmän plats Fastighetsnämnden.

Hanteringsordning

Utbyggnaden av den allmänna platsen på halvön föreslås delas upp på så sätt att Älvstranden Utveckling AB erhåller en beställning av fastighetsnämnden avseende halvöns underbyggnad upp till gränssnitt. Den allmänna platsens underbyggnad kommer då byggas ut samtidigt som kvartersmarkens underbyggnad på halvön. Fastighetsnämnden avser att lägga en beställning på utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats genom att direkttilldela det till Älvstranden Utveckling AB.

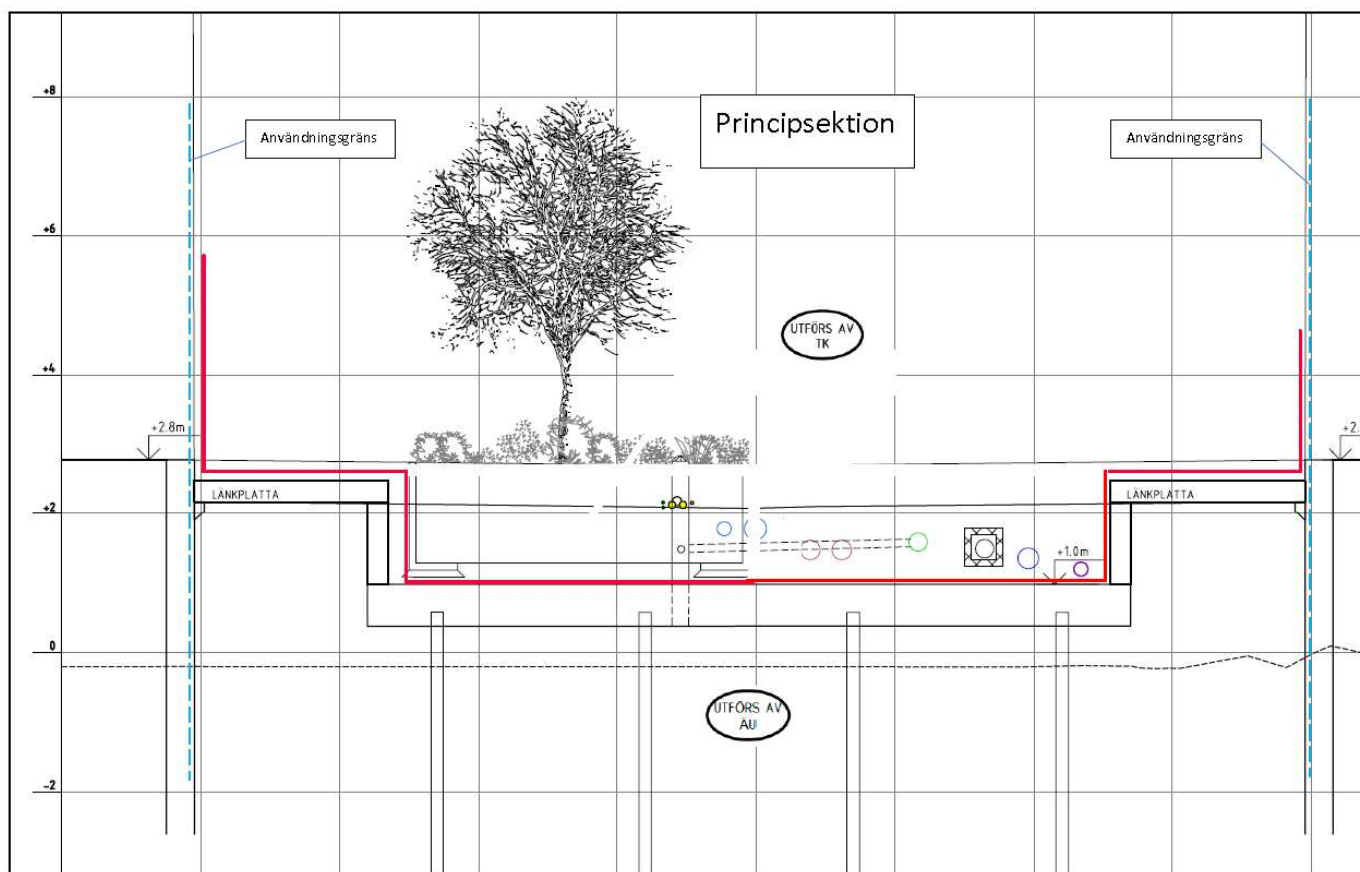


Bild 3 - Principiellt gränssnitt för den allmänna platsens indelning i över- och underbyggnad på halvön.

Fastighetsnämnden, trafiknämnden och Älvstranden Utveckling AB har gemensamt utrett de juridiska förutsättningarna för en direkttilldelning. Syftet med utredningen var att säkerställa möjligheten att fastighetsnämnden och trafiknämnden skulle kunna köpa tjänster av Älvstranden Utveckling AB genom direkttilldelning utan att behöva tillämpa bestämmelserna i Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Utredningen konstaterade att de så kallade Teckal-kriterierna i LOU är uppfyllda i fastighetsnämndens och trafiknämndens relation till Älvstranden Utveckling AB och således får köpa tjänster från Älvstranden Utveckling AB genom direkttilldelning.

Fastighetsnämnden kommer att skicka en separat beställning enligt ordinarie beställningsförfarande till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen för allmän plats inom halvöns överbyggnad. Gränssnitt gentemot beställning av underbyggnad bestäms i gränsdragningslista som tas fram i samband med beställningen.

Fastighetsnämnden beställer uppdraget att utföra halvöns underbyggnad av allmän plats, bygga omringande kaj samt bygga ny Emigrantväg av Älvstranden Utveckling AB som därefter handlar upp entreprenör för byggnationen.

Underbyggnaden för allmän plats och underbyggnaden för kvartersmark kommer i slutändan huvudsakligen vara separata konstruktioner och en fristående fastighet skapas för allmän plats, vilken kommer ägas av kommunen.

Rollbeskrivning

Trafiknämnden

Trafiknämnden kommer att för kommunens räkning utöva ägandet och förvaltandet av halvöns underbyggnad för allmän plats och kommer därför att ha en bevakande projektledare under projekterings- och utförandeskedet som bevakar att stadens intressen med avseende på ägarskap och förvaltning tillgodoses. Den bevakande projektledaren är också mottagare av leveransen efter färdigställandet.

Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB får en direkttilldelning i form av en beställning av fastighetsnämnden för utbyggnad av underbyggnad av allmän plats på halvön. Älvstranden Utveckling AB tar således rollen som byggherre för utbyggnaden av underbyggnad av allmän plats på halvön.

Fastighetsnämnden

En konsekvens av kommunfullmäktiges beslut är att fastighetsnämnden kommer att beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad för allmän plats från Älvstranden Utveckling AB. Beställning av utbyggnad av halvöns överbyggnad allmän plats samt utbyggnad av övrig allmän plats inom planområdet kommer att beställas i vanlig ordning genom att fastighetsnämnden skickar en beställning till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen. Fastighetsnämnden ansvarar för att sammanställa och följa hela projektets ekonomi.

Fastighetsnämnden är ägare till marken/vattenområdet där allmän plats ska byggas ut.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Södra Älvstranden Utveckling AB är att betrakta som exploatör gentemot kommunen beträffande genomförandet av detaljplanen och erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats till fastighetsnämnden.

Tidplan för genomförande av halvöns underbyggnad

Upphandling kan påbörjas så snart erforderliga beslut tagits i respektive nämnder och styrelser, preliminärt sommaren 2020.

Entreprenadarbeten för allmän plats planeras då starta våren/sommar 2021 för att 2022/2023 övergå till byggnation av enskilda fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med beslut om detaljplanens antagande fattade kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8 beslut om en projektram om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå) för genomförandet av detaljplanen. Av den totala investeringen finansieras 1,86 mdkr av exploateringen. Resterande belopp, 0,16 mdkr skattefinansieras genom trafiknämnden och park- och naturnämnden. Detaljplanen har att förhålla sig till det ekonomiska inriktningsbeslutet. I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien (GFS) är färdigställd samt innehåll och omfattning för utbyggnad har säkerställts ytterligare. Genomförandestudien pågår och beräknas vara slutförd för redovisning i trafiknämnden sent i maj 2020. Älvstranden Utveckling AB och

trafikkontoret gör idag bedömningen att kostnaderna för utbyggnad av allmän plats rymms inom detaljplanens ekonomiska ram.

Beställningen från fastighetsnämnden till Älvstranden Utveckling AB kommer att innehålla ett fast belopp baserat på den exploateringskalkyl som togs fram av projektet inför detaljplanens antagande och som ligger till grund till investeringsbeslutet.

I takt med utbyggnaden kommer Älvstranden Utveckling AB fakturera enligt betalningsplan upp till angivet fast belopp till fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden erhåller sedan exploateringsbidrag av Södra Älvstranden Utveckling AB i enlighet med Genomförandeavtalet för ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.”

Älvstranden Utveckling AB står hela risken i de fall kostnaderna överstiger det i beställningen fasta beloppet. På samma sätt tillfaller eventuellt överskott Älvstranden Utveckling AB.

Momsen på entreprenadkostnader som uppstår för Älvstranden Utveckling AB bedöms av sakkunniga som avdragsgill.

Budgetkonsekvenser

Kostnad för utbyggnad av halvöns underbyggnad ingår i beslutad budgetram på 2,02 mdkr (2017 års prisnivå). Kostnad för halvöns underbyggnad lyfts ur som ett fast pris och beställs av fastighetsnämnden till Älvstranden Utveckling AB. Exakt gränsdragning och därtill hörande kostnad görs i nästa steg och överenskommes mellan trafiknämnden, fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB innan beställning. Älvstranden Utveckling AB tar därmed över risk och möjligheter för såväl fördyringar som kostnadsbesparingar och eventuell vinst. Södra Älvstranden Utveckling AB ska erlägga exploateringsbidrag till fastighetsnämnden i enlighet med tecknat genomförandeavtal.

Arbeten utanför det som omfattas av fastpriset kan komma att beställas av trafiknämnden till Älvstranden Utveckling AB om det visar sig vara nödvändigt eller fördelaktigt ur ett tekniskt eller arbetsmiljömässigt skäl. Detta kommer i så fall att regleras som tillkommande arbeten och ersätts enligt överenskommelse från fall till fall.

Risker och möjligheter

Det föreslagna utförandet ger bättre kontroll på genomförandet av både kvartersmark och allmän platsmark och eventuell påverkan mellan fastigheternas grundläggning vilket minskar riskerna för skador på grund av massförflyttning. Att utföra det i en entreprenad allokera ansvaret till en part vilket också minskar riskerna för oklara ansvarsförhållanden.

Genom att på fast pris ge uppdraget till Älvstranden Utveckling AB förskjuts riskerna från staden till Älvstranden Utveckling AB avseende etablering av halvön och underbyggnaden av dess allmänna plats.

Stadsledningskontorets bedömning

Beställningen av allmän plats är tidskritisk i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter, ytterst för att säkerställa exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Den föreslagna hanteringsordningen ger fördelar vad det gäller byggteknik, logistik, tid, kostnader och riskhantering. Den föreslagna hanteringsordningen innebär dock en avvikelse från normal ordning vid

utbyggnad av allmänplats och kräver därför enligt fastighetskontorets egen bedömning ett särskilt beslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att kunna tillämpas.

Detaljplanens genomförande har att förhålla sig till det ekonomiska genomförandebeslutet i kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8. Kostnaderna bedöms hålla sig inom beslutade ramar. I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien för allmän platsmark är klar. Genomförandestudien är planerad att redovisas för trafiknämnden i slutet av maj månad. Ett sammanhållet ärende som beskriver utbyggnaden av hela planområdet ur ett bredare perspektiv kommer kunna beredas till fastighetsnämnden och därefter till kommunfullmäktige som en återkoppling på tidigare genomförandebeslut efter sommaren 2020.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör