

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-27

Ärendenummer EXF-2025-00098

EXN 2025-04-22

Handläggare

Malin Karlsson, Maria Brandt

Telefon: 031-368 11 31, 031-368 10 67

E-post: malin.karlsson@exploatering.goteborg.se,
maria.brandt@exploatering.goteborg.se

Säkerhet för fullgörande av exploatörens åtaganden i exploateringsavtal

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att alltid kräva att en exploatör ställer en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition som säkerhet för exploatörens fullgörande av sina åtaganden i exploateringsavtal.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att efterfråga nämndens beslut om förvaltningen gör bedömningen att det föreligger särskilda förutsättningar för att ställa en annan typ av säkerhet än en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition i det enskilda fallet.
3. Exploateringsnämnden fastställer att helägda kommunala bolag samt statliga verk och myndigheter inte behöver ställa säkerhet.

Sammanfattning

Det framgår idag av Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal att On demand-garanti *i första hand* ska ställas vid fullgörande av exploateringsavtal. Exploatörer uttrycker emellanåt önskemål om att kunna ställa annan typ av säkerhet än On demand-garanti för fullgörande av exploateringsavtal.

I Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal framgår att det är exploateringsnämnden som bedömer vilken typ och omfattning av säkerhet som krävs. Exploateringsnämnden har delegerat till exploateringsförvaltningen att underteckna exploateringsavtal som ett led i detaljplanens genomförande. Såsom Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal har kommit att utformas önskar förvaltningen ett förtydligande av nämnden.

När utbyggnad av allmän plats påbörjas, belastar kostnaderna omedelbart exploateringsnämnden. För det fall en exploatör hamnar i dröjsmål med betalning av exploateringsbidraget, är det viktigt att säkerheten vid behov kan tas i anspråk utan dröjsmål. Det är möjligt att ta en säkerhet i anspråk utan dröjsmål enbart om nämnden kräver antingen deposition eller On demand-garanti (bankgaranti eller försäkringsgaranti) av en exploatör för fullgörande av exploateringsavtal.

Förvaltningens bedömning är att en On demand- garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition alltid ska ställas vid exploateringsavtal. I de fall förvaltningen gör bedömningen att det föreligger särskilda skäl för att ställa en annan typ av säkerhet än en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition så ska förvaltningen efterfråga nämndens beslut i det enskilda fallet.

Förvaltningen föreslår att helägda kommunala bolag inte behöver ställa säkerhet eftersom kommunen själv har kontroll över dessa bolag. Förvaltningen föreslår även att statliga verk samt myndigheter inte behöver ställa säkerhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen har en ovillkorlig skyldighet att bygga ut allmän plats efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen (6 kap. 18 § PBL). Förvaltningen kan därför inte skjuta upp utbyggnaden t.ex. vid dröjsmål med exploatörens betalning av exploateringsbidrag. Om exploatören inte kan betala exploateringsbidraget riskerar skattekollektivet att belastas med hela kostnaden för utbyggnaden även om nyttan av utbyggnaden av infrastrukturen ofta stannar hos exploatören eller blivande fastighetsägare.

Exploateringsförvaltningen kräver sedan 2013 att säkerhet ska ställas i form av On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti). Detta resulterar i en räntekostnad för exploatören som förhandlas fram individuellt med respektive bank eller försäkringsbolag. På grund av denna räntekostnad önskar exploatörer ofta ställa en moderbolagsborgen i stället, vilket exploatörerna framför innebär en lägre kostnad än en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti). Förvaltningens bedömning är att det medför en större ekonomisk risk för nämnden om en exploatör får ställa en moderbolagsborgen.

Eftersom det sammanlagda värdet av exploateringsbidrag i förvaltningens samtliga projekt innebär en betydande ekonomisk risk för nämnden är det av stor vikt att förvaltningen är noga med att se till att ställd säkerhet verkligen utgör en fullgod säkerhet och att säkerheten med enkelhet kan tas i anspråk vid behov. Det bör även beaktas att exploatörerna verkar inom en bransch som är konjunkturkänslig. Osäkerheten på marknaden under senare år har varit stor och i närtid resulterat i ett antal större konkurser där en utställd moderbolagsborgen hade blivit värdelös.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Göteborgs stads riktlinjer för exploateringsavtal

Ärendet

Exploateringsförvaltningen önskar att exploateringsnämnden uppdrar till förvaltningen att en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition alltid ska ställas vid exploateringsavtal. Om förvaltningen gör bedömningen att det föreligger särskilda förutsättningar för att ställa en annan typ av säkerhet än en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition, så ska förvaltningen efterfråga nämndens beslut i det enskilda fallet.

Vidare föreslår förvaltningen att helägda kommunala bolag inte behöver ställa säkerhet eftersom kommunen själv har kontroll över dessa bolag. Förvaltningen föreslår även att statliga verk och myndigheter inte behöver ställa säkerhet.

Beskrivning av ärendet

Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal ska exploateringsavtalet bl.a. reglera den ekonomiska garanti/säkerhet för avtalets fullföljande som exploatören ska lämna. Av riktlinjen framgår att det ”i första hand” ska lämnas en bankgaranti (on demand) med belopp som fastställs i exploateringsavtalet och att garantin ska gälla utan begränsning i tid, till dess att exploatörens åtaganden är uppfyllda. Vidare framgår att det är exploateringsnämnden, som bedömer vilken typ och omfattning av säkerhet som krävs. Exploateringsnämnden har delegerat till exploateringsförvaltningen att underteckna exploateringsavtal som ett led i detaljplanens genomförande.

Formuleringen ”i första hand” har tolkats av flera exploatörer som att det finns ett utrymme att förhandla fram andra typer av säkerheter såsom t.ex. moderbolagsborgen. Detta har resulterat i utdragna diskussioner i flera exploateringsprojekt som riskerar att fördröja bostadsbyggandet i staden. Det är bl.a. av den anledningen som förvaltningen önskar förtydligande att en On demand- garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition alltid ska ställas vid exploateringsavtal samt att i de fall förvaltningen gör bedömningen att det finns särskilda förutsättningar för att ställa en annan typ av säkerhet än en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition så ska förvaltningen efterfråga nämndens beslut i det enskilda fallet.

Exploateringsförvaltningen kräver i dagsläget, och har så gjort sedan år 2013, att exploatören ska ställa en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition som säkerhet för betalning av dennes andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats enligt exploateringsavtalet.

Bank- och försäkringsgarantier kan delas upp i två kategorier: On demand-garantier och accessoriska garantier. Båda är en form av borgensförbindelser men med olika avtalade villkor.

Vid On demand-garanti avtalar man om att utställaren (en bank eller ett försäkringsbolag) av garantiåtagandet ska betala enligt garantiutfästelsen direkt vid anmodan av kommunen. Kommunen behöver då inte visa att exploatören är på obestånd eller har begått avtalsbrott utan utbetalning ska ske vid förfallen obetald fordran.

Vid accessorisk garanti är utbetalning beroende av avtalet mellan exploatören och kommunen. Kommunen måste som regel visa att exploatören brutit mot parternas avtal samt att denne saknar betalningsförmåga. Om exploatören inte är överens med

kommunen i dessa avseenden krävs det att en domstol genom en lagakraftvunnen dom fastställer kommunens fordran innan någon utbetalning från garantin sker.

I praktiken är det inte ovanligt att en exploatör ifrågasätter kostnader för allmän plats i efterhand, särskilt i lågkonjunktur, och det händer att exploatörer motsätter sig att betala delar av exploateringsbidraget trots att det finns ett bindande exploateringsavtal som säger att exploatören ska betala. Om kommunen i en sådan situation inte har en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) utan enbart en accessorisk, innebär det att kommunen måste ligga ute med kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, dvs kommunen måste nyttja skattemedel, och väcka talan i domstol mot exploatören och vinna en sådan tvist för att få tillbaka utlägg. En tvist i domstol kan överklagas i flera led och det kan ta flera år innan tvisten slutligt är avgjord.

Om en exploatör inte har medel att betala kommunen även om kommunen vunnit tvisten i domstol, eller om exploatören går i konkurs, då riskerar kommunen att aldrig få in dessa utlägg utan kostnaden stannar kvar på skattebetalarna. En accessorisk garanti kan med andra ord innebära stora risker samt kräva mycket tid, kostnader och resurser, varför en sådan säkerhet bör undvikas.

Moderbolagsborgen är en typ av borgensförbindelse där moderbolaget går in som garant för dotterbolagets ekonomiska åtaganden gentemot en kommun. För att en moderbolagsborgen ska kunna anses utgöra en fullgod säkerhet krävs en kontinuerlig bevakning och bedömning av moderbolagets långsiktiga betalningsförmåga. Den omständigheten, tillsammans med det faktum att moderbolaget kan göra samma invändningar mot kommunens fordran som exploatören och motsätta sig betala kommunen till dess en domstol prövat tvisten, innebär att även denna säkerhet bör undvikas av samma skäl som vid en accessorisk garanti.

En annan säkerhet som kan användas, och som har använts av förvaltningen vid ett fåtal tillfällen, är pantsättning av fast egendom. Värdet på säkerheten är helt avhängigt av fastighetsvärdet vilket innebär viss osäkerhet och behov av kontinuerlig bevakning av fastighetsvärdet. Realisering av panten förutsätter exekutiv försäljning och för att kunna begära exekutiv försäljning måste kommunen kunna styrka sin fordran genom en lagakraftvunnen dom. Det betyder att säkerhet genom pantsättning i fast egendom innebär samma svagheter som t ex moderbolagsborgen eller accessorisk garanti/borgen och därför som utgångspunkt inte bör användas. Det kan emellertid finnas särskilda förutsättningar i det enskilda fallet där en sådan säkerhet kan vara motiverad.

Förvaltningens bedömning

Som redogjorts för ovan är det, utifrån den betydande ekonomiska risken för förvaltningen som det sammanlagda värdet av exploateringsbidrag i förvaltningens projektportfölj innebär, av stor vikt att förvaltningen är noggrann med att se till att ställd säkerhet verkligen utgör en fullgod säkerhet och att säkerheten med enkelhet kan tas i anspråk vid behov.

Den höga säkerheten och enkelheten med On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition tillsammans med det faktum att exploatörerna verkar inom en konjunkturkänslig bransch talar för att förvaltningen även fortsättningsvis bör kräva denna typ av säkerhet. Tydlighet från nämnden i fråga om typ av säkerhet kan även förväntas minska diskussionerna härom i varje enskilt projekt.

Det finns anledning att anta att kostnaden för en accessorisk garanti eller moderbolagsborgen troligtvis understiger kostnaden för en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti).

Förvaltningens bedömning är att en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition alltid ska ställas vid exploateringsavtal. I de fall förvaltningen gör bedömningen att det föreligger särskilda skäl för att ställa en annan typ av säkerhet än en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition så ska förvaltningen efterfråga nämndens beslut i det enskilda fallet.

Förvaltningen gör vidare bedömningen att helägda kommunala bolag inte behöver ställa säkerhet eftersom kommunen själv har kontroll över dessa bolag. Slutligen gör förvaltningen bedömningen att statliga verk och myndigheter inte behöver ställa säkerhet.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr



Göteborgs
Stad

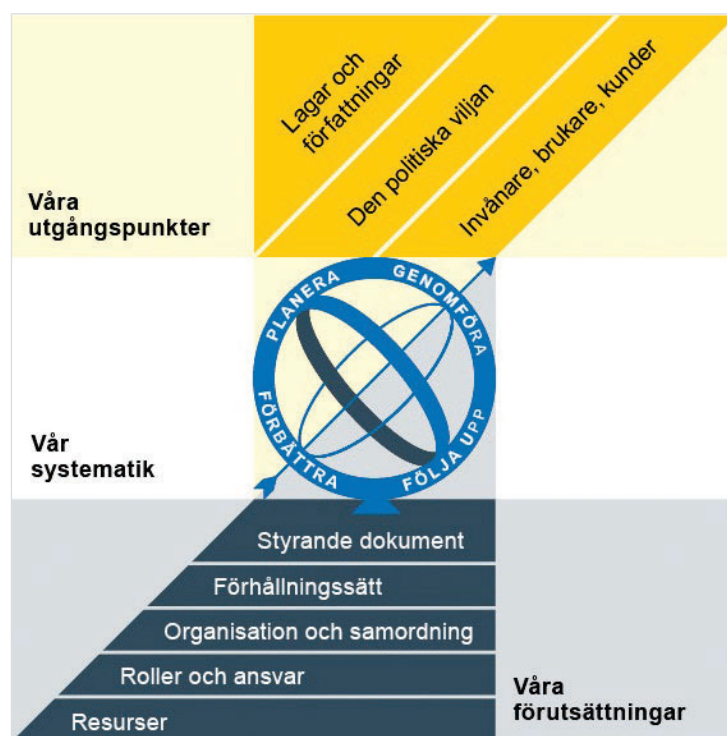
Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal

Reglerande styrande dokument

Policy
► **Riktlinje**
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal			
Beslutad av: Kommunfullmäktige	Gäller för: Göteborgs Stad	Diarienummer: 1101/20 (0044/22)	Datum och paragraf för beslutet: 2020-10-15, § 21
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2023-02-21	Dokumentansvarig: Avdelningschef Beslutsunderlag och utredning samt styrning
Bilagor: 1 Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad, fastighetsnämnden 2022-11-21, § 234 2 Medfinansieringsersättning, fastighetsnämnden 2022-11-21, § 234			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna riktlinje.....	3
Vem omfattas av riktlinjen	3
Bakgrund	3
Lagbestämmelser	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Vägledning och avsteg.....	3
Stödjande dokument	3
Riktlinje	4

Inledning

Syftet med denna riktlinje

När Staden, genom dess exploateringsnämnd, avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för en byggherre eller en fastighetsägare som ska ingå Exploateringsavtal med staden.

Bakgrund

Enligt exploateringsnämndens reglemente 2 kap. 25 § har exploateringsnämnden ansvar för att till kommunfullmäktige ta fram förslag till riktlinjer för exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen (2010:900). Enligt 5 kap. 1 § kommunallagen (2017:725) ska kommunfullmäktige bland annat besluta i ärenden som avser mål och riktlinjer för verksamheten. Enligt 5 kap. 2 § får ärenden som anges i 1 § första stycket, eller som enligt lag eller annan författning ska avgöras av kommunfullmäktige, inte delegeras till nämnderna.

Lagbestämmelser

Bestämmelse om riktlinjer för exploateringsavtal finns i plan- och bygglagen, 6 kap 39 §.

Koppling till andra styrande dokument

Exploateringsnämndens reglemente, som i 2 kap. 25 § redovisar att exploateringsnämnden har ansvar för att ta fram förslag till riktlinjer för exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Vägledning och avsteg

Staden, genom exploateringsnämnden, får frångå riktlinjerna i det enskilda fallet om det krävs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av en detaljplan. Göteborgs Stads riktlinje för styrande dokument ska då följas.

Stödjande dokument

Utöver Göteborgs Stads riktlinje för styrande dokument finns inget särskilt stödjande dokument till dessa riktlinjer.

Riktlinje

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Stadens ansvar för mark- och exploateringsverksamhet

Exploateringsnämnden är ansvarig för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna i Göteborgs Stad ("Staden"). Nämnden har till uppgift att förvärva, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Nämnden har dessutom till uppgift att utöva den formella ägarrollen till Stadens fasta egendom.

Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivsetableringar. Detta innebär att nämnden bland annat ska ansvara för Stadens mark- och exploateringsverksamhet. I samband med detta behandlas även frågor som ingår i VA-och avfallskollektivet.

När Staden, genom dess exploateringsnämnd, avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla. Staden, genom exploateringsnämnden, får frånga riktlinjerna i det enskilda fallet om det krävs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av en detaljplan.

Exploateringsverksamhet

Ett exploateringsområde är ett avgränsat område som är eller kommer att bli detaljplanelagt. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål. Med exploateringsverksamhet avses således åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa mark för att kunna bygga bostäder, butiker, kontor, industrier och verksamhetslokaler. Med sådana åtgärder avses också skydds- och säkerhetsåtgärder och att markföroreningar avhjälps. I exploateringsverksamheten ingår även att bygga nödvändiga gemensamma anordningar som gatanläggningar, park- och naturanläggningar, VA-system, värmeanläggningar, el och telesystem mm.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Staden avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Riktlinjerna är således tillämpliga inom hela Göteborgs kommun.

Dessa generella riktlinjer reglerar övergripande principer för exploateringsavtal inom Staden. Under arbetet med en detaljplan ska berörda parter informeras om Stadens avsikt att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och

konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Ett föravtal tecknas som anger utgångspunkter och principer inför tecknandet av ett exploateringsavtal.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privat ägd mark avser Staden inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Inför plansamråd ska kommunen redovisa avtalets principiella innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet tecknat.

Exploateringsavtalets innehåll

Inom ramen för exploateringsverksamheten ska exploateringsavtalet reglera:

- parternas åtaganden
- ansvarsfördelning, avseende bl a projektering, upphandling och iordningställande av kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark
- avtalsområdets avgränsning
- eventuell marköverlåtelse och upplåtelse av rättigheter mellan parterna
- fördelning av kostnader och intäkter för exploaterings genomförande
- kostnader för VA och avfallshantering regleras enligt särskilt taxa
- bestämmande av de åtgärder som ska vidtas, eller finansieras i form av exploateringsbidrag, av en byggherre eller fastighetsägare
- exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- eventuell etappindelning och fördelning av kostnader mellan olika detaljplaneområden
- eventuell medfinansieringsersättning
- krav på funktion och standard på allmän plats och behov av utredningar innan detaljplanens antagande
- eventuella gestaltungsprinciper för plangenomförandet
- ansvar för erforderliga utredningar, tillstånd, dispenser och åtgärder avseende bl a geoteknik, markmiljö, arkeologi, bullerskydd, avfallshantering samt ekologisk kompensation enligt Miljöbalken
- ansvar för skyddsåtgärder mot skyfall, översvämning och höjda havsvattennivåer
- frågor av administrativ karaktär och reglering av kostnader för Stadens eget arbete
- ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande. I första hand ska en bankgaranti (*on demand*) lämnas med belopp som fastställs i exploateringsavtalet. Bankgarantin ska gälla utan begränsning i tid, till dess exploitörens åtaganden är uppfyllda

Det är Staden, genom exploateringsnämnden, som bedömer vilken typ och omfattning av säkerhet som krävs

Förutsättningar för exploateringsbidrag

De åtaganden för byggherren eller fastighetsägaren som anges i exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Med sådana åtgärder avses även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att ett nytt bebyggelseområde ska kunna fungera, t ex anläggande av gator och annan infrastruktur.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Åtagandena avser inte åtgärder för vård, utbildning eller omsorg, som Staden har en skyldighet att enligt lag tillhandahålla.

Självkostnadsprincipen ska tillämpas, dvs att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som Staden tillhandahåller.

Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad

Exploateringsavtalet får även avse exploateringsbidrag för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående; om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Staden har för avsikt att inom vissa områden ta ut exploateringsbidrag för åtgärder som steg i en etappvis utbyggnad och förutsättning för berörda kommande detaljplaneområden. Exploateringsbidraget kan i dessa fall komma att avse sådana åtgärder som utförts före respektive exploateringsavtals ingående.

Även förskottering av exploateringsbidrag för kommande åtgärder kan bli aktuellt vid etappvis utbyggnad.

Skyfallsåtgärder och högvattenskydd omfattas av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad enligt följande:

- Utförande av skyfallsleder med tillhörande skyfallsåtgärder

Planerade skyfallsleder framgår av redovisning på:

<https://www.vattenigoteborg.se/Downpour/ScenarioResult>.

De områden som omfattas av exploateringsbidrag enligt ovan utgörs av kommande detaljplaner där en skyfallsled kommer att vara nödvändig för detaljplanens genomförande.

- Utförande av högvattenskydd längs med Göta älv

De områden som omfattas av exploateringsbidrag enligt ovan utgörs av kommande detaljplaner där högvattenskydd kommer att vara nödvändigt för detaljplanens genomförande.

De åtgärder och områden som i övrigt berörs av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad, redovisas i särskild bilaga 1 till dessa riktlinjer. Bilagan kommer att upprättas och fortlöpande ajourföras efter beslut av exploateringsnämnden.

Medfinansieringsersättning

I tillämpliga fall ska exploateringsavtalet även omfatta medfinansieringsersättning avseende del av Stadens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell infrastrukturåtgärd medför att berörda fastigheter kan antas öka i värde.

Medfinansieringsersättning kan komma att avse åtgärder som utförts före det att exploateringsavtal tecknas.

De åtgärder och områden som berörs av medfinansieringsersättning enligt ovan redovisas i särskild bilaga 2 till dessa riktlinjer. Bilagan kommer att upprättas och fortlöpande ajourföras efter beslut av exploateringsnämnden.

Marköverlåtelse

Vid eventuell överlåtelse/upplåtelse av Stadens mark till en byggherre eller fastighetsägare ska alltid det vid överlåtelse tillfället aktuella marknadsvärdet gälla.

Exploateringsavtalets giltighet

Exploateringsnämnden beslutar om exploateringsavtal. En förutsättning för avtals giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet gäller därefter till dess parternas åtaganden är uppfyllda. Avtalet får inte överlåtas utan Stadens skriftliga medgivande.

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Bilaga 1

I Stadens riktlinjer för exploateringsavtal redovisas under vilka förutsättningar ett exploateringsavtal får avse exploateringsbidrag för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående. I riktlinjerna hänvisas till denna [bilaga 1](#), i vilken de områden och anläggningar redovisas där sådant exploateringsbidrag är aktuellt.

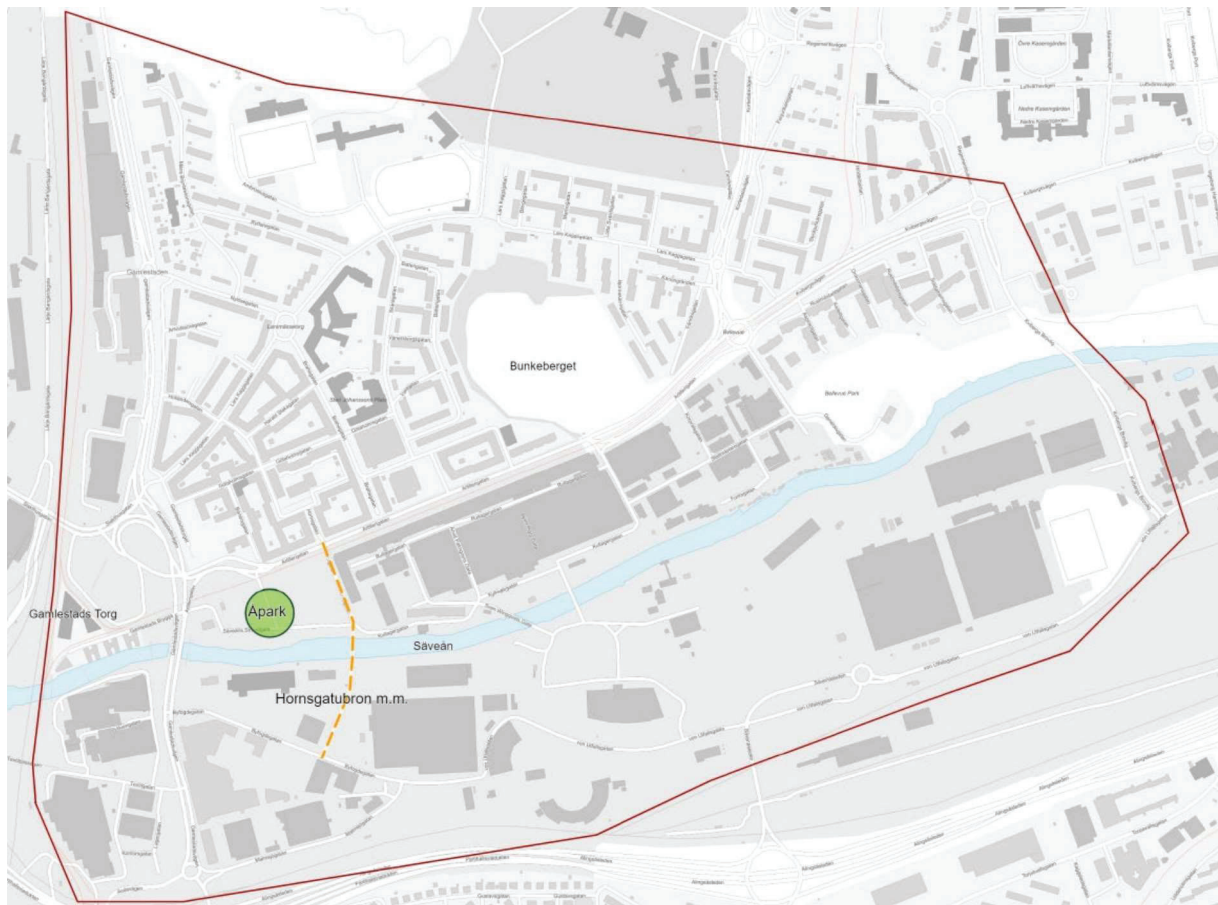
De områden och åtgärder som berörs av exploateringsbidrag enligt ovan utgörs av:

Infrastrukturåtgärder inom Gamlestaden

Aktuella åtgärder består av

- Ny Hornsgatubro och gata, fram till Byfogdegatan.
- Ombyggnad av Hornsgatan, från Artillerigatan fram till ny Hornsgatubro.
- Ny Å-park.

Det område inom vilket kommande detaljplaner berörs av exploateringsbidrag för angivna åtgärder redovisas *ungefärligt* på nedanstående karta.



Lunnagårdsförbindelsen

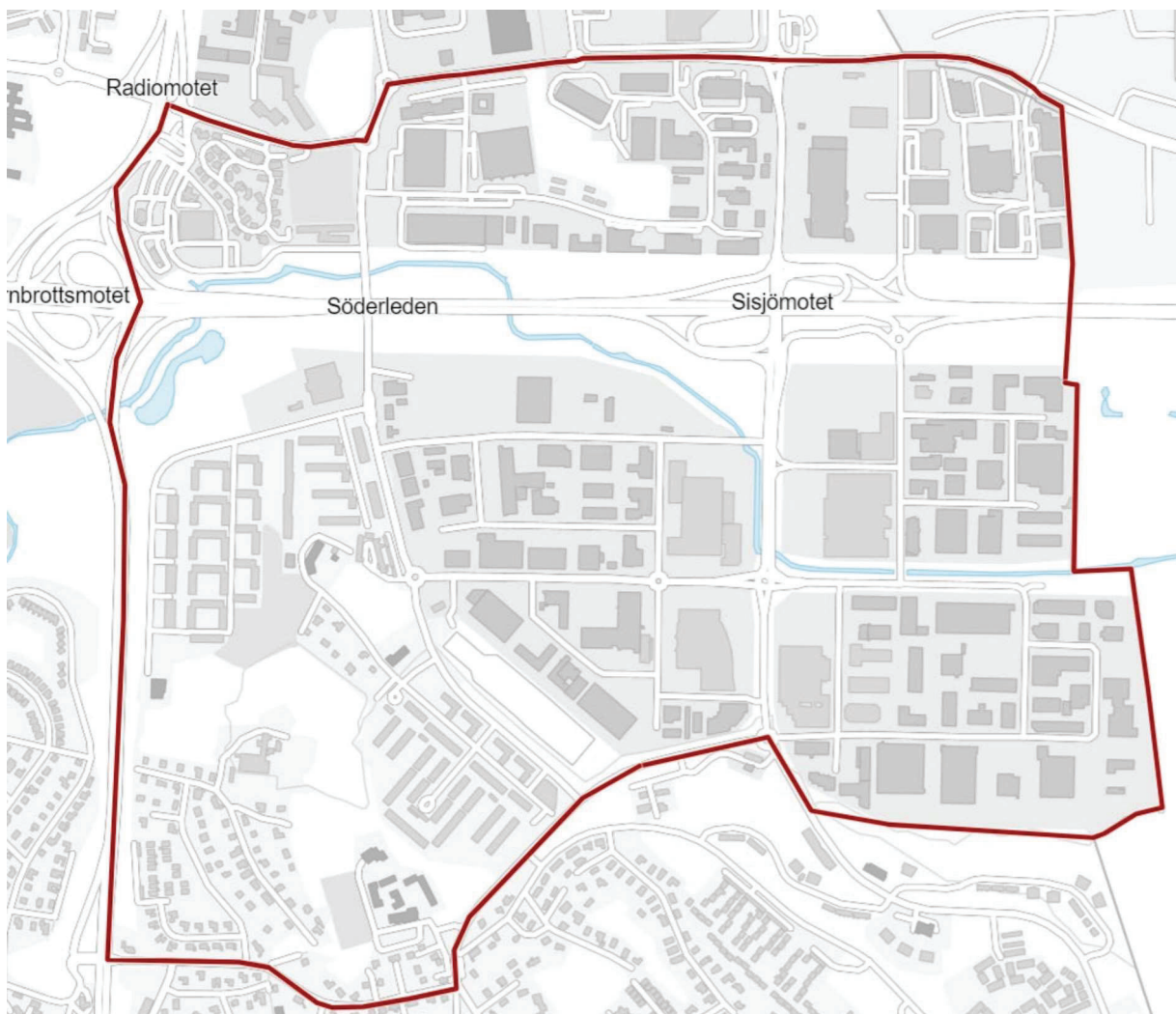
Aktuella åtgärder är i enlighet med en överenskommelse, ”E6.20 Söderleden, Fässbergsdalen”, mellan Trafikverket, Mölndals Stad, Göteborgs Stad och Västtrafik AB. Åtgärderna avser utbyggnad av allmän plats i Mölndals kommun och utgör en förutsättning för stadsutveckling i Fässbergsdalen.

Göteborgs Stad svarar för 35% av kostnaderna för angivna åtgärder enligt avtal med Mölndals stad.

Åtgärderna utgörs av

- Utförande av Lunnagårdsgatan, inkl åtgärder för gående och cyklister samt kollektivtrafiken.
- Utförande av trimningsåtgärder i Fässbergsmotet.

Det område inom vilket kommande detaljplaner berörs av exploateringsbidrag för angivna åtgärder avgränsas på nedanstående karta.

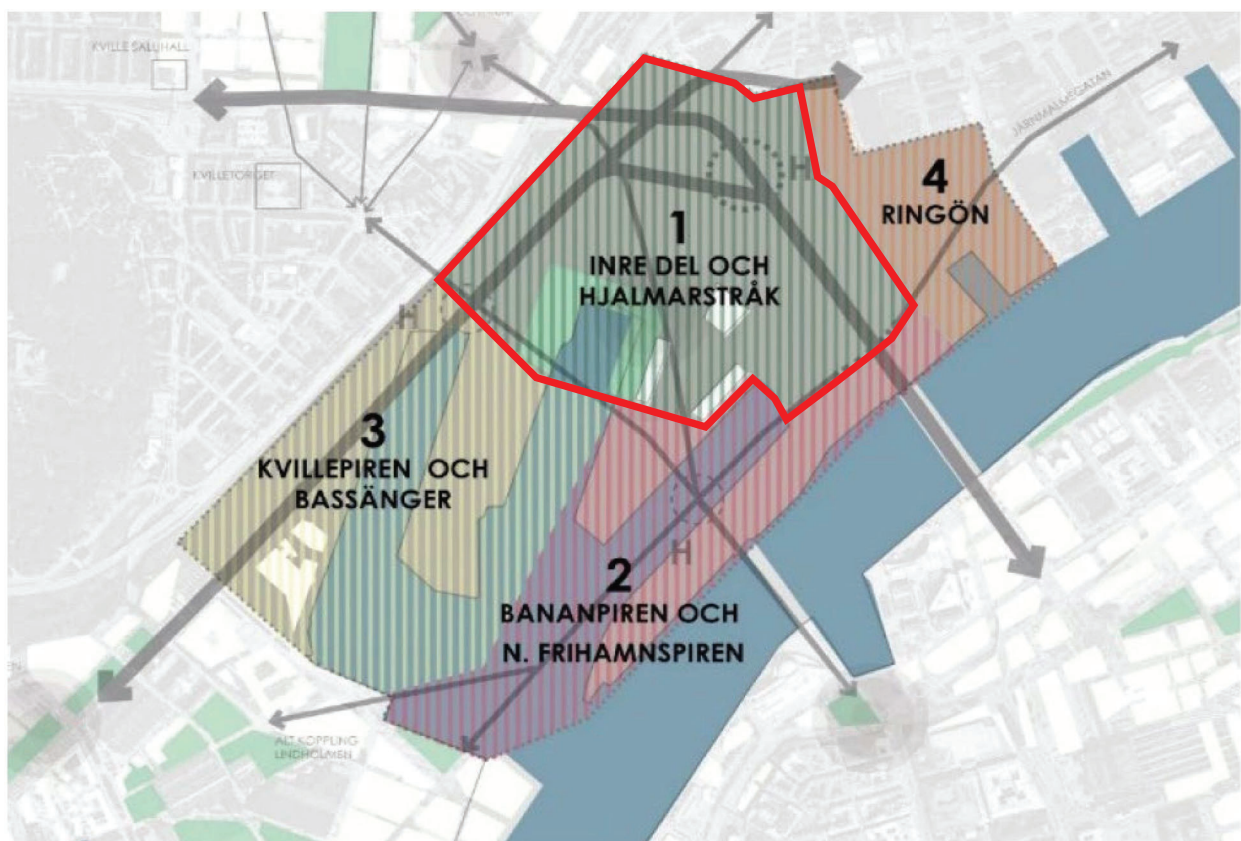


Flytt av huvudgasledning inom Älvstadens delområde Frihamnen

Kommunen planerar för en fortsatt utveckling av Älvstadens delområde Frihamnen. I samband med detta har en projektgrupp, bestående av representanter från Staden, Älvstranden Utveckling AB och Göteborg Energi gasnät AB (nedan "*Projektgruppen*"), konstaterat att en befintlig huvudgasledning som sträcker sig mellan Lindholmen och Ringön (nedan "*Befintliga huvudgasledningen*") inte får plats i det förslag på stadsutvecklingsstruktur som finns upprättat för Frihamnens inre delar och att ledningen istället bör flyttas från Frihamnen. Frihamnens inre delar och *Befintliga huvudgasledningen* framgår av **figur 1** och **figur 2** nedan.

Projektgruppen avser besluta om att bygga ihop huvudgasledningsnätet inom Torslanda och Tuve (nedan "*Gasledningsåtgärden*"). *Gasledningsåtgärden* framgår av **figur 3** nedan. *Gasledningsåtgärden* innebär att *Befintliga huvudgasledningen* kan tas ur drift och att den inte längre utgör något hinder för genomförande av detaljplaneprojekt inom Frihamnens inre delar.

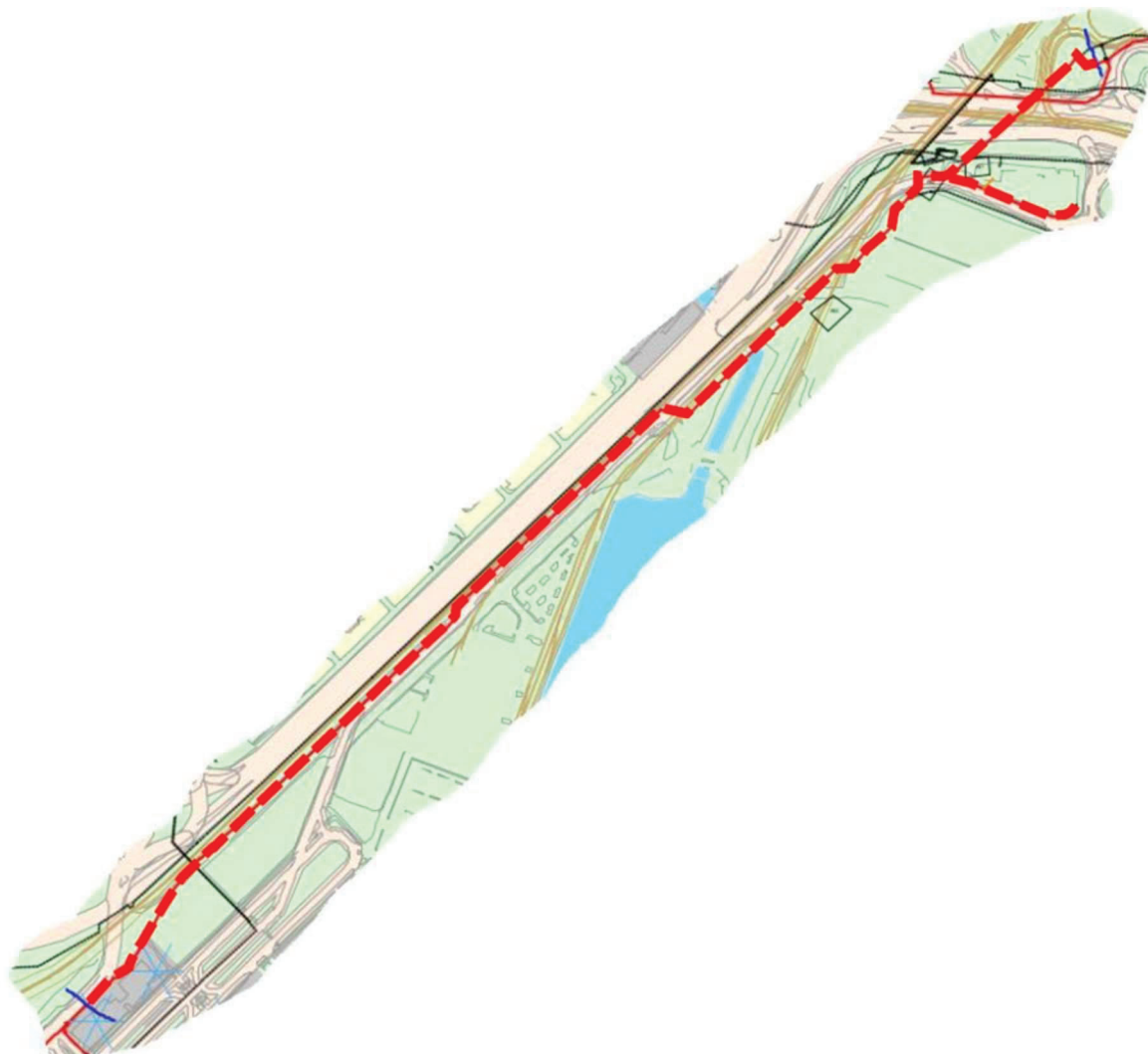
I syfte att uppfylla tidsplanen för Frihamnens inre delar är *Projektgruppens* bedömning att *Gasledningsåtgärden* behöver genomföras innan exploateringsavtal kan tecknas för genomförandet av detaljplaneprojekt inom Frihamnens inre delar. Fastighetskontoret kommer därmed att ställa krav på exploatörer inom Frihamnens inre delar att erlægga exploateringsbidrag för delar av *Gasledningsåtgärden* som utförts innan exploateringsavtal för Frihamnens inre delar har tecknats.



Figur 1 - Frihamnens inre delar inom röd begränsningslinje

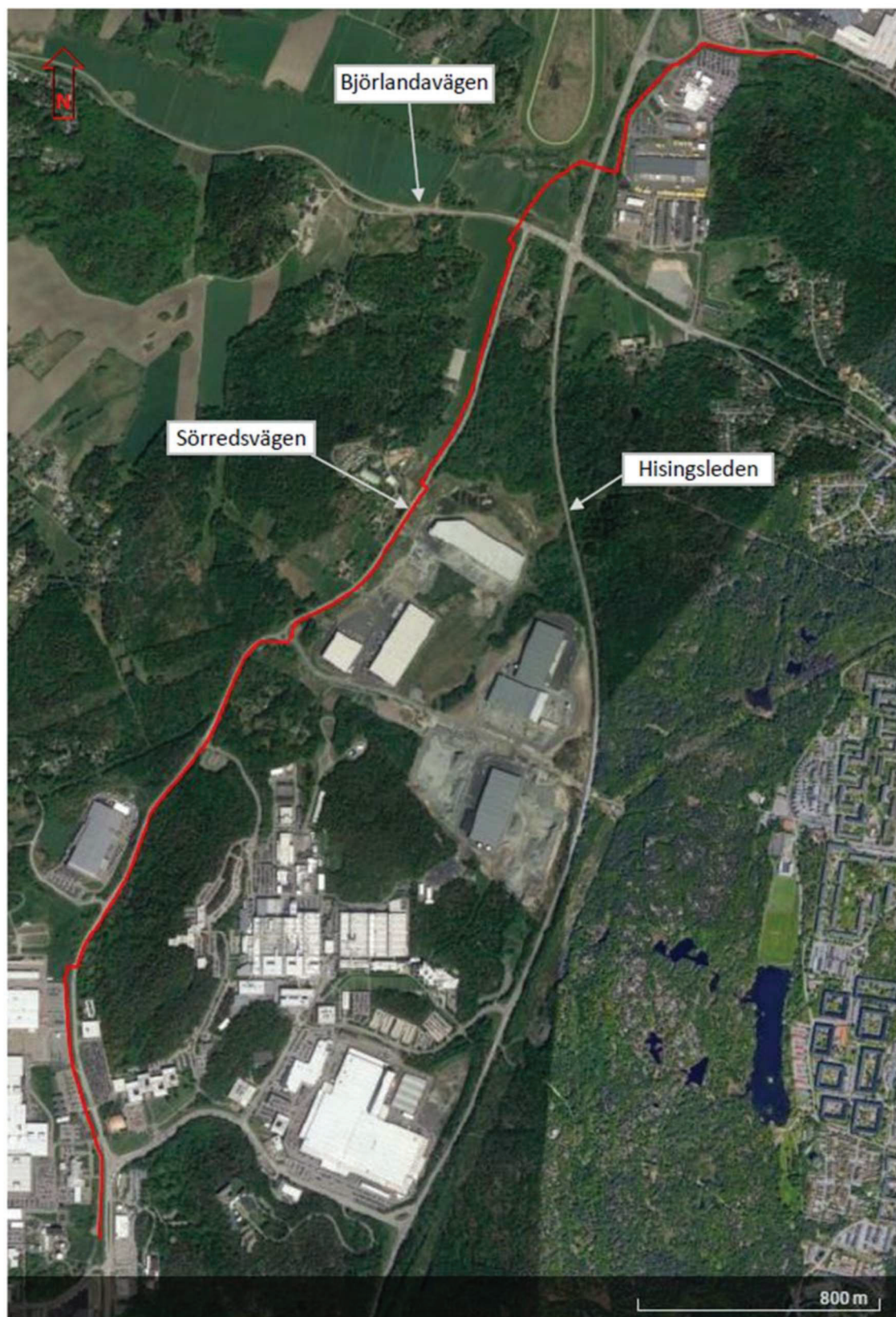
Avkoppling av 4-bars gasledning inom Lindholmen och Frihamnen, längs Lundby Hamngata, från Regnbågsgatan till Spårvagnsdepån Ringön enligt rödstreckad linje i kartan nedan. Blåa streck enligt kartan nedan markerar gräns för gasledningens urdrifftagning.

Befintlig gasledning mellan Backaplan och Ringön blir kvar.

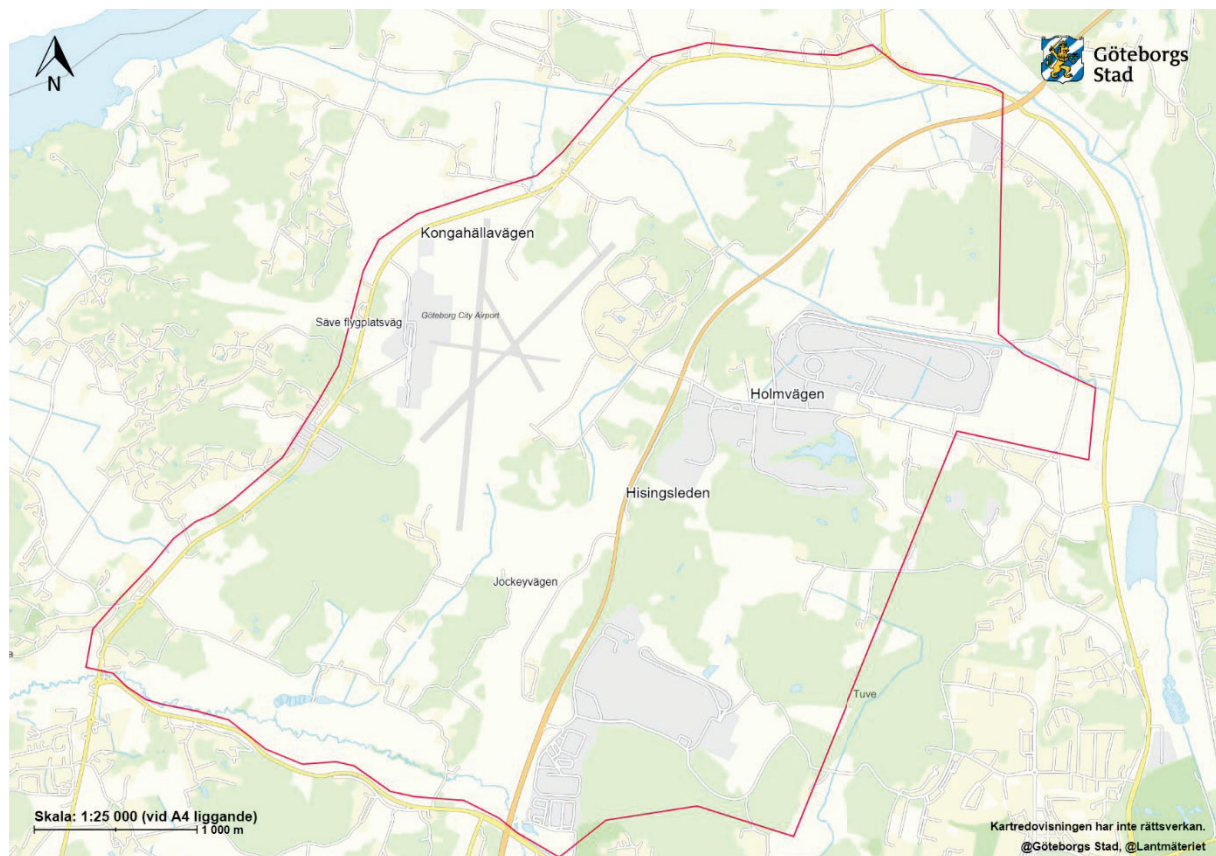


Figur 2 -- Befintliga huvudgasledningen enligt rödstreckad linje

Översiktskarta Gasledning Volvo Torslanda - Volvo Tuve



Figur 3 - Gasledningsåtgärden enligt röd, heldragen linje



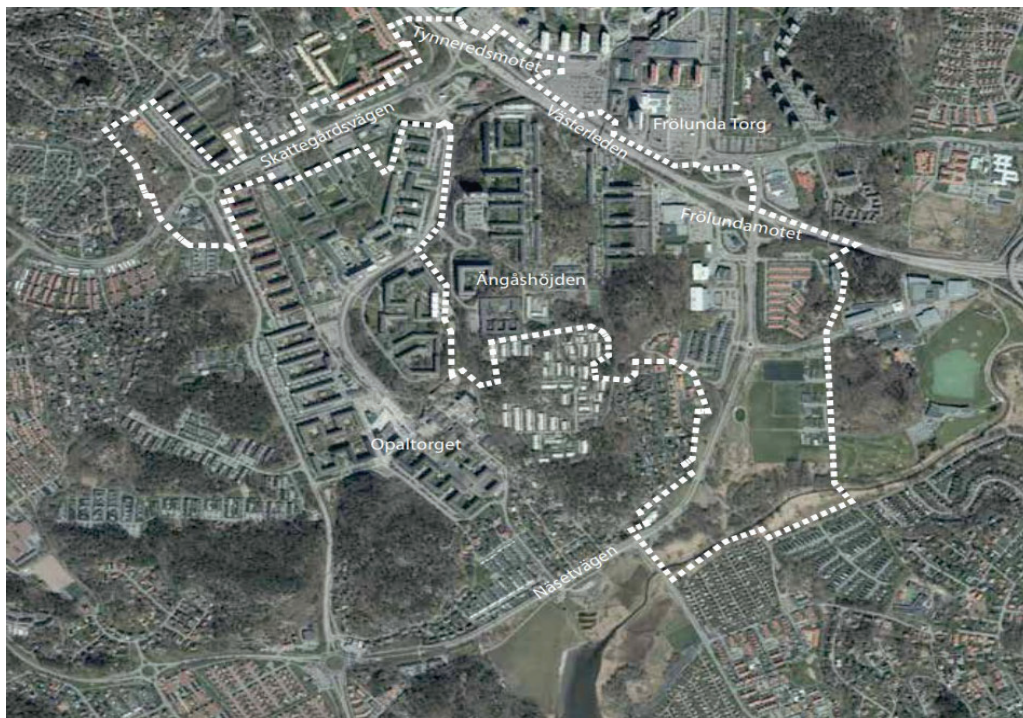
De åtgärder som är aktuella för medfinansieringsersättning utgörs av:

- Erforderliga trafikmot på Hisingsleden; ex vis vid Holmvägen och Jockeyvägen
- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Hisingsleden; gc-väg m m
- Utbyggnad två körfält per riktning på Hisingsleden
- Cirkulationsplats Kongahällavägen – ny Tvärlänk (mellan Hisingsleden och Kongahällavägen).
- Cirkulationsplats Kongahällavägen – Säve flygplatsväg
- GC-väg längs Kongahällavägen (mellan ovan nämnda cirkulationsplatser)
- Trimmingsåtgärder på Hisingsleden vid Holmvägen

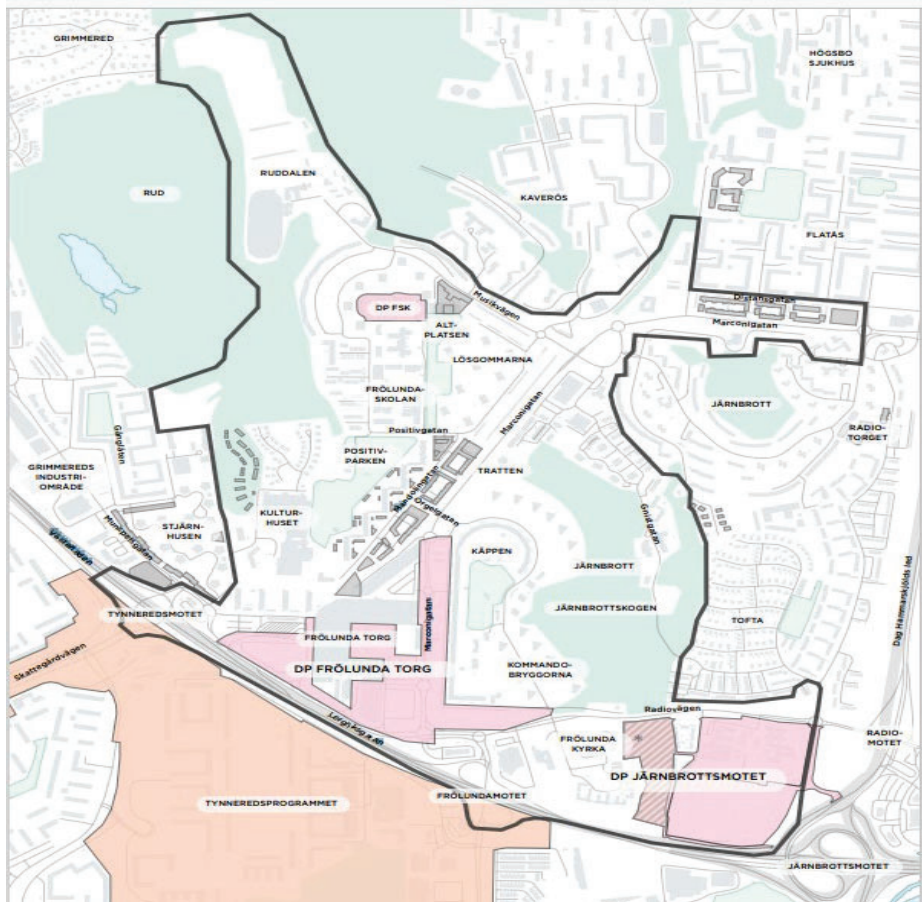
Infrastrukturåtgärder berörande Västerleden

Det område som i tillämpliga fall berörs av medfinansieringsersättning enligt ovan utgörs av de programområden som omfattas av pågående arbete med detaljplaneprogram för Frölunda samt för Tynnered. Dessa områden redovisas ungefärligt nedan.

Programområde Tynnered



Programområde Frölunda



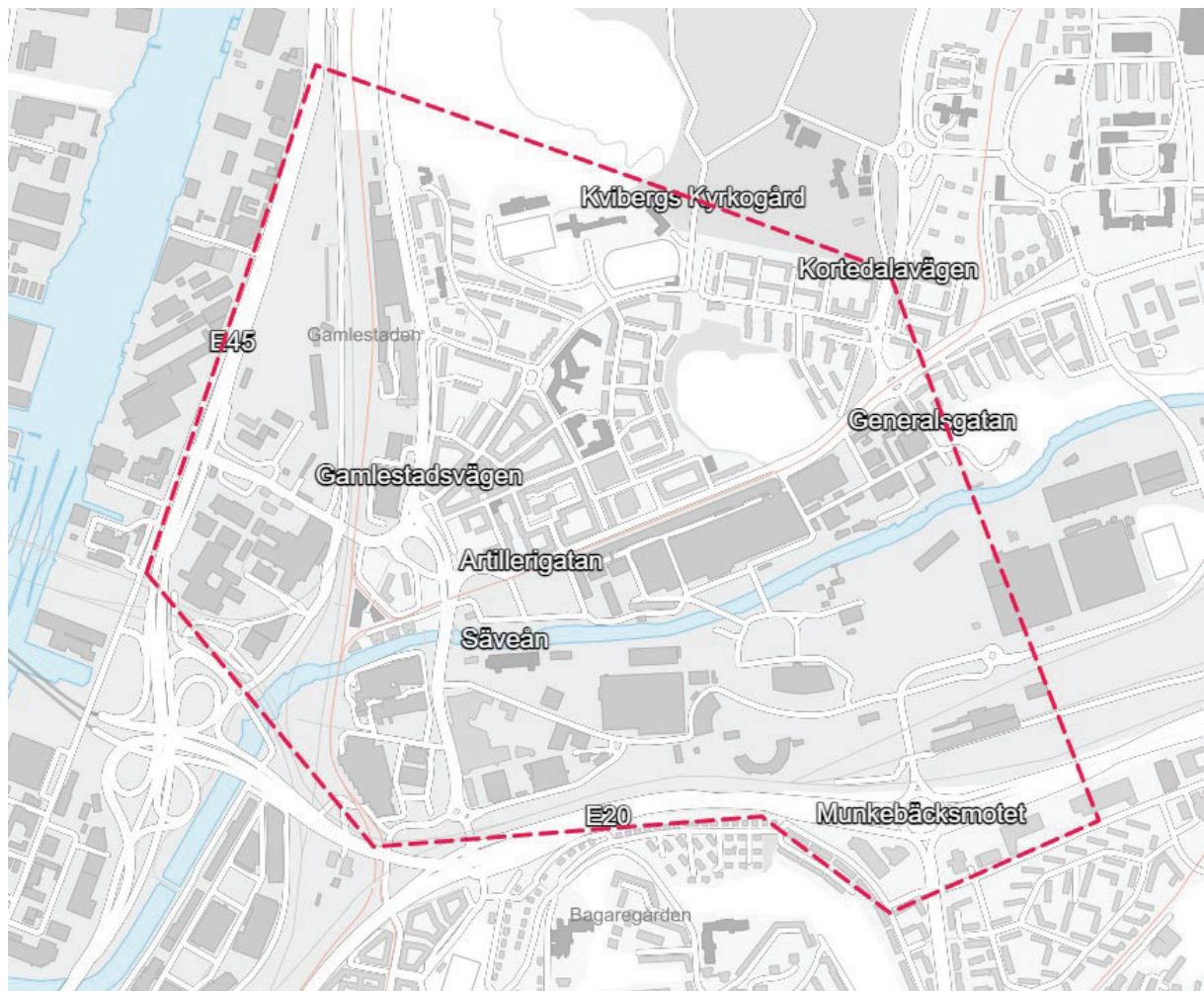
De åtgärder som är aktuella för medfinansieringsersättning utgörs av förbättring av kopplingar på, över och under Västerleden och berör:

- Tynneredsmotet
- Frölundamotet

Infrastrukturåtgärder berörande Munkebäcksmotet

Det område som i tillämpliga fall berörs av medfinansieringsersättning utgörs av ett område öster om väg E 45 och norr om väg E 20 samt ett område söder om Munkebäcksmotet. I norr avgränsas området av Kvibergs kyrkogård och i öster av Kortedalavägen och Generalsgatan.

Området redovisas ungefärligt på följande sida.



De åtgärder som är aktuella för medfinansieringsersättning utgörs av att avfartsrampen från E20 västerifrån breddas och utökas med ytterligare ett körfält för att öka kapaciteten. Totalt finns efter åtgärden tre körfält på avfartsrampen; en fri högersväng mot Munkebäcks Allé och två körfält in i cirkulationen.