



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-05-22

Diarienummer EXF-2023-01438

Handläggare

Hans Johansson

Telefon: 031-368 09 69

E-post: hans.johansson@exploatering.goteborg.se

Riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden;

Exploateringsnämnden godkänner reviderad bilaga 2 till riktlinjer för exploateringsavtal.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden godkände 2022-11-21 (§ 234) en första version av bilaga 2. Exploateringsförvaltningen redovisar i en reviderad bilaga 2 ytterligare ett område som berörs av medfinansieringsersättning. Det ytterligare område som avses är åtgärder i Munkebäcksmotet. Exploateringsnämnden föreslås i enlighet med gällande riktlinjer för exploateringsavtal godkänna denna reviderade bilaga.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt Plan- och bygglagen ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska bl a ange principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av en detaljplan.

Riktlinjerna är således avgörande för att säkerställa en god ekonomi i samband med exploateringsverksamheten. Vid en medfinansieringsersättning är det av samma skäl avgörande att tydliggöra denna i riktlinjerna.

Bedömning ur ekologisk dimension

I riktlinjerna redovisas att exploateringsavtal bl a ska reglera ansvar för ekologisk kompensation i samband med exploateringsverksamheten.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Gällande riktlinjer för exploateringsavtal.
2. Förslag till reviderad bilaga 2 till riktlinjer för exploateringsavtal.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2020-10-15 (§ 21, dnr 1101/20) att anta riktlinjer för exploateringsavtal.

I de antagna riktlinjerna anges att åtgärder och områden som berörs av medfinansieringsersättning ska redovisas i särskild bilaga 2 till riktlinjerna. Denna bilaga ska enligt kommunfullmäktiges beslut upprättas och fortlöpande ajourföras efter beslut av exploateringsnämnden.

Exploateringsnämnden föreslås godkänna den bifogade bilaga 2 till riktlinjerna.

Beskrivning av ärendet

Medfinansieringsersättning avser ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala, för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal ska framgå vilket geografiskt område som kommer att omfattas av förhandlingar om medfinansieringsersättning om det detaljplaneläggs. Det ska också framgå vilken transportinfrastruktur som kan antas öka fastighetsvärdet inom angivet område.

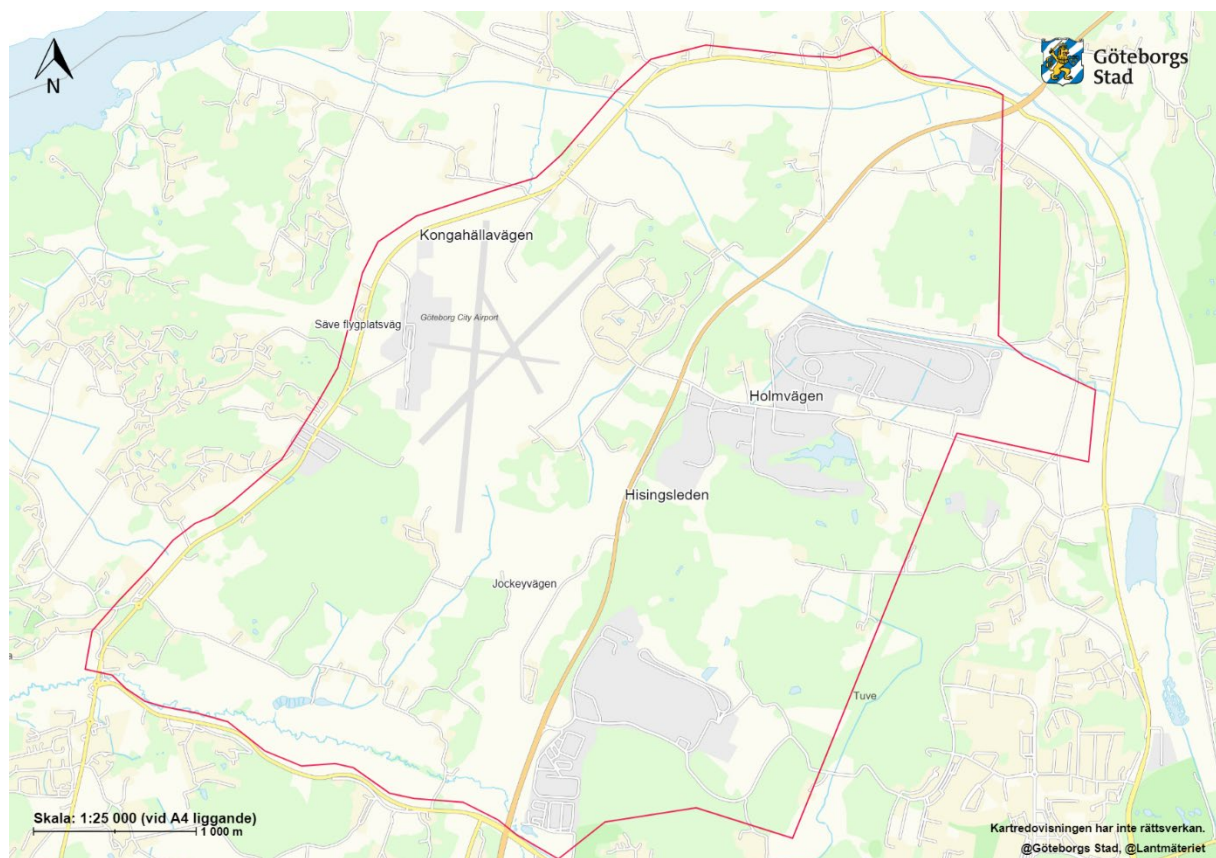
Exploateringsförvaltningen redovisar i en reviderad bilaga 2 ytterligare ett område som berörs av medfinansieringsersättning. Det ytterligare område som avses är åtgärder i Munkebäcksmotet.

Överväganden

Exploateringsförvaltningen bedömer att medfinansieringsersättning är aktuell för de områden och åtgärder som redovisas i bilaga 2.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef



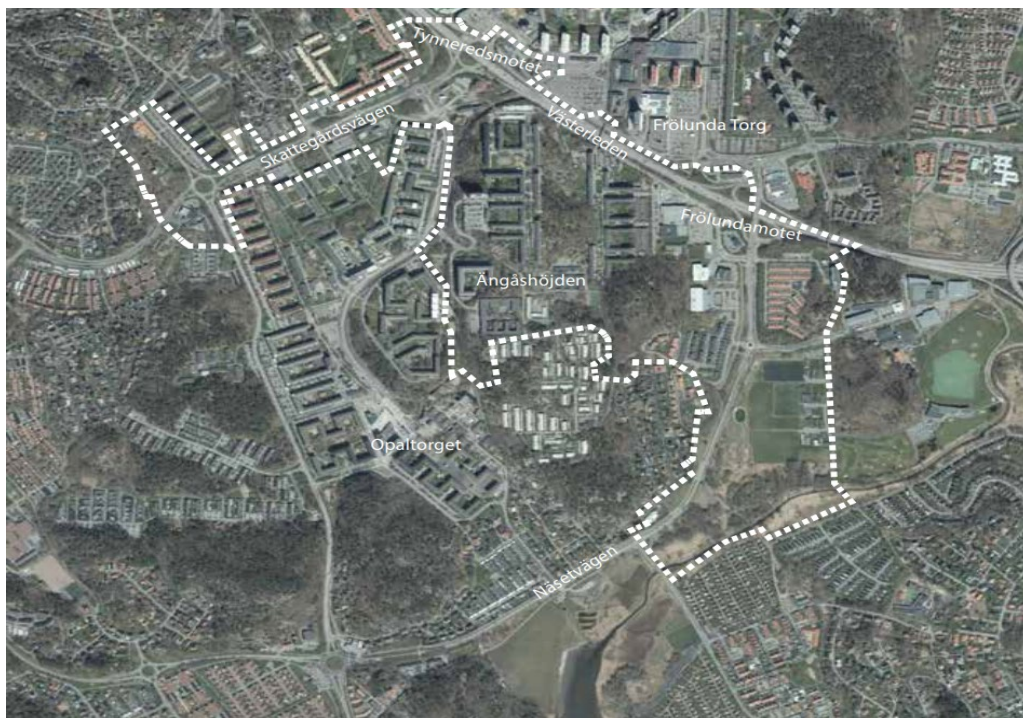
De åtgärder som är aktuella för medfinansieringsersättning utgörs av:

- 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

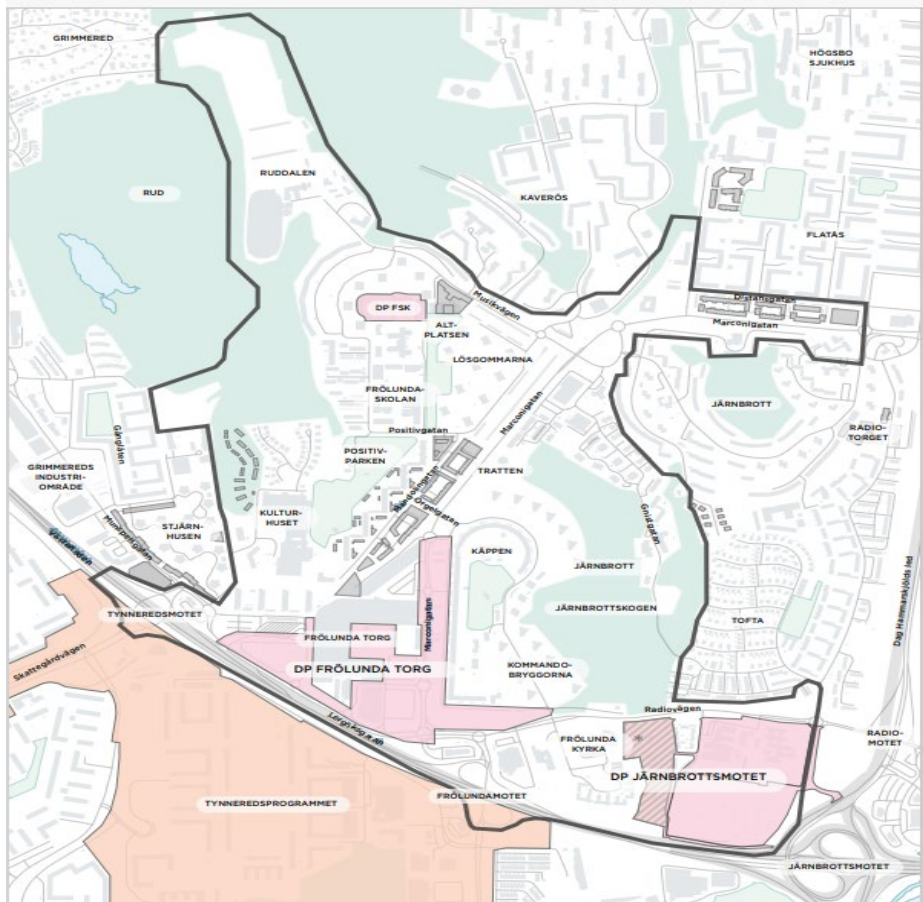
Infrastrukturåtgärder berörande Västerleden

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



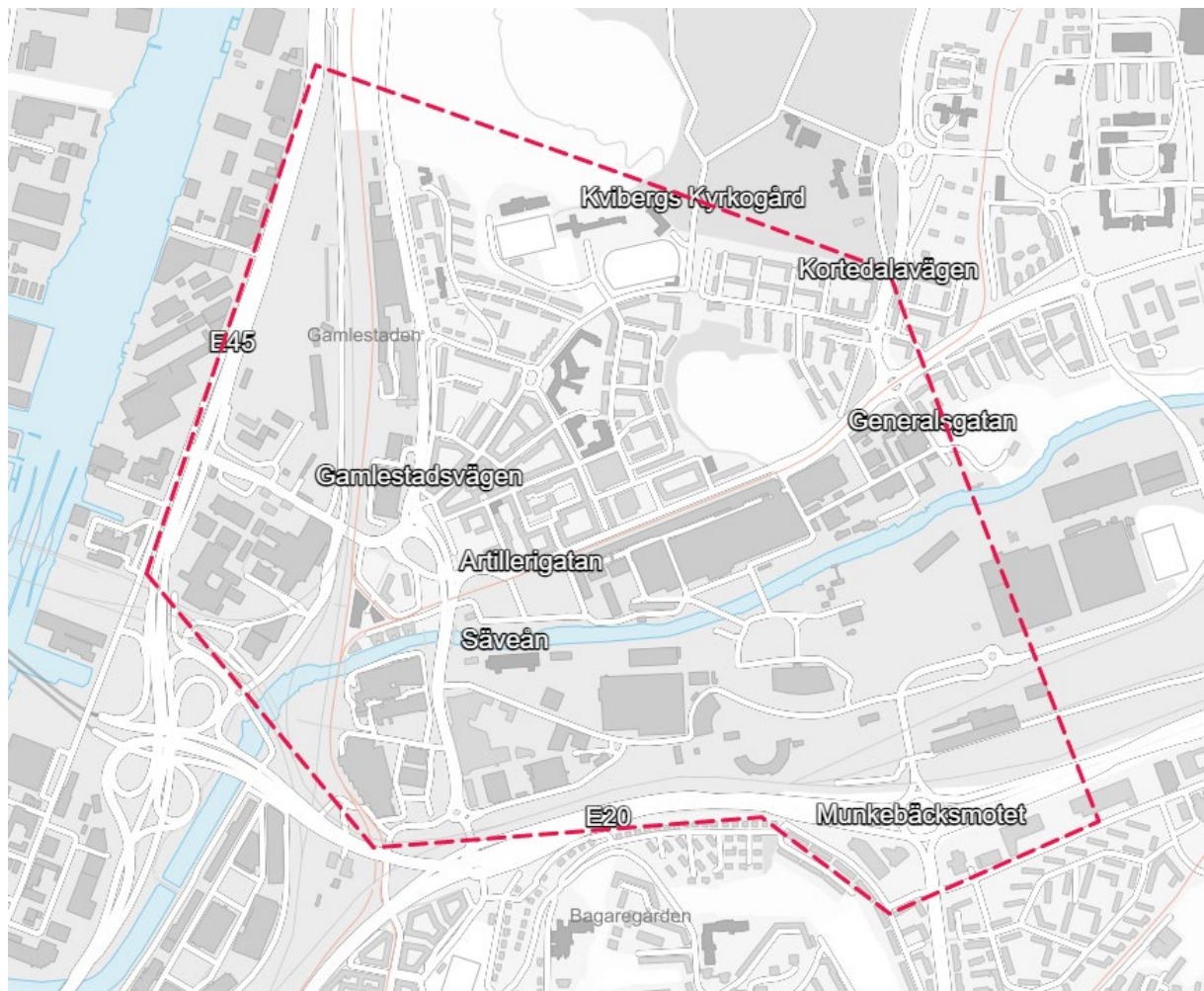
De åtgärder som är aktuella för medfinansieringsersättning utgörs av förbättring av kopplingar på, över och under Västerleden och berör:

- 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.



Göteborgs
Stad

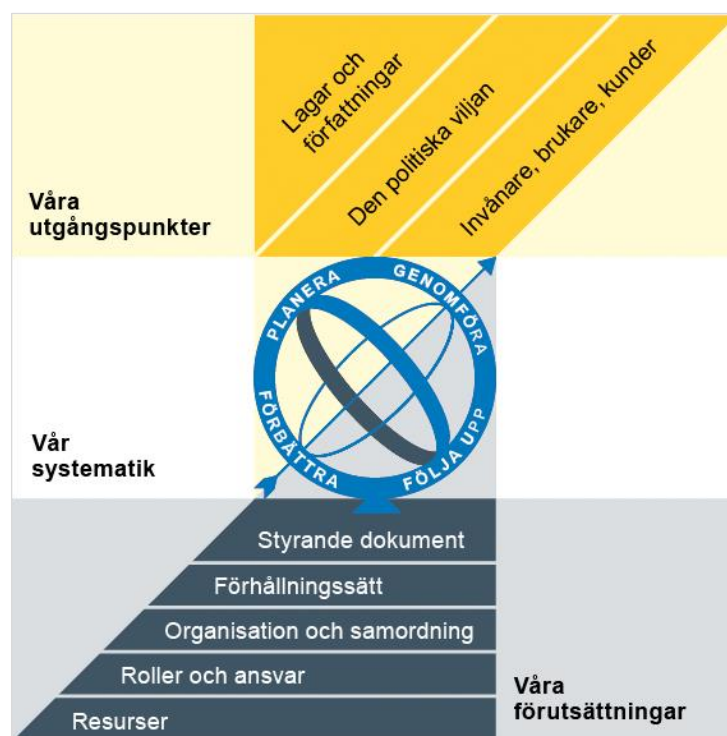
Göteborgs Stads riktlinjer för exploateringsavtal

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:	Gäller för:	Diarienummer:	Datum och paragraf för beslutet:
Kommunfullmäktige	Göteborgs Stad	1101/20	2020-10-15, § 21
Dokumentsort:	Giltighetstid:	Senast reviderad:	Dokumentansvarig:
Riktlinje	Tillsvidare	[Datum]	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 fastighetsnämnd, 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 fastighetsnämndens reglemente 2 kap. 6 § har fastighetsnämnden ansvar för att ta fram, uppdatera och följa upp bland annat 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

Fastighetsnämndens reglemente, som i 2 kap. 6 § redovisar att fastighetsnämnden har ansvar för att ta fram, uppdatera och följa upp bland annat riktlinjer för exploateringsavtal, enligt plan- och bygglagen.

Vägledning och avsteg

Staden, genom fastighetsnämnden, får frånga 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

Fastighetsnämnden 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 näringslivetableringar. 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 avfallsskollektivet.

När Staden, genom dess fastighetsnämnd, avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla. Staden, genom fastighetsnämnden, 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 exploatörens åtaganden är uppfyllda

Det är Staden, genom fastighetsnämnden, 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 fastighetsnämnden.

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 fastighetsnämnden.

Marköverlåtelse

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

Exploateringsavtalets giltighet

Fastighetsnämnden 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.