



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-02

Ärendenummer EXF-2023-00871

EXN 2024-10-21

Handläggare

Lovisa Molander

Telefon: 031-368 11 33

E-post: lovisa.molander@exploatering.goteborg.se

Yttrande till Förvaltningsrätten i Göteborg i mål nr 10352-24

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden yttrar sig i mål nr 10352-24 vid Förvaltningsrätten i Göteborg i enlighet med yttrande i bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har i beslut av den 26 augusti 2024, § 191, punkten 1 beslutat att förlänga markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2025-06-12. Nämnada beslut har överklagats till Förvaltningsrätten i Göteborg enligt reglerna om laglighetsprövning i 13 kap. 8 § kommunallagen. Överklagandet handläggs under mål nr 10352-24.

I överklagandet framförs att beslutet inte har kommit till på ett lagligt sätt, det organ som har fattat beslutet har inte haft rätt att göra det och beslutet strider mot lag eller annan författning. Beslutet strider mot kommunens egna riktlinjer för markanvisningar. Markanvisningen ska vara begränsad till högst 3 år och kommunen väljer att förlänga utan att ha kommunala riktlinjer för förlängning vilket innebär en otydlighet i markanvisningsprocessen. Vidare menar klaganden att kommunen borde ha bett om förtydligande från högre organ. Då kommunen inte har gjort det ska beslutet upphävas. Beslutet strider mot barnkonventionen då förlängningen av markanvisningen inte säkrar friytor för barn. Förlängningen av markanvisningen strider också mot flertalet svenska lagstiftningar och internationella konventioner och riktlinjer samt utgör risk för involvering i brott mot mänskligheten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

Samverkan med de fackliga organisationerna har inte bedömts aktuell.

Bilagor

1. Yttrande till Förvaltningsrätten i Göteborg i mål nr 10352-24
2. Bilaga 1 Reglemente för Göteborgs stads exploateringsnämnd
3. Bilaga 2 Göteborgs stads riktlinje för markanvisningar

Protokollsutdrag skickas till

Förvaltningsrätten i Göteborg

Ärendet

Exploateringsnämndens beslut den 26 augusti 2024 § 191, punkten 1 att förlänga markanvisningen till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2025-06-12 har överklagats till Förvaltningsrätten i Göteborg. Exploateringsnämnden ska ta ställning till förvaltningens förslag till yttrande över överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden har i beslut den 26 augusti 2024, § 191, punkten 1 beslutat att förlänga markanvisningen till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2025-06-12. Nämda beslut har överklagats till Förvaltningsrätten i Göteborg enligt reglerna om laglighetsprövning i 13 kap. 8 § kommunallagen. Överklagandet handläggs under mål nr 10352-24.

I överklagandet framförs att beslutet är olagligt och ska upphävas med hänvisning till att beslutet inte har kommit till på rätt sätt, det organ som fattat beslutet inte har haft rätt att göra det och att beslutet annars strider mot lag eller annan författning. Klaganden menar att kommunen väljer att förlänga markanvisningen utan att ha kommunala riktlinjer för förlängning. Beslutet inte vilka implikationer det innebär ekologiskt, ekonomiskt, socialt eller miljömässigt. Klaganden även gör gällande att kommunen inte har följt eller borde ha bitt om förtydligande från högre organ om markanvisningar. Vidare menar framgår av överklagandet att beslutet strider mot barnkonventionen samt att mot flertalet svenska och internationella konventioner och riktlinjer och utgör en risk för involvering i brott mot mänskligheten.

Den 23 oktober 2024 har förvaltningsrätten förelagt Göteborgs kommun att yttra sig över överklagandet jämte bilagor.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden yttrar sig i enlighet med förslaget i bilaga 1. I sammanfattning anføres följande i yttrandet.

Exploateringsnämndens beslut om att förlänga markanvisningen till Wallenstam Fastigheter 278 AB har skett helt i enlighet med Göteborgs stads riktlinjer för markanvisning och beslutet om förlängning av markanvisningen strider således inte mot kommunens egna riktlinjer. Beslutet strider inte heller mot lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar eller mot kommunallagen.

Då exploateringsnämnden fattade beslutet om att förlänga markanvisningen togs hänsyn till eventuella ekologiska, ekonomiska, sociala och miljömässiga perspektiv vilket framgår av tjänsteutlåtandet till beslutet. Den bedömning som gjorts visar att det inte funnits några särskilda aspekter utifrån den sociala dimensionen. Vidare följer av exploateringsnämndens reglemente att det är nämnden som utövar den formella äganderollen samt upplåter kommunens mark. Exploateringsnämnden har agerat inom sitt ansvarsområde i enlighet med de av kommunfullmäktige fastslagna riktlinjerna för markanvisning och det har således saknats anledning att inhämta förtydligande från kommunfullmäktige.

Vidare strider inte beslutet om att förlänga markanvisningen mot barnkonventionen, svenska lagar eller internationella konventioner. Exploateringsnämndens beslut med tillhörande tjänsteutlåtande har föregåtts av en bedömning utifrån den sociala dimensionen där både barnrättsperspektivet/barnkonventionen och mänskliga rättigheter ingår och nämnden har inte funnit några särskilda aspekter att belysa utifrån den dimensionen.

Exploateringsnämndens beslut att förlänga markanvisningen till Wallenstam Fastigheter 278 AB strider enligt nämndens uppfattning inte mot någon av de i 13 kap. 8 § kommunallagen angivna grunderna.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim
Avdelningschef utveckling och styrning

Datum 2024-10-21
Diarienummer EXF-2023-00871

Förvaltningsrätten i Göteborg
forvaltningsrattenigoteborg@dom.se

Mål nr 10352-24

[REDACTED] ./. Göteborgs kommun ang laglighetsprövning enligt kommunallagen

Förelagd att yttra sig vill Göteborgs kommun genom dess exploateringsnämnd, fortsättningsvis Exploateringsnämnden, anföra följande.

Inställning

Exploateringsnämnden bestrider bifall till yrkandet om att nämndens beslut ska upphävas.

Exploateringsnämndens ansvar och uppdrag

Exploateringsnämndens ansvar och uppdrag följer av ”Reglemente för Göteborgs stads exploateringsnämnd”, bilaga 1, som beslutats av kommunfullmäktige. Det följer av reglementet kapitel 2 § 1 att Exploateringsnämnden har ansvar för kommunens strategiska markförsörjning och utövar den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom. Vidare följer av kapitel 2 § 2 bl.a. att Exploateringsnämnden ska förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Av reglementet, kapitel 2 § 26, framgår vidare att Exploateringsnämnden har ansvar för att ta fram förslag till riktlinje för kommunala markanvisningar enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Exploateringsnämnden har tagit fram en sådan riktlinje som har godkänts av kommunfullmäktige, bilaga 2.

Det överklagade beslutet

Som ett led i Exploateringsnämndens ansvar och uppdrag beslutade nämnden den 26 augusti 2024 om att förlänga en tidigare beslutad markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för

verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2025-06-12.

Omständigheter och grunder

Klaganden gör gällande att kommunens beslut strider mot 13 kap. 8 § punkterna 1, 3 och 4 i kommunallagen genom att det inte har kommit till på lagligt sätt, att det organ som har fattat beslutet inte har haft rätt att göra det och att beslutet strider mot lag eller annan författning. Kommunen är av motsatt uppfattning enligt vad som redovisas nedan.

Göteborgs stads riktlinje för markanvisningar

För det första gör klaganden gällande att Exploateringsnämndens beslut om att förlänga markanvisningen strider mot kommunens egna riktlinjer för markanvisningar och att det därmed inte har kommit till på lagligt sätt samt att det organ som har fattat beslutet inte har haft rätt att göra det. Klaganden menar att kommunen väljer att förlänga markanvisningen utan att ha kommunala riktlinjer för förlängning vilket är en otydlighet i markanvisningsprocessen. Tjänsteutlåtandet och beslutet om den förlängda markanvisningen visar inte heller vilka implikationer det innebär ekologiskt, ekonomiskt, socialt eller miljömässigt. Klaganden gör gällande att kommunen inte har följt eller borde ha bett om förtydligande från högre organ om markanvisningar.

Det är enligt Exploateringsnämndens reglemente, bilaga 1, Exploateringsnämnden som har ansvar att till kommunfullmäktige ta fram riktlinjer för markanvisningar. Enligt lag är kommunen skyldig att anta riktlinjer för markanvisning, vilket följer av 2 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Exploateringsnämnden har antagit riktlinjer för markanvisning och har tillämpat riktlinjerna vid det initiala beslutet att tilldela av markanvisningen till Wallenstam Fastigheter 278 AB. Av kommunens riktlinjer framgår att en markanvisning är tidsbegränsad till högst 3 år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom tre år står det nämnden fritt att förlänga eller återta markanvisningen. Vidare följer av riktlinjen: ”Förlängning av markanvisning kan medges om byggintressenten aktivt har drivit projektet och förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över.” Det aktuella detaljplanarbetet har dragit ut på tiden då detaljplanen som antogs av kommunfullmäktige år 2023 upphävdes av Mark- och miljödomstolen. Domen är överklagad till Mark- och miljööverdomstolen och det föreligger således en sådan omständighet som byggintressenten inte kan råda över. Exploateringsnämnden har agerat helt i enlighet med Göteborgs stads

riktlinjer för markanvisning och beslutet om förlängning av markanvisningen strider således inte mot kommunens egna riktlinjer, lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar eller kommunallagen.

Såvitt gäller de eventuella ekologiska, ekonomiska och sociala hänsyn, som klaganden refererar till, så har sådana tagits av Exploateringsnämnden då det initiala beslutet om att markanvisa till Wallenstam fattades. Även då Exploateringsnämnden fattade det nu överklagade beslutet om att förlänga markanvisningen togs hänsyn till de omnämnda perspektiven vilket framgår av tjänsteutlåtandet till beslutet. Den sak som var föremål för Exploateringsnämndens beslut den 26 augusti 2024 var dock enbart frågan om att förlänga markanvisningen på befintliga villkor. Den bedömning som gjorts visar att det inte funnits några särskilda aspekter att belysa utifrån den sociala dimensionen.

Det följer av Exploateringsnämndens reglemente att det är nämnden som utövar den formella äganderollen till stadens mark samt upplåter densamma. Exploateringsnämnden har agerat inom sitt ansvarsområde i enlighet med de av kommunfullmäktige fastslagna riktlinjerna för markanvisning och det har således saknats anledning att inhämta förtydligande från kommunfullmäktige.

Barnkonventionen

Vidare menar klaganden att beslutet om att förlänga markanvisningen strider mot barnkonventionen då det inte säkrar frihet för barn.

Exploateringsnämndens beslut om att förlänga markanvisningen har, som nämnts, skett på oförändrade villkor. Det ursprungliga beslutet om att markanvisa till Wallenstam Fastigheter 278 AB föregicks av en bedömning ur en social dimension där barnrättsperspektivet/barnkonventionen ingår. Det har inte funnits några särskilda aspekter att beakta utifrån det perspektivet vid det tillfället. Inför det nu aktuella beslutet om att förlänga markanvisningen togs hänsyn till den sociala dimensionen vilket framgår av tjänsteutlåtandet till beslutet. Exploateringsnämnden har dock gjort bedömningen att det inte funnits några särskilda aspekter på frågan utifrån den dimensionen. Markanvisningen inkluderar verksamheter och kategoribostäder t.ex. företagsbostäder d.v.s. små bostäder som inte lämpar sig för barnfamiljer. Vidare inkluderar markanvisningen inte förskola, skola eller liknande.

Svenska lagar och internationella konventioner

Vidare menar klaganden att beslutet om att förlänga markanvisningen strider mot flertalet svenska lagar, internationella konventioner och riktlinjer samt utgör en risk för involvering i brott mot mänskligheten. Wallenstam

fastigheter 278 AB ingår i koncernen Wallenstam AB. Enligt klaganden ingår bolaget Wallenstam fastigheter 277 AB i samma koncern och uppges ha ett hyreskontrakt i en fastighet i Kallebäck med bolaget Elbit Systems Sweden AB. Bolaget, som är dotterbolag till Elbit Systems Ltd, förser enligt klaganden den israeliska militären med drönare och landbaserad utrustning. Enligt klaganden behöver svenska företag och kommuner säkra att de inte bidrar till att kränka mänskliga rättigheter.

Under rubriken ”social dimension” i tjänsteutlåtandet ingår att ta hänsyn, inte bara till barnrättsperspektivet, utan även till bl.a. mänskliga rättigheter. Exploateringsnämnden har baserat sitt beslut utifrån tjänsteutlåtandet och därmed har således Exploateringsnämnden tagit hänsyn till mänskliga rättigheter vid förlängningen av markanvisningen. Exploateringsnämnden har emellertid kommit fram till att det inte funnits några särskilda aspekter att beakta utifrån den dimensionen. Kommunen har inte tilldelat Elbit Systems Sweden AB något markanvisningsavtal och har därmed inget samröre med bolaget. Vidare har kommunen inte möjlighet eller skyldighet att kontrollera alla bolag inom Wallenstam-koncernens hyresgäster. En ekonomisk prövning av Wallenstam Fastigheter 278 AB har gjorts i samband med tecknandet av markanvisningsavtalet. Det kan nämnas att det även gjordes en bedömning utifrån en social dimension inför det initiala beslutet om att markanvisa till Wallenstam Fastigheter 278 AB. Det har emellertid inte funnits några sådana aspekter att belysa vid det tillfället heller.

Sammanfattningsvis anser Exploateringsnämnden att ingen av de grunder som klaganden anfört strider mot någon av de i 13 kap. 8 § kommunallagen angivna punkterna. Överklagandet ska därför avslås.



Reglemente för Göteborgs Stads exploateringsnämnd

Kapitel 1 – Inledande bestämmelser

Innehållet i detta kapitel gäller för samtliga nämnder och för kommunstyrelsen.

- § 1 Detta reglemente träder i kraft den 29 februari 2024.
- § 2 Genom detta reglemente har kommunfullmäktige utfärdat föreskrift om nämndens verksamhet och arbetsformer. Nämnden ska fullgöra de uppgifter som framgår av detta reglemente samt i övrigt de uppgifter som tillagts nämnden genom särskilda beslut i kommunfullmäktige.
- § 3 Nämnden ska fullgöra sina uppgifter med *fokus på kvalitet för den verksamheten riktar sig till och effektiva arbetsformer för att utföra uppdragen*. Till detta hör att aktivt följa och agera på förändring och utveckling kopplat till ansvarsområdet, i syfte att förbättra verksamhet och arbetsformer.
- § 4 Nämnden ska utföra sitt uppdrag utifrån *demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot diskriminering*.
- Kommunens medlemmar ska behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Oavsett förutsättningar, bakgrund och var i kommunen man bor, ska människor bli värdigt bemötta och få en god och likvärdig service.
- § 5 Nämnden ska aktivt arbeta med och skapa förutsättningar för demokratisk delaktighet och inflytande i nämndens verksamhet för kommunens invånare och andra grupper som berörs av verksamheten. Nämnden ska nyttja stadens infrastruktur för detta.
- § 6 Alla nämnder ska driva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbar utveckling består av tre dimensioner som samspelar och stödjer varandra; social hållbarhet, ekologiska hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.
- § 7 Nämnden ska vid beslut och utövande av uppdrag *värna ett hela staden-perspektiv*. Nämnden har ansvar för att samråda med och aktivt söka samverkan med andra nämnder och styrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra eller när det är nödvändigt för att uppnå helhetssyn i genomförandet av kommunfullmäktiges visioner och mål.

Kapitel 2 – Exploateringsnämndens uppdrag

Det kommunala ändamålet

- § 1 Nämnden har ansvar för kommunens strategiska markförsörjning och utövar den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom. Nämnden ansvarar för kommunens samlade exploateringsverksamhet.

Nämndens verksamhetsområde och uppgifter

- § 2 Nämnden ska förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Nämnden ska driva markutveckling utifrån stadens övergripande strategiska planering och prioritering samt övriga målsättningar. Detta ansvar innefattar såväl ekonomi och genomförbarhet som gestaltning, kvalitet och hållbarhet.
- § 3 Nämnden ansvarar för att möta behov och efterfrågan på mark till bostäder, förskolor, skolor, äldreboenden, bostäder med särskild service, idrott, föreningsliv, kultur, torg, park-, natur- och rekreationsområden samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål.
- § 4 Nämnden ansvarar för att genomföra den exploatering som följer av stadens detaljplanering, vad avser iordningsställande av kvartersmark och utbyggnad av allmän plats. Nämnden ansvarar för att samordna och säkerställa kommunens samtliga åtaganden som följer av en exploatering.
- § 5 Nämnden ska, oberoende av omfattning på det kommunala markägandet, bistå planmyndigheten i att samordna de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna antas.
- § 6 Nämnden ansvarar för planering och genomförande av kommunens samlade investeringar vid utbyggnad av allmän plats inom ramen för stadens exploateringsverksamhet. Det gäller även i sådan exploatering där kommunen inte är huvudsaklig markägare.
- § 7 Nämnden ansvarar för planering och genomförande av komplexa infrastrukturinvesteringar avseende trafik- och annan markanläggning.
- § 8 Nämnden har ansvar för att anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete.
- § 9 Nämnden har ansvar för anskaffning och förvaltning av bostäder med enskilda hyresavtal till hushåll med särskilda behov.
- § 10 Nämnden ansvarar i egenskap av markägare för att utarrendera, uthyra eller på annat sätt upplåta kommunal mark/byggnad, om detta inte ankommer på annan nämnd. Nämnden har inom området ett samordnade ansvar bland stadens nämnder i syfte att uppnå en likvärdig hantering.

- § 11 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att inom ramen för fullmäktiges budget, och i enlighet med fullmäktiges förbehåll och fattade beslut i övrigt, för kommunens räkning förvärva fastighet, del av fastighet eller bostadsrättslägenhet.
- § 12 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att inom fullmäktiges givna villkor sälja, byta, genom fastighetsreglering avhända eller med tomträtt upplåta
- a) fastigheter för utbyggnad i enlighet med antagna detaljplaner
 - b) bebyggda fastigheter som bedömts inte längre behövas för kommunal verksamhet
 - c) bostadsrätter
 - d) maximalt 10 000 kvadratmeter fast egendom utanför detaljplanlagt område där nämnden bedömer att egendomen inte behövs eller lämpar sig för utbyggnad i kommunal ägo eller där detaljplanläggning av egendomen inte bedöms behövas innan överlåtelse eller tomträttsupplåtelse.
- § 13 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att inom fullmäktiges givna villkor sälja tomträttsupplåten mark till tomträttshavaren.
- § 14 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att för en tid av högst tjugo år utarrendera, uthyra eller på annat sätt upplåta fastighet, fastighetsdel eller byggnad på ofri grund som ligger inom nämndens ansvarsområde.
- § 15 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att handlägga ärenden angående gatumarkersättning och gatubyggnadskostnad.
- § 16 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att genom avtal eller tillämpning av lag tillförsäkra kommunen rätt till servitut, ledningsrätt, arrende eller annan nyttjanderätt i fast egendom som ägs av annan än kommunen och medverka till ändring eller upphävande av sådan bildad rättighet.
- § 17 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att genom avtal eller tillämpning av lag belasta fast egendom som ägs av kommunen med servitut, ledningsrätt, arrende eller annan nyttjanderätt och medverka till ändring eller upphävande av sådan bildad rättighet.
- § 18 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att medge utsträckning, nedsättning, dödning och relaxation av inteckningar, utbyte av pantbrev samt andra jämförbara åtgärder.
- § 19 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att på framställning av tvångsförvaltare enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) förskottera visst belopp för sådan åtgärd för fastighetsskötsel som avses i 25a § bostadsförvaltningslagen.

Samverkan

- § 20 Nämnden ska utifrån sitt verksamhetsansvar bistå stadsbyggnadsnämnden i den strategiska stadsplaneringen, i prioriteringen av hur staden ska utvecklas över tid och i planläggning enligt plan- och bygglagen.

- § 21 Nämnden ska utifrån sitt verksamhetsansvar vara en aktiv part när det gäller insatser inom kommungemensamma frågor som trygghetsarbete, folkhälsoarbete, sociala erfarenheter i samhällsplanering samt samverkan med civilsamhället. Nämnden ska i sin organisation skapa förutsättningar för samverkan på stadsområdesnivå med andra verksamheter i staden.
- § 22 Nämnden ansvarar för att samverka med relevanta externa aktörer inom sitt verksamhetsområde.

Statsbidrag

- § 23 Nämnden ansvarar för att enligt lag och förordningar administrera och samordna riktade statsbidrag samt besluta om bidragets fördelning inom egen nämnd, i de fall ansvaret inte ligger på annan nämnd.

Taxor och avgifter

- § 24 Nämnden ansvarar för att till kommunfullmäktige bereda underlag för taxor och avgifter som rör nämndens verksamhetsområde. Nämnden får själv besluta om avgifter som inte är av principiell beskaffenhet eller större vikt.

Styrande dokument

- § 25 Nämnden har ansvar för att till kommunfullmäktige ta fram förslag till riktlinjer för exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen (2010:900).
- § 26 Nämnden har ansvar för att till kommunfullmäktige ta fram förslag till riktlinjer för markanvisningar enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Särskilt ansvar

- § 27 Nämnden har ansvar för handläggning av subvention för trygghetsbostäder.
- § 28 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att företräda kommunen i rättsliga processer och vid andra tillfällen där ombud kan krävas.

Sammansättning

- § 29 Göteborgs Stads exploateringsnämnd består av 11 ledamöter och 6 ersättare.

Kapitel 3 – Generella bestämmelser

Innehållet i detta kapitel gäller för samtliga nämnder och för kommunstyrelsen.

Allmänna bestämmelser

Generella skyldigheter

- § 1 Nämnden ska inom sitt respektive verksamhetsområde följa vad som anges i lag eller annan författning. De ska följa det fullmäktige – i reglemente, i samband med budget eller i annat särskilt beslut – har bestämt att nämnden ska fullgöra, samt verka för att fastställda mål uppnås och i övrigt följa givna uppdrag och angivna riktlinjer.
- Nämnden ska också se till att den har en god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera hur systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar
- § 2 Det åligger nämnden att till Stadsrevisionen tidigt anmäla misstankar om allvarigare oegentligheter inom dess verksamhet.

Organisation inom verksamhetsområdet

- § 3 Nämnden ansvarar för att dess organisation är tydlig och ändamålsenlig med hänsyn till av fullmäktige fastställda mål och styrning samt lagar och andra författningar för verksamheten.

Personalansvar

- § 4 Nämnden har personalansvaret inom sitt verksamhetsområde och svarar därmed för personalpolitiska och personaladministrativa beslut för sina arbetstagare. Nämnden får besluta om att ingå särskilt angivna kollektivavtal med tillämpning inom nämndens verksamhetsområde och på villkor som kommunstyrelsen äger ange.
- Nämnden ska arbeta i enlighet med de styrande dokument som kommunfullmäktige fastställt avseende förvaltnings- och bolagschefer.
- Nämnden ska se till att en instruktion för förvaltningschefen upprättas och antas.

Personuppgifter

- § 5 Nämnden är personuppgiftsansvarig för de behandlingar av personuppgifter som sker i dess verksamhet.

Planering, uppföljning och kontroll samt rapportering till fullmäktige

- § 6 Nämnden ska bedriva sitt arbete med styrning, budget, uppföljning och kontroll så att det egna ansvaret för verksamheten säkerställs.
- Nämnden svarar också för att eventuella åtgärder vidtas med anledning av väsentliga avvikelser i verksamhet och ekonomi.

Nämnden är skyldig att följa den av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen gällande styrningen på området.

Nämnden har alltid utöver den löpande rapporteringen ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.

Kommunstyrelsens uppsiktsplikt

§ 7 Av kommunallagen framgår att kommunstyrelsen har ett ansvar att fortlöpande följa stadens verksamhet. Detta innebär att kommunstyrelsen ska ha en överblick och kontroll över nämndernas verksamhet.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av nämndernas handlingar och räkenskaper samt i övrigt granska nämnderna och dess verksamheter.

Nämnden ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som begärs såvida informationen inte omfattas av sekretess. I den händelse informationen om verksamheten är sekretessbelagd måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.

Information och samråd

§ 8 Nämnden ska i möjligaste mån från annan nämnd erhålla den information och det underlag den behöver i sin verksamhet. Rätten till information och underlag omfattar inte uppgift för vilken sekretess råder.

Nämnderna ska samråda när deras verksamhet och ärenden berör kommunstyrelsens eller annan nämnds verksamhet.

Samråd bör även ske med föreningar och organisationer när dessa är särskilt berörda. Nämnden beslutar om formerna för samrådet.

Arbetsformer

Tid och plats

§ 9 Nämnden sammanträder på tid och plats som nämnden bestämmer. Sammanträde ska hållas också om minst en tredjedel av nämndens ledamöter begär det eller om ordföranden anser att det behövs. En begäran om extra sammanträde ska göras skriftligen hos ordföranden och innehålla uppgift om det eller de ärenden som önskas behandlas på det extra sammanträdet.

Ordföranden ska, om möjligt, samråda med vice ordförandena om tiden för extra sammanträde.

Om det föreligger särskilda skäl får ordföranden ställa in ett sammanträde eller ändra dagen eller tiden för sammanträdet. Om möjligt ska samråd ske med vice ordförandena.

Om ordföranden beslutar att ett sammanträde ska ställas in eller att dagen eller tiden för ett sammanträde ska ändras, ska ordföranden se till att varje ledamot och ersättare snarast underrättas om beslutet.

Nämndens ledamöter får, när särskilda skäl föreligger, delta i nämndens sammanträde på distans. Ett sådant skäl är när en ledamot har sjukdomssymptom som kan innebära risk för smittspridning. Sådant sammanträde får endast äga rum om ljud- och bildöverföring sker i realtid och på ett sådant sätt att samtliga deltagare kan se och höra varandra på lika villkor. Lokalen ska vara så beskaffad att inte obehöriga kan ta del av sammanträdeshandlingar, bild eller ljud. Ledamot som önskar delta på distans ska i förväg anmäla detta till ordföranden. Ordföranden avgör om deltagande får ske på distans.

Nämnden får bestämma vad som närmare ska gälla om deltagande på distans i nämnden och eventuella utskott.

Kallelse

- § 10 Ordföranden ansvarar för att kallelse utfärdas till sammanträdena. När varken ordföranden eller en vice ordförande kan kalla till sammanträde ska den som varit ledamot i nämnden längst tid göra detta (ålderspresidenten). Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid ska den till åldern äldste ledamoten vara ålderspresident.

Kallelsen ska vara skriftlig och innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet.

Kallelsen ska sändas till varje ledamot och ersättare samt annan förtroendevald som får närvara vid sammanträdet i god tid före sammanträdesdagen. Kallelse får ske elektroniskt om det inte är olämpligt. Ordföranden bestämmer formen för kallelse.

I undantagsfall får kallelse ske på annat sätt.

Kallelsen bör åtföljas av föredragningslista. Ordföranden bestämmer i vilken utsträckning handlingar som tillhör ett ärende på föredragningslistan ska bifogas kallelsen. Ordföranden ska i kallelsen ange om utelämnande av handlingar har skett.

Offentliga sammanträden

- § 11 Med stöd av 6 kap 25 § kommunallagen bemyndigas stadens nämnder, exklusive kommunstyrelsen, att besluta om att hålla sammanträde öppet för allmänheten.

Närvarorätt

- § 12 Ledamöter och ersättare i kommunstyrelsen (kommunalråd) har rätt att delta i sammanträden med nämnden och har då rätt att delta i överläggningarna men inte i besluten samt rätt att få sin mening antecknad i protokollet.

Härutöver får nämnden medge annan förtroendevald rätt att närvara vid sammanträde med nämnden för att lämna upplysningar. Även anställd i

kommunen och särskilt sakkunnig kan medges denna rätt. Om nämnden beslutar det, får den som kallats delta i överläggningarna.

Stadsdirektören har närvaro- och yttranderätt i kommunstyrelsen och i övriga nämnder.

Nämnden får härutöver bestämma att annan ska ha rätt att närvara vid nämndens sammanträden.

Ordföranden

§ 13 Det åligger ordföranden att;

- leda nämndens arbete och sammanträden
- kalla till sammanträde i enlighet med lag och reglemente
- kalla ersättare
- inför sammanträdena se till att ärendena som ska behandlas i nämnden vid behov är beredda
- se till att färdigberedda ärenden snarast behandlas i nämnden
- bevaka att nämndens beslut verkställs

Presidium

§ 14 Kommunfullmäktige väljer för mandattiden bland nämndens ledamöter en ordförande och en eller två vice ordförande.

Vice ordförande och i förekommande fall andre vice ordförande (presidiet) biträder ordföranden vid fullgörande av dennes uppgifter.

Vid förfall för ordföranden inträder i dennes ställe vice ordförande och vid förfall för vice ordförande inträder i dennes ställe, i förekommande fall, andre vice ordförande.

Ersättare för ordföranden och vice ordförandena

§ 15 Om varken ordföranden eller annan i presidiet kan delta i ett helt sammanträde eller en del av ett sammanträde, får nämnden utse en annan ledamot som ersättare för dessa. Tills valet förrättats, fullgörs ordförandens uppgifter av den som varit ledamot i nämnden längst tid. Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid fullgörs ordförandens uppgifter av den äldste av dem.

Motsvarande gäller om ordföranden eller annan i presidiet inte kan fullgöra sitt uppdrag under en längre tid. Ersättaren ska fullgöra samtliga ordförandens/övriga presidiets uppgifter.

Förhinder

§ 16 En ledamot eller ersättare som är förhindrad att närvara vid sammanträde bör skyndsamt anmäla detta.

Ersättares tjänstgöring

- § 17 Om en ledamot är förhindrad att delta eller att vidare delta i ett sammanträde ska en ersättare tjänstgöra i ledamotens ställe. Den ersättare ska kallas in som står i tur att tjänstgöra och som inte redan har kallats in.

En ledamot som inställer sig under ett pågående sammanträde har rätt att tjänstgöra även om en ersättare trätt i ledamotens ställe.

Ersättarna ska, om dessa inte valts proportionellt, tjänstgöra enligt den ordning som fullmäktige har bestämt.

Ersättare som inte tjänstgör har rätt att delta i överläggningarna och få sin mening antecknad till protokollet.

En ersättare som börjat tjänstgöra har alltid företräde till tjänstgöring framför annan ersättare.

Jäv, avbruten tjänstgöring

- § 18 En ledamot eller en ersättare som avbrutit sin tjänstgöring på grund av jäv i ett ärende får tjänstgöra igen sedan ärendet handlagts.

Ledamot som en gång avbrutit tjänstgöringen under ett sammanträde på grund av annat hinder än jäv, får inte åter tjänstgöra vid sammanträdet.

Reservation

- § 19 Om en ledamot har reserverat sig mot ett beslut och ledamoten vill motivera reservationen ska ledamoten göra det skriftligt. Motiveringen ska lämnas till sekreteraren före den tidpunkt som har fastställts för justeringen av protokollet. Motsvarande gäller vid omedelbar justering.

Justering av protokoll

- § 20 Protokollet justeras av ordföranden och en ledamot.

Nämnden kan besluta att en paragraf i protokollet ska justeras omedelbart.

Paragrafen ska redovisas skriftligt vid sammanträdet och justeras av ordföranden och en ledamot.

Kungörelser och tillkännagivanden av föreskrifter m.m.

- § 21 Nämnden ansvarar för att beslut och föreskrifter inom det egna ansvarsområdet kungörs enligt gällande bestämmelser.

Nämnden ska underrätta kommunstyrelsen om ändringen och dess innehåll så snart en uppdatering av kommunens styrande dokument bedöms nödvändig.

Delgivningsmottagare

- § 22 Delgivning med nämnden sker med ordföranden, förvaltningschefen stadsdirektören, stadsledningskontorets registratorer eller annan anställd som nämnden beslutar.

Undertecknande av handlingar

§ 23 Om nämnden inte beslutar annat ska handlingar som utfärdas på nämndens vägnar undertecknas av ordföranden och kontrasigneras av sekreteraren. Vid förfall för ordföranden inträder vice ordföranden och vid förfall för denne den ledamot som styrelsen utser.

Nämnden får även uppdra åt förtroendevald eller tjänsteman att enligt av nämnden lämnade direktiv underteckna handlingar på dess vägnar.

Delegationsbeslut fattas i nämndens namn och ska anmälas i den ordning nämnden beslutar. Handlingar som utfärdas med anledning av sådant beslut ska, om inte annat finns föreskrivet, undertecknas av delegaten.



Göteborgs
Stad

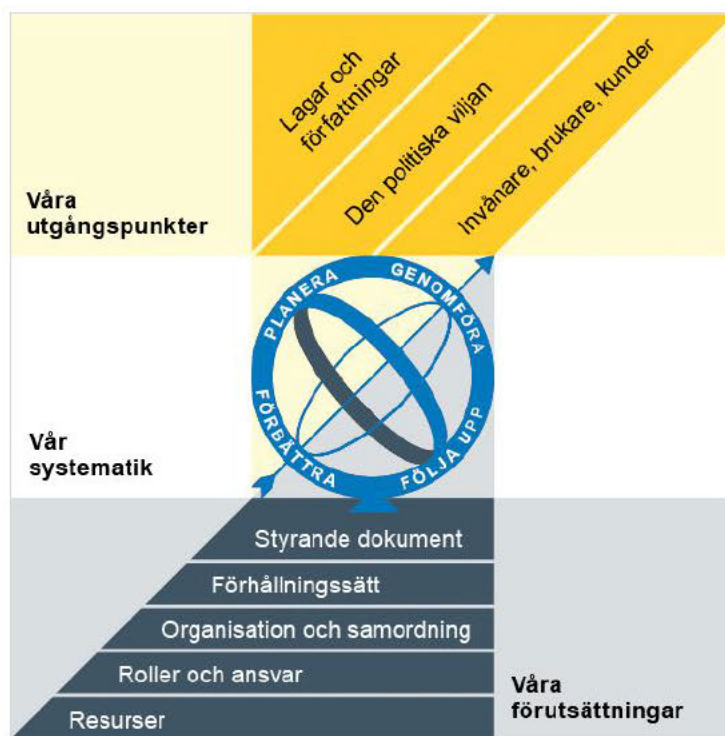
Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads stysystem

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.

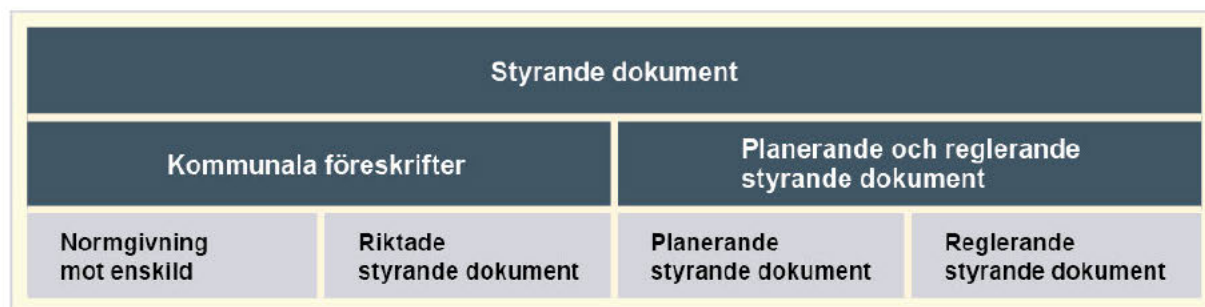


Om Göteborgs Stads styrande dokument

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.



Dokumentnamn: Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar			
Beslutad av: Kommunfullmäktige	Gäller för: Exploateringsnämnden, Älvstranden Utveckling AB inklusive dess helägda bolag inom koncernen	Diarienummer: 1529/20 (SLK-2023-00044)	Datum och paragraf för beslutet: 2021-05-20 § 22
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2023-12-22	Dokumentansvarig: Stadsledningskontoret Avdelningschef Beslutsunderlag och utredning samt styrning
Bilagor: -			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna riktlinje	3
Vem omfattas av riktlinjen	3
Bakgrund	3
Lagbestämmelser	3
Vägledning och avsteg	3
Koppling till andra styrande dokument	4
Riktlinje för markanvisningar	5
1. Bakgrund och syfte	5
2. Definition av markanvisning	5
3. Stadens ansvar för markförsörjning	5
4. Stadens utgångspunkter och mål	6
5. Principer för prissättning av kommunal mark	8
6. Principer för kostnadsfördelning	8
7. Tillämpliga förfaranden vid markanvisning	8
8. Hur behandlas en ansökan om markanvisning?	9
9. Villkor för markanvisning	10
10. Prissättning av kommunal mark	11

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ange villkor för att den som bygger uppfyller vissa kriterier. Grunderna för detta följer av Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB och dess helägda bolag inom Älvstranden-koncernen.

Bakgrund

För att svara mot lagstiftningens krav på riktlinjer för markanvisningar och överensstämma med stadens riktlinje för styrande dokument har en riktlinje för markanvisningar tagits fram. Riktlinjen ersätter den tidigare markanvisningspolicyn med tillhörande regler som antogs i fastighetsnämnden 2018-11-26. Det innebär att riktlinjen innehåller principiella mål och utgångspunkter för utvecklingen av stadens mark.

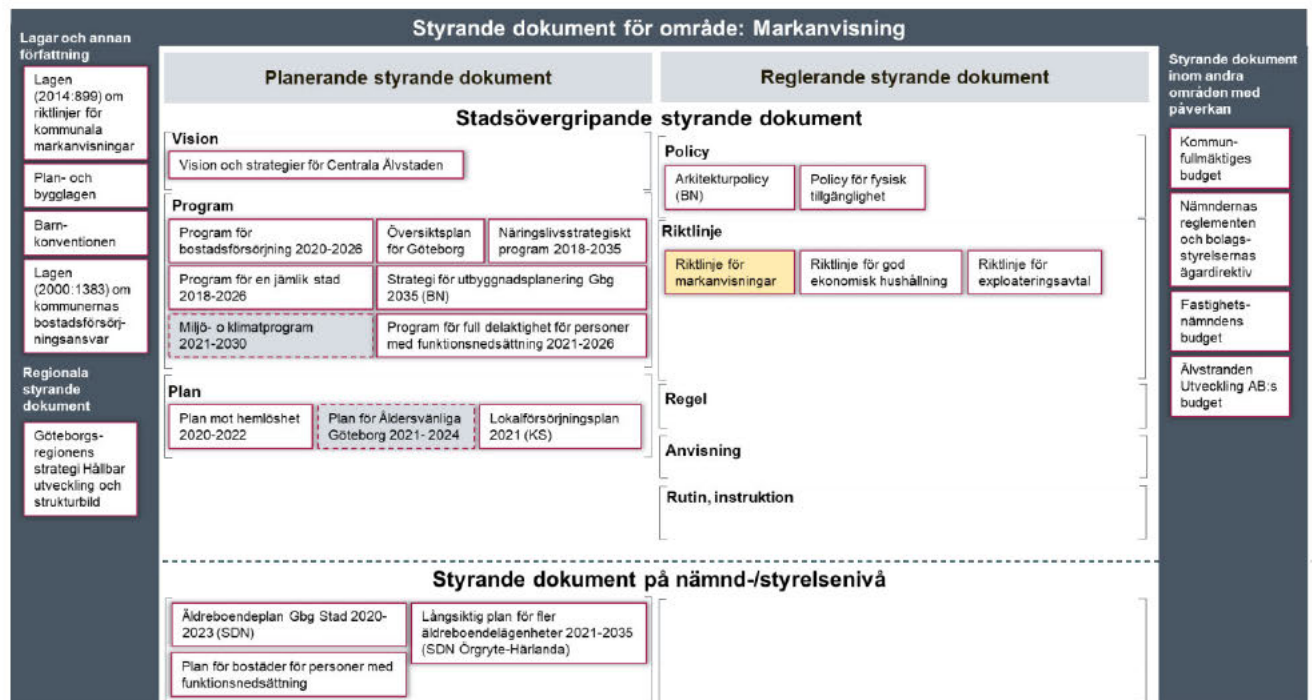
Lagbestämmelser

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Vägledning och avsteg

Den nämnd som ansvarar för kommunala markanvisningar får, i det enskilda fallet och om det finns särskilda skäl, frånga denna riktlinje.

Koppling till andra styrande dokument



Riktlinje för markanvisningar

1. Bakgrund och syfte

Denna riktlinje innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Markanvisningar ska, utöver de villkor som anges med stöd av denna riktlinje, utgå från den vid markanvisningstillfället gällande budgeten för Göteborgs Stad.

Den nämnd som ansvarar för kommunala markanvisningar får, i det enskilda fallet och om det finns särskilda skäl, frånga denna riktlinje.

2. Definition av markanvisning

Inför planering av ny bebyggelse på stadens mark anvisar staden mark till olika intressenter. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom det aktuella markområdet som staden äger.

Exploateringsnämnden, eller Älvstranden Utveckling AB, beslutar om markanvisning. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal där intressenten förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

3. Stadens ansvar för markförsörjning

I Göteborgs Stad är det exploateringsnämnden som är ansvarig för mark- och bostadsförsörjningen i Göteborg. Exploateringsnämnden har bland annat 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. Exploateringsnämnden har också till uppgift att utöva den formella ägarrollen till stadens fasta egendom.

Exploateringsnämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivetableringar. Detta innebär att exploateringsnämnden bland annat ska ansvara för stadens bostadsförsörjningsplanering och mark- och exploateringsverksamhet.

Utöver bostäder innefattar ansvaret för kommunens strategiska markförsörjning även mark till förskolor, skolor, äldreboenden, idrott, kultur, torg och grönsstruktur samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål.

Denna riktlinje gäller även för de markanvisningar som avser den mark som ägs av Älvstranden Utveckling AB samt helägda bolag inom Älvstranden-koncernen. Exploateringsnämnden ska i dessa fall höras. Ett hörande är en fråga från Älvstranden Utveckling AB, eller från ett av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolag, om Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden vill förvärva den aktuella marken. För att stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med Vision Älvstaden ska bolaget samverka med exploateringsnämnden.

Riktlinjen för markanvisningar utgår från de politiskt beslutade målen och strategierna som främst kommer till uttryck i stadens budget, program för bostadsförsörjningen, översiktsplanen, program för jämlik stad, lokalförsörjningsplan, Vision Älvstaden och Göteborgsregionens hållbarhetsstrategi ”Hållbar tillväxt”.

4. Stadens utgångspunkter och mål

Planering och genomförande av ny bebyggelse i Göteborg ska bidra till en hållbar stadsutveckling. En viktig del i stadsutvecklingen i Göteborg är planeringen och byggandet av nya bostäder och verksamhetslokaler av olika slag. Göteborgs Stad ska bland annat genom en aktiv markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Staden ska främja att åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder och livsmiljöer.

Utöver bostäder innefattar ansvaret för kommunens strategiska markförsörjning även mark till förskolor, skolor, äldreboenden, idrott, kultur, torg och grönsstruktur samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål. Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt.

Göteborgs Stad ska även främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden. Staden ska även bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter i olika delar av staden. En blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter ska eftersträvas.

Varje del av staden ska ges möjlighet att utvecklas utifrån sina förutsättningar. Barn- och äldreperspektivet samt universell utformning ska beaktas i stadens planering och utveckling.

Vid anvisning av mark för ny bebyggelse ska därför följande gälla.

Ekonomisk hållbarhet

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas gemensamma tillgångar och ska förvaltas och utvecklas på ett ansvarsfullt sätt. God ekonomisk hushållning ska vara vägledande för användningen av stadens mark och staden ska eftersträva att markanvändningen är till största möjliga nytta för göteborgarna både ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

För att främja ekonomisk hållbarhet ska

- styrningen av markanvisningsprocessen bidra till att uppnå den finansiella inriktningen i stadens riktlinje för god ekonomisk hushållning.

Social hållbarhet

Göteborgs Stad ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden. Staden ska genom en aktiv

markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Göteborgs Stad ska främja ett socialt blandat boende och sträva efter en blandning av upplåtelseformer i olika delar av staden. Byggintressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse. Göteborgs Stad ska främja stadsliv och en mångfald av lokaler för verksamheter. Där det bedöms lämpligt eftersträvar därför Göteborgs Stad att bostäder och olika former av kommersiella eller kommunala verksamhetslokaler integreras i bebyggelsen.

För att främja social hållbarhet kan Göteborgs Stad som villkor för markanvisning exempelvis ange

- att byggintressenten upplåter lokaler eller bostäder för kommunala behov såsom förskola, skola, boende med särskild service och äldreomsorg. Detta kan ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i byggintressentens övriga befintliga bostadsbestånd.
- sådana kriterier som avser ha effekt på hushållens boendekostnader.
- att ett antal ordinarie hyreslägenheter, motsvarande en viss andel av de nyproducerade hyreslägenheterna, ska upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för Göteborgs Stads bostadssociala ansvar enligt socialtjänstlagen.
- att byggintressenten bidrar till socialt ansvarstagande avseende åtgärder under genomförandet. Det kan handla om att exempelvis erbjuda lärlingsplatser och yrkesorienteringspraktik för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden eller andra arbetsmarknadsåtaganden.

Ekologisk hållbarhet

Göteborgs Stad ska främja ett hållbart ekologiskt byggande och eftersträvar därför att ny bebyggelse planeras för ett klimat- och miljöeffektivt genomförande. Göteborgs Stad kan kräva att byggintressenten påvisar att byggnaders drift är energi- och resurseffektiv samt att byggnader har minimal klimat- och miljöpåverkan.

För att främja ekologisk hållbarhet kan Göteborgs Stad som villkor för markanvisning exempelvis ange

- att åtgärder vidtas för att exempelvis fördröja och rena dagvatten, förbättra luftkvalitet, minska buller eller erbjuda rekreationsmöjligheter och biologisk mångfald.
- specifika krav på bebyggelsen i syfte att uppnå en klimatsmart bebyggelse eller nå uppsatta miljömål.

Byggintressentens ekonomiska förutsättningar och genomförandekapacitet

Att delta i planering och genomförande av ny bebyggelse kräver god ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar hos byggintressenten att genomföra det aktuella projektet. Hänsyn ska därför tas till byggintressentens ekonomiska förutsättningar för långsiktigt deltagande i planering och genomförande av den avsedda bebyggelsen.

Markanvisningar ska vara av varierande omfattning för att skapa förutsättningar för en mångfald av byggintressenter. Både stora och små byggaktörer, ska ha möjlighet att etablera sig i staden.

Övriga kriterier

Hur byggintressenten har fullföljt tidigare åtaganden är av stor vikt. Vid val av byggintressent ska hänsyn tas till tidigare genomförda och jämförbara projekt.

I de fall det finns särskilda förutsättningar för ett enskilt projekt görs dessutom en bedömning av lämplig byggintressent utifrån de olika kriterier och förutsättningar som i övrigt kan gälla för det aktuella och specifika projektet.

5. Principer för prissättning av kommunal mark

Vid försäljning av kommunal mark ska staden iaktta både kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare. Staden ska också iaktta den unionsrättsliga statsstödsregleringen.

Göteborgs Stad säljer mark till marknadsvärde.

6. Principer för kostnadsfördelning

I samband med genomförande av detaljplaner säljer eller upplåter Göteborgs Stad mark inom detaljplanerområdet till ett pris baserat på markens byggrättsvärde enligt punkten 5. Marknadsvärdet bedöms i en så kallad byggrättsvärdering. Eventuella kostnader för utbyggnad av allmän plats ingår i priset för byggrätten.

Byggintressenten svarar alltid för anslutningsavgifter vad gäller teknisk försörjning såsom vattenförsörjning och avlopp enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, samt el med mera.

Ansvar för kostnader och intäkter i det specifika fallet regleras i de avtal som upprättas mellan parterna inför överlåtelse eller upplåtelse av mark.

Kostnader för planläggning finansieras av byggintressent som har nytta av detaljplanen genom tecknande av plankostnadsavtal eller uttag av planavgift. Grunderna för beräkning av avgift anges i den av kommunfullmäktige beslutade plantaxan. Om detaljplanearbetet avbryts eller planen inte vinner laga kraft har byggintressenten inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

7. Tillämpliga förfaranden vid markanvisning

Markanvisning kan ske genom olika förfaranden. Göteborgs Stad tillämpar som huvudregel anvisning efter jämförelseförfarande. Utöver detta huvudförfarande kan Göteborgs Stad tillämpa tävling, anbud på pris och direktanvisning. Med undantag för direktanvisningar läggs alla markanvisningar upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, villkor och förutsättningar i övrigt samt kontaktuppgifter som är aktuella för respektive markanvisning.

Vid markanvisning där fast pris tillämpas sker prissättning genom bedömt marknadsvärde, med hänsyn till de förutsättningar som gäller för den aktuella markanvisningen.

Vid anvisning av mark för ny bebyggelse gäller följande förfaranden, villkor och handläggningsrutiner.

Anvisning efter jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande innebär att inkomna ansökningar bedöms utifrån hur väl dessa uppfyller de villkor och förutsättningar som gäller för den aktuella markanvisningen. Anvisning tilldelas den aktör som utifrån en sammanvägning av samtliga utvärderingskriterier som gäller för den aktuella markanvisningen lämnat det mest fördelaktiga anbudet.

Tävling

Markanvisningstävling kan tillämpas för projekt där staden har särskilda önskemål vad gäller användning, innehåll eller funktion. De inkomna tävlingsbidragen utvärderas av en tillsatt jury, vars sammansättning anges under tävlingens förutsättningar på stadens webbplats.

Anbud på pris

Göteborgs Stad kan tillämpa öppet anbudsförfarande i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter samt ge staden bättre underlag för framtida värderingar i olika delar av staden och kommande markanvisningar. Vid tillämpningen av detta förfarande tilldelas markanvisningen den aktör som har lämnat det högsta anbudet, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls.

Direktanvisning

Göteborgs Stad kan tillämpa direktanvisning när exploateringsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna anvisningsmetod.

Direktanvisning kan tillämpas för tillskottsmark där den kommunala marken inte har den areal eller belägenhet som krävs för att utgöra ett eget projekt eller när ett förslaget projekts genomförbarhet i sin helhet eller i väsentliga delar förutsätter möjligheten att förvärva kommunal tillskottsmark.

I enskilda fall kan direktanvisning även tillämpas när staden genomför strategiska markaffärer med andra aktörer. Undantagsvis kan direktanvisning även ske för etablering av för kommunen viktiga verksamheter eller när en inkommen projektidé är unik med avseende på användning, innehåll eller funktion.

Riktlinjen för markanvisningar gäller i tillämpliga delar även vid direktanvisning.

8. Hur behandlas en ansökan om markanvisning?

En ansökan om markanvisning ska vara skriftlig och innehålla en redogörelse för hur intressenten avser att uppfylla de villkor som staden har ställt upp för det projekt som markanvisningen avser. I övrigt framgår kraven på vad ansökan ska innehålla av förutsättningarna för det aktuella projektet på stadens hemsida.

Handläggning av ansökan

1. Markanvisning beslutas av exploateringsnämnden. I de fall marken ägs av Älvstranden Utveckling AB, eller av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolag, beslutas markanvisning av bolagets styrelse efter hörande av exploateringsnämnden.
2. Exploateringsnämnden fattar, på exploateringsförvaltningens förslag, beslut om vilka krav och villkor, samt vilka utvärderingskriterier som skall gälla för varje markanvisning. Sådant beslut fattas inför att markanvisningen annonseras ut. Förvaltningen skall i sina förslag utgå från den i KF beslutade budgeten som yttersta styrdokument. Om aktuell mark omfattas av andra styrdokument än budgeten, skall dessa även beaktas i förslaget till nämnden.
3. Inga krav eller villkor kommer automatiskt med i alla markanvisningar och varje års gällande budget för staden sätter ramarna för vilka villkor och krav som ställs upp för varje markanvisning.
4. När beslut om markanvisning har fattats, informeras nämnden om inte nämnden har beslutat om en annan ordning i det enskilda markanvisningsärendet.
5. Exploateringsnämnden beslutar om den mark som är föremål för markanvisning ska säljas eller upplåtas med tomträtt. Det är alltid aktuellt marknadsvärde som gäller vid prissättningen av mark och marknadsvärdet utgör även grunden för tomträttsavgälden.
6. För att bedöma intressentens förmåga att genomföra projektet kan exploateringsförvaltningen kräva in underlag från byggintressenten som uppvisar ekonomisk stabilitet, organisatorisk förmåga och genomförda referensprojekt med mera.

9. Villkor för markanvisning

Villkoren nedan gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB:s styrelse gör från och med beslut om antagande av denna riktlinje i kommunfullmäktige.

1. En markanvisning är tidsbegränsad till högst 3 år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom tre år står det exploateringsnämnden fritt att förlänga eller återta markanvisningen.

Förlängning av markanvisning kan medges om byggintressenten aktivt har drivit projektet och förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över.

Markanvisning får inte överlåtas utan exploateringsnämndens, eller av Älvstranden Utveckling AB eller av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolags styrelses, godkännande. Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma bolagskoncern, kan medgivande lämnas av exploateringsförvaltningen eller Älvstranden Utveckling AB.

Exploateringsnämnden, eller Älvstranden Utveckling AB:s styrelse, har rätt att återta en markanvisning om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

Återtagen markanvisning föranleder ingen rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning.

2. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska ske i samråd med staden. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen eller att detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte rätt till ekonomisk ersättning för nedlagda kostnader eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som avtalet föranleder ska den byggintressent som anvisats mark avsätta resurser för medverkan i planarbetet.
3. Den riktlinje som kommunfullmäktige fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.

10. Prissättning av kommunal mark

Stadens mark värderas av exploateringsförvaltningens interna värderingsfunktion eller genom extern värdering.

För att säkerställa marknadsmässiga värderingar utgår dessa från av branschen vedertagna värderingsprinciper.

Vid markanvisningar genom pris på anbud säkerställs marknadsmässigt pris genom att den aktör som lämnat det högsta anbudet tilldelas markanvisningen.