

# RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

## Stadens ansvar för mark- och exploateringsverksamhet

Fastighetsnämnden är ansvarig för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna i Göteborgs Stad. 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.

När Göteborgs Stad, genom dess fastighetsnämnd, avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.

## Exploateringsverksamhet

Ett exploateringsområde är ett avgränsat område som är eller kommer att bli detaljplane-lagt. 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 markföreningar avhjälpas. I exploateringsverksamheten ingår även att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, 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 så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Dessa generella riktlinjer reglerar övergripande principer för exploateringsavtal inom kommunen. 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.

Inom ramen för exploateringsverksamheten ska exploateringsavtalet reglera

- parternas åtaganden

- ansvarsfördelning
- avtalsområdets avgränsning
- eventuell etappindelning
- fördelning av utgifter och inkomster för exploaterings genomförande
- fördelning av kostnader för exploateringsområdets framtida underhåll
- exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- frågeställningar kring miljöanpassat byggande och tillgänglig utemiljö
- frågor av administrativ karaktär
- ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande

De åtaganden om åtgärder som anges i avtalet 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. I tillämpliga fall ska även avtalet omfatta medfinansieringsersättning. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell infrastrukturåtgärd medför att berörda fastigheter kan antas öka i värde.

Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta som byggherren eller fastighetsägaren har av detaljplanen. Åtagandena avser inte åtgärder som staden har en skyldighet att enligt lag tillhandahålla.

Exploateringsavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående; om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller om det är fråga om medfinansieringsersättning.

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

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

Fastighetsnämnden beslutar om exploateringsavtal. En förutsättning för avtals giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande.