

Beslutsärende – Ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att godkänna förslag till ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad, nämndsektorn genom fastighetsnämnden.

Sammanfattning

Ramexploateringsavtalet syftar till att reglera övergripande och principiella frågor mellan Älvstranden Utveckling och nämndsektorn inom staden: till exempel marköverlåtelse, principer kring utbyggnad och flytt av tekniska anläggningar och hantering av en mängd tekniska frågor. Avtalet underlättar kommande förhandlingar och avtalsskrivande.

Ramexploateringsavtalet gäller den kommande stadsutvecklingen inom Älvstaden i de delområden som ingår i vårt utvecklingsansvar och där bolaget äger mark.

Bakgrund

Det finns behov av att träffa ett ramexploateringsavtal mellan Göteborgs Stad och Älvstranden Utveckling som närmare reglerar principerna för hur gemensamma frågor ska hanteras – främst för arbetet inom Älvstaden.

Styrelsen fick den 25 november 2016 en statusrapport kring arbetet med ramexploateringsavtalet.

Beskrivning

Vad ramexploateringsavtalet reglerar

Avtalet reglerar bland annat principerna för att hantera marköverlåtelse mellan fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling samt den övergripande rollfördelningen och det ekonomiska ansvaret och de ekonomiska flödena i samband med utbyggnad av allmän plats.

Ramexploateringsavtalet reglerar också principer kring utbyggnad och flytt av tekniska anläggningar som ledningar m.m., hantering av markmiljö, geoteknik, arkeologi, plan- och bygglovsavgifter, upprättande av gestaltungs-, hållbarhets- och kvalitetsprogram och inhämtande av tillstånd som miljödömd m.m.

Avtalet reglerar även innebörden av fastighetsnämndens hörande i samband med Älvstranden Utvecklings markanvisningar.

Övergripande avtal

Ramexploateringsavtalet är övergripande. Det innebär att detaljerade och separata avtal för genomförandet i respektive område, till exempel exploateringsavtal, köpeavtal, överenskommelse om fastighetsbildning m.m., kommer att behöva tecknas inför varje detaljplans antagande. Sådana avtal ska upprättas enligt principerna som läggs fast genom detta ramexploateringsavtal.

Ramexploateringsavtalet anger även de grundläggande principerna för hur samarbetet mellan Älvstranden Utveckling och berörda kommunala förvaltningar ska organiseras samt hur ansvarsfördelningen i grova drag ser ut mellan parterna. Särskild, mer detaljerad, överenskommelse om detta kommer att behöva träffas som komplement till detta avtal.

Möjligheter och fördelar

Ett avtal som reglerar de övergripande principerna underlättar det gemensamma arbetet med att förverkliga vision Älvstaden.

Beroenden

Inom staden pågår ett arbete under stadsledningskontorets ledning kring övergripande principer för överlåtelse av mark mellan de kommunala bolagen och nämndsektorn. En samordning med de principer som där kommer att fastställas kommer att behöva göras. Med hänsyn till framdriften av Älvstaden har det dock bedömts som viktigt att kunna träffa detta avtal innan den diskussionen slutförts och, vid behov, göra förändringar i efterhand.

Personella resurser

Ett ramexploateringsavtal underlättar kommande förhandlingar och avtalsskrivande och innebär därför ökad effektivitet och behov av färre resurser.

Ekonomi

Ramexploateringsavtalet reglerar hur parterna ska hantera olika övergripande ekonomiska mellanhavanden, bland annat värderingsprinciper för kvartersmark och allmän plats.

Ramexploateringsavtalet reglerar också vår roll i samband med exploatering av områden där vi har huvudansvaret för utvecklingen – det innebär att vi gentemot nämndsektorn svarar för hela det exploateringsbidrag som ska bekostas av kommande exploatering. Vi tar sedan i vår tur in exploateringsbidrag från privata fastighetsägare och konsortieparter.

Dessa principer har stöd i kommunal- och skatterättslig lagstiftning och följer gängse praxis för staden och Älvstranden Utveckling och bedöms därmed inte ge några förändrade förutsättningar för bolaget ur ekonomiskt hänseende.

Risker

Ärendet bedöms inte innebära några särskilda risker.

Föredragande

Projektchef Älvstaden Lena Lundblad presenterar ärendet.

Bilaga

Bilaga 1: Ramexploateringsavtal.

Mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd (212000-1355) **"Kommunen"** och Älvstranden Utveckling AB (556659-7117) med helägda dotterbolag **"Älvstranden"** träffas följande

RAMEXPLOATERINGSAVTAL

1 BAKGRUND

Avtalet grundas på kommunfullmäktiges beslut 2012-10-11 om antagande av *Vision Älvstaden* och kommunstyrelsens beslut 2013-01-16 om ägardirektiv för **Älvstranden**. Sedan tidigare finns ett ramavtal 2008-06-27, 2008-08-25 för lilla Bommen – Rosenlund, som ersätts med detta avtal.

2 AVTALSOMRÅDE

Detta avtal reglerar exploatering av de delområden; Frihamnen, Gullbergsvass, Lindholmen, Södra Älvstranden, som ingår i **Älvstrandens** utvecklingsansvar inom stadsutvecklingsprojektet Älvstaden. Dessa delområden benämns nedan gemensamt **"Älvstaden"**.

Samtliga delområden inom stadsutvecklingsprojektet redovisas i kartbilaga 1.

3 MÅLSÄTTNING OCH SYFTE

Exploateringens mål är att **Älvstadens** delområden ska utvecklas till täta stadsdelar i enlighet med Vision Älvstadens principer.

Syftet med avtalet är att övergripande *dels* garantera utveckling av **Älvstaden** i enlighet med besluten i punkt 1, *dels* reglera principer för samverkan, planläggning samt utbyggnad och finansiering av blivande allmän plats.

4 EXPLOATERINGSAVTAL

Inför antagande av kommande detaljplaner inom **Älvstaden** ska **Älvstranden** och **kommunen** teckna separata och mer detaljerade exploateringsavtal och avtal om marköverlåtelse etc. Dessa avtal ska tecknas när arbetet i respektive detaljplan nått så långt att dess huvudsakliga struktur och innehåll framgår (normalt granskningshandling) och ska vara träffade innan detaljplaner kan antas av BN/KF. Exploateringsavtalen ska i huvudsak följa detta ramavtals syfte och principer.

Utöver nämnda avtal ska parterna träffa de *tidiga* avtal som kan krävas i samband med tillstånd enligt Miljöbalken och övriga åtgärder i samband med planläggning.

5 ORGANISATION

Älvstranden kommer som kommunens utvecklingsbolag för **Älvstaden** att, i samverkan med **kommunen**, driva utvecklingen inom **Älvstaden** i enlighet med kommande detaljplaner och andra styrande dokument.

Älvstranden och **kommunen** svarar i samverkan för samordning av utbyggnaden av allmän plats och vattenområden.

Samverkan ska ske mellan **Älvstranden**, fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, trafikinämnden, kretslopp och vattennämnden samt park- och naturnämnden; i en öppen och konstruktiv atmosfär, i enlighet med gällande organisationsplan.

Älvstranden och kommunen kommer att i särskild ordning närmare reglera parternas roller och ansvar i utvecklingen av **Älvstaden**.

6

TIDPLAN

Planläggning och utbyggnad inom **Älvstaden** kommer att ske under lång tid, genom flera med varandra parallellt pågående detaljplaneetapper och bedöms enligt "färdplan-Älvstaden" pågå till minst år 2035. Parterna har ett gemensamt ansvar för att denna färdplan fortlöpande uppdateras.

Älvstranden och berörda förvaltningar inom Göteborgs kommun ska vidare för respektive delprojekt gemensamt upprätta separata tidplaner. Parterna har alla ett egenansvar, att dessa planer efterlevs och i förekommande fall även vidta nödvändiga åtgärder för att överenskomna tidplaner, som påverkar helheten, inte försenas.

7

GESTALTNING

För allmänna platser, anläggningar i vattenområden samt för ny bebyggelse och förändringar av befintlig bebyggelse kommer särskilda gestaltungs-, hållbarhets och kvalitetskrav att ställas. För varje detaljplan kommer därför gestaltungsprinciperna att preciseras i av byggnadsnämnden, trafikinämnden och park- och naturnämnden samt **Älvstranden** i samverkan upprättade gestaltungs-, hållbarhets- och kvalitetsprogram.

Parterna åtar sig att utföra sina anläggningar i överensstämmelse med kommande detaljplaner och andra styrande dokument.

8

DETALJPLANER

Byggnadsnämnden kommer att upprätta ett flertal detaljplaner inom **Älvstaden**. Detaljplanerna ska ges ett planmässigt innehåll som i huvudsak överensstämmer med *Vision Älvstaden*.

Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige antar kommande detaljplaner.

9

TILLSTÅND

Älvstranden ansvarar inom ramen för sitt utvecklingsansvar, för framtagande och efterlevnad av de tillstånd, beslut och dispenser enligt miljöbalken och annan tillämplig lagstiftning som är nödvändiga för förverkligande av **Älvstaden**. Ansvaret omfattar kostnadsansvar för erforderliga undersökningar m.m. underlag för ansökan samt all myndighetskontakt i samband med tillståndsprövningen och genomförandet av tillståndsgivna åtgärder. Kommunen ska underrättas

inför initierandet av prövningsprocessen och påbörjan av utredningar. Kommunen ska vid behov vara medsökande till åtgärderna.

Kommunen svarar, i sin egenskap av huvudman för allmän plats, för framtagande och efterlevnad av de tillstånd, beslut och dispenser enligt miljöbalken och annan tillämplig lagstiftning som är nödvändiga för utbyggnad av allmän plats enligt punkt 12.

10

MARKÖVERLÅTELSE

De delar av **Älvstrandens** fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän plats överförs, utan ersättning, till kommunägd fastighet.

Överlåtelse från **Älvstranden** till **kommunen** av övrig mark ska ske till marknadsmässigt värde.

De delar av **kommunens** fastigheter som i kommande detaljplaner utgör kvartersmark överläts, till marknadsmässigt värde, till **Älvstranden**.

Parterna ska i första hand *gemensamt* låta utföra fastighetsvärdering i syfte att fastställa det marknadsmässiga värdet på den mark som ska överläts. Vid värderingen ska hänsyn tas till utförda arbetsinsatser i samband med planläggning, förekomsten av förorenad mark, exploateringsbidrag som belöper på överlåtet område och förrättningskostnader.

Tidpunkt för överlåtelse fastläggs i avtal i samband med upprättande av exploateringsavtal eller, om detta i särskilda fall bedöms lämpligt, i tidigare skede.

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

11

MARKANVISNING M M

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

12

ALLMÄN PLATS - UTBYGGNAD OCH FINANSIERING

Kommunen genom fastighetskontoret ansvarar för och beställer projektering och utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar inom såväl allmän plats som vattenområde. Anläggningarna utförs i enlighet med kommande detaljplaner, andra styrande dokument och kommunens tekniska standard (Teknisk handbok). **Kommunen** ska samråda med **Älvstranden** inför beställning.

Kommunen och **Älvstranden** ska gemensamt i ett tidigt skede, bestämma vilka anläggningar inom allmän plats som helt eller delvis ska bekostas av kommande exploatering.

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

Med Generalplaneanläggningar avses övergripande anläggningar som är oberoende av exploateringen. Generalplaneanläggningarna bekostas *inte* av **Älvstranden**.

Med Stommen avses anläggningar som är en följd av exploateringen men endast delvis är till nytta för exploateringen. Kostnaden för anläggningar tillhörande Stommen ska därför fördelas mellan **Älvstranden** och kommunen. Fördelningen ska ske utifrån bedömd nytta för respektive part.

Med Lokal Allmän Plats avses anläggningar som fullt ut är en konsekvens av exploateringen.. Kostnaden för dessa anläggningar skall bäras helt och hållet av **Älvstranden**.

I kostnaderna för allmän platsmark ingår inlösen av privatägd mark och eventuell rivning av de anläggningar som berörs.

- 13 **TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**
Älvstranden beställer erforderlig omläggning av ledningar, nätstationer m m. **Älvstrandens** bekostar åtgärderna i den mån ledningshavarna inte själva ska svara för dessa.

- 14 **EXPLOATERINGSBIDRAG FRÅN PRIVATA FASTIGHETSÄGARE TILL UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS**
Älvstranden svarar för att i förekommande fall genom avtal täcka exploateringsbidrag från privata fastighetsägare och konsortialdelägare. **Älvstranden** ska således gentemot **kommunen**, svara för hela det exploateringsbidrag som efter avgörande enligt punkt 12 ska bekostas av kommande exploatering.

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

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

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

- 16 **TILLFÄLLIGA ÅTGÄRDER**

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

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

17 **GATUKOSTNADERSÄTTNING**

Har **Älvstranden** till alla delar fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal och kommande exploateringsavtal anses Älvstranden och blivande ägare till **Älvstrandens** fastigheter inom respektive detaljplan ha betalat full gatukostnadsersättning.

18 **PLAN- OCH BYGGLOVSAVGIFTER M M**

Älvstranden ska betala lantmåteriförrättningar avseende kvartersmark, bygglovsavgifter, anslutningsavgifter för vatten och avlopp m m. **Kommunen** ska betala lantmåteriförrättningar avseende allmän plats.

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

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

19 **ÖVERLÅTELSE AV AVTAL**

Älvstranden äger inte rätt att utan **kommunens** skriftliga medgivande överlåta detta avtal.

20 **GILTIGHET**

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att det godkänns av fastighetsnämnden, genom beslut som vinner laga kraft, och styrelsen för **Älvstranden**.

Om förutsättningarna för detta avtal väsentligt ändras på grund av förändrade beslut enligt punkt 1 skall avtalet omförhandlas.

21 **TVIST**

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

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

Göteborg den
För Älvstranden Utveckling AB

Göteborg den
För Göteborgs fastighetsnämnd

Godkänns av
Trafikkontoret

Godkänns av
Park- och naturförvaltningen

Godkänns av
Stadsbyggnadskontoret

Godkänns av
Förvaltningen kretslopp och vatten

Bilagor:

Bilaga 1 Stadsutvecklingsprojektet Älvstadens delområden.