

Yttrande

Centerpartiet

2025-02-21

Ärende nr 11

Yttrande Återlämnande av markanvisning från Göteborgs Egnahems AB samt direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB för uppförande av bostäder på Hjällboplatsen

Yttrandet

Det finns en fördel i att Framtiden byggutveckling kan ta ett helhetsgrepp för området. För de bostäder som i markanvisningen inte har en specificerad upplåtelseform förväntar vi oss att Framtidenkoncernen i så hög grad som möjligt verkar för att dessa ska utgöras av den upplåtelseform som det råder underskott på i närområdet i enlighet med stadens mål om blandade upplåtelseformer och att bryta segregationen. Vi ser det även som positivt om man väljer att även prova nya modeller såsom hyrköp.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-01-31

Ärende 15, EXF-2024-01584

Yrkande angående Direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB för bostäder för fastigheten Backa 866:726 samt del av fastigheten Backa 866:723 inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Tjänsteutlåtandets förslag till beslut avslås.

Yrkandet

Den aktuella marken för anvisning ligger inom gränserna för Polismyndighetens utsatta område Hisings Backa. Området domineras av storskalig bebyggelse av flerbostadshus. Allmännyttan är redan en dominerande aktör för hyresrätter i området. Det är därför inte lämpligt att ge Framtiden Byggutveckling AB en direktanvisning här.

Området behöver en ökad mångfald av aktörer, det behövs en fler bostadsrätter och äganderätter och området i stort behöver tillföras en småskalighet med stadsradhus och småhus. Områdets utveckling bör avgöras i en öppen markanvisningstävling som bjuder in aktörer att bidra med sin kreativitet. Inriktningen i kommande markanvisning / markanvisningar i området bör där lämpligt vara av karaktären trädgårdsstad. Kommunfullmäktiges mål att *"aktivt bidra till att AB Framtiden har mark för att nå sitt produktionsmål"* får hanteras i mer lämpliga projekt på mer lämpliga platser.

Yttrande

Centerpartiet

2025-02-21

Ärende nr 16

Yttrande Direktanvisning till Framtiden AB för bostäder för fastigheten Backa 866:726 etc

Yttrandet

En bra balans mellan olika boende- och upplåtelseformer är viktig, inte minst i utsatta områden. Framtiden-koncernen bygger och planerar redan att bygga ett stort antal hyreslägenheter i Backa, vilket talar emot en direktanvisning till Framtiden som riskerar att öka andelen hyresrätter ytterligare, även om de kringliggande kvarteren till just denna markanvisning domineras av bostadsrätter. Samtidigt ser vi en fördel i att det tillskapas att antal väl behövda BmSS samt att en samlad parkeringslösning kan skapas för bostadsbeståndet. Det gör att vi i detta fall accepterar en direktanvisning till Framtiden även om en normal markanvisning troligen hade ökat chansen till att det byggts en större andel bostads- eller äganderätter.

För de bostäder som i markanvisning inte har en specificerad upplåtelseform förväntar vi oss att Framtiden-koncernen i så hög grad det är möjligt verkar för att dessa ska utgöras av den upplåtelseform som det råder underskott på i närområdet i enlighet med stadens mål om blandade upplåtelseformer och att bryta segregationen. Vi ser det som positivt om man väljer att även prova nya modeller såsom hyrköp.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-01-31
Reviderat 2025-02-02
Reviderat 2025-02-03

Ärende 13, EXF-2024-01584
Ärende 13, EXF-2024-01584
Ärende 13, EXF-2024-01584

Yrkande angående Friköpsförfrågan avseende Svenska kyrkans arrenden inom fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen som får i uppdrag att till arrendatorn lämna medgivande så att denna kan ansöka om att upphäva eller ändra befintliga detaljplaner så att friköp av de aktuella fastigheterna kan medges.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att vid positivt planbesked eller upphävande av detaljplan enligt beslutssats 1 medge friköp för Svenska kyrkans arrenden inom fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1 till nuvarande arrendator för befintlig verksamhet. Friköpen ska vara till marknadspris och inkludera gängse tilläggsköpeskilling som under 20 år som ger Göteborgs Stad ersättning om en annan detaljplan medger andra eller ytterligare byggrätter.
3. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar för fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1 när beslutssats 1 och 2 är uppfyllda.

Yrkandet

De aktuella tomterna har arrenderats under 60 till 70 år av Svenska kyrkan genom dess pastorat, vilka även äger kyrkobyggnaderna. Förvaltningens har gjort bedömningen att marken för dessa objekt saknar strategisk betydelse för staden. Därför får förvaltningen i uppdrag att till arrendatorn lämna medgivande så att denna kan ansöka om att upphäva eller ändra befintliga detaljplaner så att friköp av de aktuella fastigheterna kan medges.

S, V, MP

Reservation

Ärende 17 (EXF-2023-02038)

Exploateringsnämnden

25-02-24

Reservation gällande ärendet ”Friköpsförfrågan avseende Svenska kyrkans arrenden inom fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1”.

Vi anser att det är mycket olyckligt att nämnden fattade beslut i enlighet med yrkandet från D och M. Beslutet frångår en tydlig och väl etablerad praxis att inte sälja ut s.k. A-tomter till utomstående aktörer. Vi anser att denna praxis behöver följas av flera skäl. Förvaltningen köper och säljer mark på regelbunden basis. I detta fall innebär försäljningen en onödig ekonomisk risk eftersom en förvärvare av en A-tomt under vissa förhållanden kan begära inlösen av kommunen. Vi anser inte heller att det är rimligt att kommunen i detta fall ska prioritera att lägga resurser på ett upphävande eller en ändring av detaljplanen i syfte att undvika problematiken med inlösen. Vidare rör det sig om en fastighet som ska trygga allmänhetens tillgång till mark. Detta syfte kan äventyras då förvärvaren av fastigheten, på spekulation, kan sälja fastigheten vidare till tredje man.

Genom att vi gör avsteg från principen att inte sälja ut A-tomter i detta finns uppenbar risk att fler förfrågningar om utförsäljning kommer att ske till men för göteborgarnas tillgång till mark och hur kommunen tillvaratar och förvaltar göteborgarnas gemensamma förmögenhet mot bakgrund av inlösensproblematiken.

Vi reserverar oss härmed mot det fattade beslutet.

Helena Norin (MP)

Bea Klein (V)

Jack Vahnberg (V)

Vivi-Ann Nilsson (S)

Oskar Andersson (S)

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13
Reviderat 2025-01-31
Reviderat 2025-02-21

Nytt ärende
16
18

Yrkande angående Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att skyndsamt utreda möjligheten att använda en modell och lösning med stegvis infasning av ny avgäld och tak för höjningar, till exempel liknande den som Stockholms Stad använder.
2. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
3. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
4. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Friköp ska inte medges om tomträtt för småhus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
5. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
6. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställan:
Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19) och tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19).

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträtten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträtsavgälden utgjort en förhållandevis liten del av boendekostnaden och därmed har det ursprungliga syftet upprätthållits. Under senaste decenniet har emellertid maxtaxeringsvärdet ökat mycket kraftigt. Eftersom marktaxeringsvärdet ligger till grund för beräkningen av tomträtsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträtsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträtsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De lösningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträtsavgäldernas

utformning alltid återkommer. Därför är friköp den långsiktiga lösningen som kan bryta de ständigt återkommande problemen kring avgälderna. Den enskilde fastighetsägaren slipper dessutom den finansiella osäkerheten och de förändrade förutsättningarna. Syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträtterna inte längre levererar.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträtterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträtterna är låg. Ett friköp ger direkta inkomster till staden som kan minska lånebehovet och därigenom stadens kapitalkostnader. Värdeökningen som ligger till grund för marktaxeringens utveckling bör samtidigt i betydande utsträckning även tillskrivas fastighetsägarna själva genom deras skötsel av och investeringar i sina hus och tomer. I praktiken råder inte heller någon marknadssituation då det bara finns en tänkbar köpare under avtalsperioden. Det finns inte heller någon möjlighet för tomträttshavaren att frånträda avtalet. Ett marknadspris för tomträten är då rimligen den prisnivå vid vilken många tomträttshavare vill göra ett friköp. Det är av betydelse att en friköpsmodell utformas på ett sätt som ger möjlighet för många att komma ur den risk som tomträten ger.

En friköpsmodell ska utformas på att sådant sätt att man så långt som möjligt uppnår en likabehandling av en bostadshavare som bor i ett hus där marken upplåtits med tomträtt med en bostadshavare som bor i ett hus där marken redan är friköpt. Fastighetskontoret har tidigare föreslagit en modell för flerbostadshus där friköpspriset är 65 procent av marktaxeringsvärdet. Samma modell används redan för småhus. I *Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus* (2020-06-15, Dnr 1722/19) görs jämförelse mellan avgäldsränta och friköpspris för kommersiella tomträtter respektive tomträtter med flerbostadshus. Slutsatsen blir att om samma förhållande mellan avgäldsränta och friköpspris ska gälla motsvarar detta för flerbostadshus ett friköpspris om ca 50 procent av marktaxeringsvärdet. Det ger argument för att det ska vara möjligt att använda denna procentsats. Samtidigt förs resonemang i rapporten om att ett friköpspris som understiger 50 procent av marktaxeringsvärdet kan innebära gynnande av enskild och ses som otillåtet statsstöd. För ökad likabehandling och för att minska risken för överklaganden av nämndens beslut behöver förvaltningen även ha en hanteringsordning för att i efterhand justera de friköpsaffärer som ingåtts de senaste 5 till 10 åren.

Samtidigt som en ny friköpsmodell införs behöver exploateringsförvaltningen skyndsamt utreda möjligheten att använda en modell och lösning med stegvis infasning av ny avgäld och tak för höjningar, till exempel liknande den som Stockholms Stad använder. Staden har i pågående domstolsprocesser argumenterat för att sätta en högre avgäld än vad tomträttshavarna anser möjligt och lämpligt. Målet för Göteborgs Stad för flerbostadshus och småhus ska inte vara att upprätthålla så stora avgälder som möjligt utan att kunna motivera avgälden utgående från jordabalken, att inte gynna enskild och statsstödsreglerna. Jämförelsen med kostnaden för banklån är härvid helt relevant. Kapitalbeloppet för ett banklån är konstant och bestäms vid tidpunkten för anskaffandet. Kapitalbeloppet för tomträttsavgälden är däremot variabelt och har det senaste decenniet ökat kraftigt utan att detta har kunnat påverkas av bostadsinnehavarna. Då de pågående rättsprocesserna dragit ut på tiden, och att uppdraget har en annan ingång än vad staden driver i domstol, ska uppdraget att utreda möjligheten att använda stegvis infasning och tak för höjningar av ny avgäld omedelbart påbörjas.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträtterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13
Reviderat 2025-01-31

Nytt ärende
16

Yrkande angående Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark.
2. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
3. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
4. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för småhus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
5. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
6. Uppdraget (2021-02-08 § 34 1722/19) om att ”Ärendet återremitteras till fastighetskontoret för att beakta och arbeta in de nya normerna för ränteberäkning som de pågående rättsprocesserna kommer att ge.” avbryts.

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträtten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträttsavgälden utgjort en förhållandevis liten del av boendekostnaden och därmed har det ursprungliga syftet upprätthållits. Under senaste decenniet har emellertid maxtaxeringsvärdet ökat mycket kraftigt. Eftersom marktaxeringsvärdet ligger till grund för beräkningen av tomträttsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträttsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträtterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträttsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De lånningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträttsavgäldernas utformning alltid återkommer. Därför är friköp den långsiktiga lösningen som kan bryta de ständigt återkommande problemen kring avgälderna. Den enskilde fastighetsägaren slipper dessutom den finansiella osäkerheten och de förändrade förutsättningarna. Syftet

med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträtterna inte längre levererar.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträtterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträtterna är låg. Ett friköp ger direkta inkomster till staden som kan minska lånebehovet och därigenom stadens kapitalkostnader. Värdeökningen som ligger till grund för marktaxeringens utveckling bör samtidigt i betydande utsträckning även tillskrivas fastighetsägarna själva genom deras skötsel av och investeringar i sina hus och tomer. I praktiken råder inte heller någon marknadssituation då det bara finns en tänkbar köpare under avtalsperioden. Det finns inte heller någon möjlighet för tomträttshavaren att frånträda avtalet. Ett marknadspris för tomträtten är då rimligen den prisnivå vid vilken många tomträttshavare vill göra ett friköp. Det är av betydelse att en friköpsmodell utformas på ett sätt som ger möjlighet för många att komma ur den risk som tomträtten ger.

En friköpsmodell ska utformas på att sådant sätt att man så långt som möjligt uppnår en likabehandling av en bostadshavare som bor i ett hus där marken upplåtits med tomträtt med en bostadshavare som bor i ett hus där marken redan är friköpt. Fastighetskontoret har tidigare föreslagit en modell för flerbostadshus där friköpspriset är 65 procent av marktaxeringsvärdet. Samma modell används redan för småhus. I *Uttredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus* (2020-06-15, Dnr 1722/19) görs jämförelse mellan avgäldsränta och friköpspris för kommersiella tomträtter respektive tomträtter med flerbostadshus. Slutsatsen blir att om samma förhållande mellan avgäldsränta och friköpspris ska gälla motsvarar detta för flerbostadshus ett friköpspris om ca 50 procent av marktaxeringsvärdet. Det ger argument för att det ska vara möjligt att använda denna procentsats. Samtidigt förs resonemang i rapporten om att ett friköpspris som understiger 50 procent av marktaxeringsvärdet kan innebära gynnande av enskild och ses som otillåtet statsstöd. För ökad likabehandling och för att minska risken för överklaganden av nämndens beslut behöver förvaltningen även ha en hanteringsordning för att i efterhand justera de friköpsaffärer som ingåtts de senaste 5 till 10 åren.

Samtidigt som en ny friköpsmodell införs behöver exploateringsförvaltningen skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark. Staden har i pågående domstolsprocesser argumenterat för att sätta en högre avgäld än vad tomträttshavarna anser möjligt och lämpligt. Målet för Göteborgs Stad för flerbostadshus och småhus ska inte vara att upprätthålla så stora avgälder som möjligt utan att kunna motivera så små avgälder som möjligt utgående från jordabalken, att inte gynna enskild och statsstödsreglerna. Jämförelsen med kostnaden för banklån är härvid helt relevant. Kapitalbeloppet för ett banklån är konstant och bestäms vid tidpunkten för anskaffandet. Kapitalbeloppet för tomträttsavgälden är däremot variabelt och har det senaste decenniet ökat kraftigt utan att detta har kunnat påverkas av bostadsinnehavarna. Då de pågående rättsprocesserna dragit ut på tiden och att uppdraget har en annan ingång än vad staden driver i domstol ska uppdraget att hitta en ny långsiktigt hållbar avgäldsmodell omedelbart påbörjas.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträtterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Yttrande

2024-12-16

Ärende 29 – Nytt ärende från D+M



Yttrande angående - Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Yttrandet

Sverigedemokraterna stödjer Yrkandet (nytt ärende) från D och M angående behovet att ta fram en rättvisare avgäldsmodell för flerbostadshus respektive småhus enligt de förslag som förs fram i deras yrkande.

Yttrande

Centerpartiet

2025-02-21

Ärende nr 18

Yttrande angående Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter

Yttrandet

Tomträttsmodellen för bostäder har i och med de stora markvärdesökningarna orsakat kraftiga höjningar av avgälderna i samband med förnyelser av avtalen vilket inte sällan leder till högre boendekostnader än för boende i motsvarande småhus eller lägenheter med ägda tomter. Prisskillnaden mellan hus med tomträtt och hus med ägd tomt är samtidigt normalt betydligt mindre än markvärdet, vilket med dagens regler ofta gör det mindre attraktivt att friköpa tomten.

Låsningar i jordabalken och rättspraxis begränsar vilka avtalslängder och avgälds- och friköpsnivåer en kommun kan sätta. Friköp är den enda långsiktiga lösningen på de återkommande problemen och därför bör incitamenten för friköp stärkas genom en justering av beräkningen av priset i enlighet med yrkandet från M och D. Det är samma nivå som Stockholm stad tillämpar för småhus och som tidigare utredningar landat i inte borde bryta mot rättspraxis.

Genom att fler tomträttsinnehavare friköper sina tomter får inte bara hushåll en större rådighet över sin bostad och en bättre ekonomisk förutsebarhet, Göteborgs stad får också ett betydligt större utrymme för nödvändiga investeringar i infrastruktur, stadsmiljö, skolor, parker och andra anläggningar genom att sälja mark som ändå är låst. Visserligen minskar succesivt den årliga avkastningen, men i reala termer är den mycket lägre än motsvarande minskning av stadens kapitalkostnader.

Vi ser det inte som möjligt att sänka den i jämförelse med andra storstadskommuner låga – om än i sig höga – nivån på avgälden. Justeringen av friköpspriset gör det dock mer attraktivt för ägare till en- eller flerfamiljshus att utnyttja möjligheten att köpa loss marken i samband med avtalsförnyelsen. Däremot vill vi undersöka möjligheterna till, och konsekvenserna av, att mildra effekten av de ofta mycket kraftiga avgäldshöjningarna genom att på olika sätt jämna ut dem över fler år.

Yrkande
med instämmande av

Centerpartiet, Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13

Nytt ärende

Yrkande angående nämndens tolkning av uppdrag

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Budgetuppdraget ”*Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.*” kräver att en balans i upplåtelseformer nås i det totala antalet markanvisningar för att nämnden ska kunna bidra till måluppfyllelse för kommunfullmäktigemålet *Segregationen i Göteborg ska brytas* samt kommunfullmäktigemålet om antalet småhus. I definitionen av hyresrätter ska studentbostäder och andra kategoriboenden som kan klassas som hyresrätt ingå.
2. Uppdraget från Genomförandeplan 2025 ”*Förvaltningen får i uppdrag att ha ett mer aktivt förhållningssätt att byta upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt i markanvisningar*” avgränsas till att gälla i primärområden med en majoritet bostadsrätter.

Yrkandet

Exploateringsnämnden ska enligt kommunallagen 7 kap. 6 § se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt. Enligt den budget som antagits av kommunfullmäktige ska exploateringsnämnden bland annat arbeta för att nå det övergripande målet ”*Segregationen i Göteborg ska brytas*”.

Vår bedömning är att stadens mål om att bryta segregationen riskerar att inte uppnås med anledning av det stora antalet hyresrätter som planeras i Göteborg. Av forskning känner vi till att upplåtelseform i exempelvis nybyggnadsprojekt påverkar hur en utsatt stadsdel utvecklas utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv.¹

Ett budgetuppdrag från kommunfullmäktige och ett uppdrag från genomförandeplanen behöver enligt vår bedömning en tolkning av nämnden för att nämnd och förvaltning ska kunna hantera målkonflikter kopplat till målet att bryta segregationen.

Budgetuppdraget ”*Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.*” förutsätter att förvaltningen lyckas hitta en balans i upplåtelseformer i det totala antalet markanvisningar för att nämnden ska bidra till måluppfyllelse för kommunfullmäktigemålet ”*Segregationen i Göteborg ska brytas*” samt kommunfullmäktiges mål om antalet småhus. Avgörande för att klara den

¹ Så bryter vi boendesegregationen - Effekter av ändrat bostadsutbud i utsatta områden HSB rapport 2023

målkonflikten blir att markanvisa tillräckligt stor mängd bostads- och äganderätter i områden där det finns brist på dessa. Fler småhus i Göteborg är viktigt för att öka blandningen av boendeformer i Göteborg och stärka den sociala hållbarheten i vår stad.

Uppdraget från Genomförandeplan 2025 *”Förvaltningen får i uppdrag att ha ett mer aktivt förhållningssätt att byta upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt i markanvisningar”* avgränsas till att gälla primärområden med en majoritet bostadsrätter. Detta för att inte riskera bristande måluppfyllelse av *Segregationen i Göteborg ska brytas*.

S, V, MP

Reservation

Ärende 19 (EXF-2024-00023)

Exploateringsnämnden

25-02-24

Reservation gällande yrkande från C, D, M ”Yrkande angående nämndens tolkning av uppdrag”

Socialdemokraternas, Vänsterpartiets och Miljöpartiets gemensamma budget för Göteborgs stad är antagen av kommunfullmäktige. I enlighet med detta förbehåller vi oss naturligtvis rätten att tolka innehållet i kommunfullmäktiges budget. Nu väljer C, D och M att genom ett yrkande i nämnden kringgå det av kommunfullmäktige fattade beslutet, något som vi självklart tycker är mycket olyckligt och inte kan acceptera. Det skapar en otydlighet i styrningen och devalverar värdet av en budget som antagits i god demokratisk ordning av stadens högsta beslutande organ.

Vi reserverar oss härmed mot det fattade beslutet.

Helena Norin (MP)

Bea Klein (V)

Jack Vahnberg (V)

Vivi-Ann Nilsson (S)

Oskar Andersson (S)

Yttrande

Centerpartiet

2025-02-21

Ärende nr 20

Yttrande angående Innehållsförändring pendelcykelbana Norra Älvstranden

Yttrandet

Centerpartiet yrkade vid tidigare behandling i exploateringsnämnden samt därefter i kommunfullmäktige på att utreda ett mellanalternativ baserat på trafikförslag 2 som skulle säkerställa en acceptabel kvalitet på pendelcykelbanan och gångbanan (3 + 2 meter) och samtidigt bevara så många träd och kantstensparkeringar som möjligt. I uppdraget ingick att i samarbete med stadsmiljönämnden utvärdera alternativ såsom cykelfartsgata och enkelriktning av biltrafiken på delar av sträckan (så kallade cirkulationsplaner).

Vi anser fortfarande att det hade funnits ett värde att utreda mellanalternativet vidare men vi ser också en fördel i tjänsteutlåtandets förslag – i princip det ursprungliga trafikförslag 1. En mindre omfattande ombyggnation med fokus på säkerhetshöjande åtgärder till en lägre kostnad håller dörren öppen för fler kvalitetshöjande åtgärder i ett senare skede då kollektivtrafikens eventuella extra anspråk blivit klarlagda. Det gäller framförallt enkelriktning av biltrafiken på delar av sträckan. Vi ser det som mindre troligt att det kommer krävas separata busskörbanor vid sidan av spårvägen då behovet av en busstrafik parallellt med spårvagnstrafik är mycket litet. Det är också möjligt för en begränsad busstrafik att dela utrymme med spårvagnstrafiken om så skulle behövas (det är endast stadsbana som kräver en helt egen banvall).

Vi kan dessutom konstatera att de i vårt yrkande föreslagna alternativen kom att ingå i det extra uppdrag som nämnden gav förvaltningen på aprilmötet och som genomförts med stöd från stadsmiljönämnden och vars resultat presenterades på nämndmötet 2024-11-18. Det utgör ett bra underlag för senare åtgärder.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-01-31

Nytt ärende

Yrkande angående hantering av fastigheten Hjällbo 32:1

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden uppdrar till förvaltningen att återkomma med förslag på fortsatt hantering av fastighet Hjällbo 32:1.

Yrkandet

Arrendet för Hjällbo 32:1, dvs. tomten med före detta Hammarkullens kyrka, har inte hanterats korrekt av arrendatorn. Arrendatorn har tillhandahållit tomt och sin egen byggnad genom olovlig uthyrning i andra hand till verksamhet som inte varit tillåten enligt arrendeavtalet. Ärendet har varit i hyres- och arrendenämnden för skiljedom på grund av att arrendatorn bestridit kommunens uppsägning som föranletts av att arrendatorn inte betalat arrendeavgiften. Arrendatorn har i stadfäst överenskommelse medgett att arrendet upphört. Senast den 28 februari 2025 ska arrendatorn ha avflyttat från arrendestället och ha återlämnat det i avröjt skick. Samtidigt säger sig arrendatorn ha sålt sin byggnad på arrendestället till representanter för de som bedrev den verksamhet stred mot arrendeavtalet.

Med anledning av att Hammarkullen är ett särskilt utsatt område är det viktigt att markens framtida användning avgörs i nämnden och förvaltningen inte ingår några nya hyresavtal, arrendeavtal, tomrättsavtal eller liknande utan nämndens avgörande.

Yrkande S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-02-24

Yrkande om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift

Friköp av tomträtter och tomträttsavgiftens storlek är komplicerade frågor som rymmer olika typer av målkonflikter där politiken behöver prioritera mellan en rad angelägna intressen. Det handlar om att göteborgarna ska få avkastning på sin förmögenhet, att tomträttshavarnas privatekonomi inte ska påverkas alltför negativt i samband med omreglering av tomträttsavtalen, att de som valt att friköpa inte ska missgynnas, samt att friköp eller lätnader i samband med omreglering inte ska få en negativ påverkan på bostadsmarknaden i stort. Frågans komplicerade karaktär kräver ett system som är förutsebart och robust. Av denna anledning är det viktigt att förändringar av rådande regelverk sker utifrån ett beslutsunderlag som belyser olika perspektiv. Vidare behöver tomträttshavares möjlighet att förutse storleken på tomträttsavgiften i samband med omreglering stärkas.

En rad utredningar har visserligen gjorts beträffande friköp och avgift, men eftersom de ekonomiska förutsättningarna ändrats sedan dess, behöver det ske en uppdaterad sammanställning av fakta samt en analys som utgår ifrån nuläget hos såväl kommunen som för tomträttshavarna.

Det vi önskar få belyst är vad det får för konsekvenser om priset för friköp sänks till 50 procent av marktaxeringsvärdet vad beträffar småhus och flerfamiljshus. Tomträttsavgiftens storlek bestäms av marktaxeringsvärdet och en avgäldsrenta. För att mildra effekterna i samband med omreglering av tomträttsavtalen erbjuder idag Göteborgs stad en rabatt på tomträttsavgiften. Vår inställning är att det är rimligt att undersöka om det finns ytterligare möjligheter att mildra effekterna t.ex. genom metoder som används i Stockholms stad d.v.s. genom att införa ett maxtak för procentuell ökning av tomträttsavgift i samband med omreglering och vad detta i så fall får för konsekvenser.

Vidare vill vi undersöka i vilken mån det är lämpligt med ett frivilligt tilläggsavtal med tomträttsinnehavarna för småhus och flerbostadshus där avgiften erläggs årligen i stället för i slutet av avtalsperioden.

Slutligen vill vi se över möjligheterna till att ytterligare förbättra informationen till tomträttshavare på kommunens hemsida i syfte att öka förutsebarheten vad gäller avgiftens storlek vid kommande omregleringar av tomträttsavtalet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna vad gäller friköp av tomträtt enligt 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och flerbostadshus.

Att direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna av ytterligare åtgärder för att mildra omfattningen av höjningar av tomträttsavgiftens storlek för småhus och flerbostadshus, t.ex. maxtak, i samband med omreglering.

Att direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna att genomföra en modell med tilläggsavtal likt den i Stockholm vad gäller betalning av tomträttsavgiften för småhus och flerfamiljshus.

Att direktören får i uppdrag att komplettera informationen på hemsidan och i andra kommunikationsvägar så att det blir enklare att räkna ut framtida tomträttsavgäld.