

Fastighetsnämnden 2022-06-20
Ärende 33 Dnr 7351/18

Yrkande angående Genomförande av A-tomt i Flunsås, Tolered 731:274 och Tolered 731:276 och ansökan om planbesked

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Tjänsteutlåtandets samtliga tre förslag till beslut avslås.
2. Fastighetskontoret ges i uppdrag att lösa in den privatägda marken i Flunsås som beskrivs som del av A-tomt i detta ärende.
3. Fastighetskontoret ges i uppdrag att göra en lokaliseringsutredning för att hitta alternativ placering för internationell skola samt att därefter återuppta diskussionerna med Novum för exploatering på denna, alternativa, yta.

Yrkandet

Flunsåsstråket med Flunsåsparken är ett mycket uppskattat och välanvänt grönområde för många närboende och besökare. Scenen i parken har kontinuerligt med uppträdanden under sommarhalvåret. Flunsåsstråket har redan tidigare använts till exploatering på ett olyckligt sätt och de senaste decennierna har inte minst den olyckliga exploateringen vid Sven-Agne Larssons väg påverkat stråket negativt.

I den nyligen antagna översiktsplanen är Flunsåsparken utpekad som stadsdelspark där byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade ska inte tillåtas. Lokaliseringen av en skola uppe på bergsknallen med tillfartsväg via en lokal småhusgata är inte lämplig.

Vi vill i stället att området bevaras som park. För att säkerställa grönområdet vill vi att den privatägda marken uppe på berget i parken löses in.

Samtidigt ser vi behovet av fler internationella skolor tack vare vårt framgångsrika näringsliv som drar till sig omfattande internationell kompetens. Enligt Business Region Göteborg är behovet av skolor med internationell inriktning redan stort idag och det beräknas öka med etablering av batterifabriken i Göteborg. Därför behöver fastighetskontoret skyndsamt ta fram andra placeringsalternativ – helst alternativ där det redan finns planstöd för en skola.

Då Novums möjligheter att använda sin mark inskränks och att vi ämnar lösa in deras mark ser vi det som naturligt att Novum erbjuds möjligheten att föra en diskussion om exploatering på något av de placeringsalternativ som tas fram.

Med detta förslag kan vi både rädda Flunsåsparken för framtiden och tillgodose behovet av mark för en internationell skola.

Fastighetsnämnden 2022-10-24
Ärende 10 Dnr 5078/22

Yrkande angående Undersökning om demografi och flyttmönster i nyproducerade hyresrätter

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att undersöka, sammanställa och redovisa information om demografi och flyttmönster i nyproducerade hyresrätter. Återrapportering till nämnden ska ske i december 2022 (delrapportering) och under första halvåret av 2023 (slutrapportering).

Yrkandet

Fastighetskontoret redovisar i Delårsrapport per augusti 2022 att av de bostäder i flerbostadshus som färdigställts första halvåret 2022 är 80% hyresrätter. Samtidigt ger Lägesrapport 2022 för bostadsförsörjning (2022-09-26) att

”Medianårshyran var 2021 inom hyresbeståndet i Göteborg 1 233 kr/kvm och år, men variationen inom staden är stor. En jämförelse mellan de tidigare stadsdelsnämndsområdena visar på en medianårshyra från cirka 950 kr/kvm och år i Angered till över 1 400 kr/kvm i Centrum. För hyresrätter inom nyproduktionen som tillkommit från 2011 ligger medianårshyran på 1 959 kr/kvm och år. Hyresnivåerna inom nyproduktionen ligger alltså inte sällan 60 procent över hyresnivåerna inom det befintliga beståndet.”

Detta väcker frågan om vilka som kan och vill efterfråga nyproducerade hyresrätter.

Vi skulle vilja få en tydligare bild av vilka typer av hushåll som flyttar in i nyproducerade hyresrätter med avseende på t.ex. hushållens storlek, andel barnfamiljer, inkomst, utländsk bakgrund, beroende av försörjningsstöd eller andra bidrag, kommunala kontrakt och andra lämpliga kategorier som beskriver hushållens situation.

Det väcker även frågor om flyttmönster till och från nyproducerade hyresrätter samt omflyttningshastigheten. Är de som bosätter sig i nyproducerade hyresrätter primärt nyinflyttade från övriga Sverige, många äldre som sålt sitt småhus, utrikes invandrare som etablerat sig på arbetsmarknaden eller någon annan kategori? Leder de höga hyresnivåerna i nyproduktionen till väsentligt högre omflyttningshastighet där lägenheten får mer av karaktären temporärt boende i väntan på tillgång till mer prisvärda hyresrätter i det äldre beståndet eller ekonomiska förutsättningar för köp av bostadsrätt eller småhus? Eller är denna effekt försumbar?

Fastighetskontoret får därför i uppdrag att undersöka, sammanställa och redovisa information om demografi och flyttmönster i nyproducerade hyresrätter. Förslagsvis avgränsas uppdraget till nyproducerade hyresrätter inom Bostad2021 och vi ser gärna att uppdraget genomförs i samarbete med akademien. Vid återrapporteringen i december förväntar vi oss en redovisning av fastighetskontorets förslag på hur uppdraget kan genomföras. Uppdraget överförs vid årsskiftet till lämplig nämnd i den nya stadsbyggnadsorganisationen och slutrapportering ska ske under första halvåret av 2023.

Yrkande angående Kvillestråket

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att, tillsammans med övriga berörda enheter, snarast arbeta för att återskapa ett grönt gång- och cykelvänligt stråk längs hela Kvillestråket. Återrapport om arbetet förväntas i nämnden i februari 2020.

Yrkandet

Kvillestråket är ett parkstråk på ungefär en halvmil, som löper längs med Kvillebäcken mellan Frihamnen och naturområdet i Hökälla. Sedan vecka 42 är Kvillestråkets sträckning från Stora Arödsgatan till Finlandsvägen avstängd. Detta på grund av att en privat markägare har spärrat av vägen och kommunen inte har rådighet över delar av den sträckan. Den tillfälliga lösningen att leda om stråket över järnvägen och Lillhagsvägen, till befintlig cykelväg längs Lillhagsvägen, är inte tillräcklig.

Delar av stråket går på privat mark, som är planlagt som gc-väg, men som inte ännu har lösts in av kommunen. Andra delar går över mark som kommunen äger, och upplåter med klausul om att gc-vägen ska kunna finnas där. Andra delar av sträckningen ligger helt på privat mark. Det finns flera olika möjligheter att lösa situationen, där fastighetskontoret tillsammans med övriga berörda enheter borde kunna komma fram till den bästa möjligheten för att återskapa ett grönt gång- och cykelvänligt stråk längs hela sträckan.

Yrkande M, KD, L, D

Yrkande angående – Låta göteborgarna vara med och bestämma

Förslag till beslut i Fastighetsnämnden:

Bifalla yrkandet

Yrkandet:

Vårt mål är att involvera göteborgarna i stadsutvecklingen så mycket som möjligt. De ska få mer att säga till om - framför allt när det gäller utformning och arkitektur av nytt som byggs i staden. Undersökningar, bland annat från SOM-institutet, visar också att utformning av det publika rummet har en viktig roll i människors vardag. Byggnation i klassisk stil har också visat sig populärt. Ett aktuellt positivt exempel är byggnationen på Ekmansgatan 5 som nu är färdigställt och som har blivit väldigt lyckat – vilket också noll överklagningar i processen visade.

Vi vill därför ge i uppdrag till kontoret att ta fram tre markanvisningar, med flera olika alternativ, där göteborgarna ska få vara med och bestämma och utse ett vinnande förslag. Alla tre anvisningarna ska innehålla minst ett förslag som utgår från en klassisk arkitektur. På så vis kan vi både engagera och involvera göteborgarna mer i det viktiga stadsutvecklingsarbetet.

Fastighetsnämnden 22-09-26

Ärende 18

Yttrande (S)

Yttrande angående yrkande från M, KD, L, D

Socialdemokraterna välkomnar detta yrkande, även om det bara är ett litet, senkommet och nyvaket steg i rätt riktning. Vi har under flera år lagt förslag i samma anda utan att i någon större utsträckning få stöd av de borgerliga partierna. Förhoppningsvis innebär denna omprövning att vi framöver kommer att få ett bredare stöd för att det ska byggas mer ny klassisk arkitektur i Göteborg.

**Direktiv om framtagande av modell för beräkning av priset vid friköp av
tomträttsupplåtna flerbostadsfastigheter**

Stadens markinnehav utgör ett stort värde för de som bor i Göteborg. Staden har därför en affärsmässig och fastighetsekonomisk syn på fastighetsinnehavet. I vissa fall är staden villig att sälja marken till tomträttshavaren, detta kallas för friköp, fullmäktige fattar beslut om principerna. I Göteborgs stad är det fastighetskontoret som handlägger friköp av tomträtter. Marktaxeringsvärdena i Göteborg har skjutit i höjden de senaste åren, och fortsätter uppåt. När avgäldsperioderna förnyas innebär det kraftiga höjningar för ägarna till flerbostadshusen. Höjningen av tomträttsavgälden för de avtal som förfaller de närmaste åren förväntas bli mellan 100–250 % enligt gjorda beräkningar varför många fastighetsägare har kontaktat kommunen i frågan.

Fastighetsnämnden föreslås besluta

1. Fastighetskontoret får mot bakgrund av ovanstående i uppdrag att återkomma till nämnden senast 2019-01-31 med ett förslag vad gäller modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadsfastigheter, där det särskilt bör beaktas att en fortsatt tomträttsupplåtelse ekonomiskt bör vara jämförbar med ett friköp av den aktuella fastigheten.

Dag som ovan

Fastighetsnämndens ordförande

Jahja Zeqiraj

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-06-20

Diarienummer 2487/22

Handläggare

Andreas Strömberg

Telefon: 031-368 12 97

E-post: andreas.stromberg@fastighet.goteborg.se

Ny prisjusteringsmodell vid försäljning av kommunägd mark i samband med markanvisningar

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutar att kontoret framöver reglerar försäljning av kommunägd mark i samband med markanvisningar i enlighet med föreslagen prisjusteringsmodell om inte annat beslutas i det enskilda fallet. Beslutet innebär även att den nu gällande modellen upphör att gälla.

Sammanfattning

Under 2016 tog Fastighetsnämnden beslut gällande ett nytt prisjusteringsförfarande i samband med markanvisningar. Syftet var att hantera marknadsutvecklingen från tidpunkten för markanvisning till överlåtelsefallet. I det tjänsteutlåtande som låg till grund för beslutet nämns även att kontoret vid behov återkommer till nämnden med förslag på revideringar.

Nuvarande modell reglerar i praktiken enbart byggrätter för bostadsrätter då förfarandet för övriga segment inte leder till någon egentlig prisjustering av det ursprungliga byggrättspriset. Exempelvis gäller fast pris i tre år för byggrätter som avser hyresrätter medan nya värdebedömningar görs vid överlåtelsefallet för byggrätter som avser kontor och handel.

Kontoret bedömer att det finns en förbättringspotential i nuvarande modell, och har därför tagit fram ett nytt förslag till prisjusteringsmodell. Förslaget innebär att två separata modeller används, en för byggrätter för bostäder och en för övriga ändamål. Förslaget innebär, till skillnad från nuvarande modell, att samtliga tänkbara segment kan prisjusteras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslagen prisjusteringsmodell bedöms resultera i större prisjusteringar än den modell som i dagsläget används. Det bedöms skäligt att modellen gäller i såväl upp- som nedgång vilket innebär att intäkter från försäljning av mark kan förväntas bli högre än i dagsläget om marknadsutvecklingen varit positiv mellan markanvisning och tillträde, medan motsatt utfall kan förväntas vid negativ marknadsutveckling.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Vid framtagandet av den nya prisjusteringsmodellen har dialog skett med Stockholms Stad samt Malmö Stad i syfte att utbyta erfarenheter kring de modeller som används i dessa kommuner. Det förslag som kontoret tagit fram liknar till stor del det upplägg som används i Stockholms Stad.

Förslaget till ny prisjusteringsmodell har även presenterats muntligt för ett urval av marknadens aktörer i forumet *Byggsamverkan* den 2022-05-12. Presentationen med föreslagen modell har efter mötet distribuerats till deltagarna i *Byggsamverkan* för möjlighet att lämna synpunkter och ställa frågor. Inkomna frågor och synpunkter har framför allt rört att:

- Ingen hänsyn tas till projektspecifika förutsättningar
Modellen tar ingen hänsyn till projektspecifika förutsättningar i själva prisjusteringen, detta hanteras däremot i prissättningen av marken vid markanvisningen. Modellen hindrar inte heller möjligheten att göra prisavdrag för extraordinära kostnader som ej var kända vid markanvisningstillfället.
- Ingen hänsyn tas till ökade bygg- och finansieringskostnader
Dessa, tillsammans med att projektvinst-/risk ska hållas intakt, hanteras i markvärdeandelen (faktor AM i modellen). Skulle ingen hänsyn tas till exploatörens kostnader hade markvärdeandelen alltid varit 1 (100 %).
- Det inte framgår hur den geografiska avgränsningen görs och hur markvärdeandelarna har bedömts
Med hänsyn till att det inte finns någon allmänt fastslagen lägesindelning samt att en viss förändring sker över tid, i takt med att fler områden exploateras, kommer projektets attraktivitetsläge bedömas från fall till fall. Vad gäller bedömning av de olika markvärdeandelarna har dessa primärt bedömts genom egna scenarioanalyser men även genom att göra jämförelser med Stockholms Stads modell och de utvärderingar som gjorts av denna (Stockholms Stad använder sig av ett intervall om 20 till 35 % och de utvärderingar som gjorts tyder på att dessa nivåer klart underskattar markens andel av den totala värdeökningen).

Bilagor

Synpunkter från Byggföretagen, bilaga 1

Synpunkter från Ikano Bostad, bilaga 2

Synpunkter från Wallenstam, bilaga 3

Ärendet

Fastighetskontoret föreslår att Fastighetsnämnden beslutar att kontoret framöver reglerar försäljning av kommunägd mark i samband med markanvisningar i enlighet med föreslagen prisjusteringsmodell om inte annat beslutas i det enskilda fallet. Beslutet innebär även att den nu gällande modellen upphör att gälla.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Under 2016 tog Fastighetsnämnden beslut gällande ett nytt prisjusteringsförfarande i samband med markanvisningar. Syftet var att hantera marknadsutvecklingen från tidpunkten för markanvisning till överlåtelse tillfället. I korthet gäller för närvarande följande:

- För byggrätter som avser bostadsrätter/ägenderätter justeras priset med 20 % av skillnaden i bedömt projektvärde vid värdering samt faktiskt utfall i ekonomisk plan.
- För byggrätter som avser hyresrätter gäller fast pris i tre år.
- För byggrätter som avser handel och kontor sätts slutligt pris utifrån ett genomsnitt av två eller tre värderingar vid överlåtelse tillfället.
- För byggrätter och mark som avser industri, samhällsfastigheter och hotell mm finns ingen modell.

Inom ramen för det tjänsteutlåtande som låg till grund för ovan nämnda nämndbeslut (2016-05-16, § 135, dnr 4778/15) nämns även följande: *"Eftersom kontorets förslag till prismodeller innebär ett nytt förfarande kommer kontoret noga följa modellerna och vid behov återkomma till nämnden med förslag på revideringar."* Med anledning av att det bedöms finnas förbättringspotential i nuvarande modell har kontoret tagit fram ett nytt förslag till prisjusteringsmodell.

Syfte med framtagande av ny prisjusteringsmodell

Det finns ett flertal syften med översynen av befintlig modell och framtagandet av en ny prisjusteringsmodell. Den nya modellen syftar primärt till att:

- Tillskapa ett förfarande som leder till att samtliga tänkbara segment kan prisjusteras
- Minimera inslaget av uppföljning
- Begränsa risken för att modellen i sig styr eller påverkar slutprodukten
- Säkerställa att en skälig del av pris-/värdejusteringen av slutprodukten tillfaller markpriset

I likhet med intentionerna vid framtagandet av nu gällande modell bedöms det fortsatt vara av stor vikt att åstadkomma en för parterna förutsägbar modell. Föreslagen prisjusteringsmodell syftar till att på ett relevant sätt spegla den generella marknadsutvecklingen inom respektive segment vilket bedöms göra modellen såväl förutsägbar som realistisk. Modellen är utformad och avsedd för att kunna användas för kontorets samtliga markanvisningar eller liknande situationer där överenskommelse om pris och tillträde till fastigheten sker vid två separata tidpunkter. Avsteg behöver dock vara möjliga att göra i enskilda fall.

Prisjusteringsmodell för respektive segment

Förslaget innebär att två separata modeller används, en för byggrätter för bostäder och en för övriga ändamål. Den huvudsakliga anledningen till denna uppdelning är att tillgången till tillförlitliga indata som används för att bedöma marknadsvärdet för ett nyckelfärdigt projekt är betydligt bättre vad gäller bostäder än andra segment. Av denna anledning tillämpas en mer omfattande modell för bostäder och en förenklad modell för övriga ändamål.

Modellen för bostäder används för samtliga byggrätter som innefattar bostäder, d.v.s. bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter (inkl. studentbostäder, företagsbostäder och anpassade bostäder med visst vårdinslag som inte detaljplaneläggs för vård).

Modellen för övriga ändamål används för byggrätter som innefattar kontor, handel/butiker, industri, samhällsfastigheter och hotell mm.

Justeringsmodell för bostäder

$$\text{MPT} = \text{MPA} + \text{AM} * \text{MV} * (\text{IT}/\text{IA} - 1)$$

MPT = Markpris som exploitör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal eller motsvarande avtal (kr/kvm ljus BTA).

AM = Andel av pris-/värdejusteringen som tillfaller markpriset.

MV = Bedömt marknadsvärde av uppfört/nyckelfärdigt projekt vid värdetidpunkten (kr/kvm BOA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

Faktor AM i modellen varierar beroende på i vilket geografiskt läge (attraktivitetsläge) det aktuella projektet är beläget. För byggrätter i AA- och A-läge gäller 40 %, för B-läge gäller 30 % och för C- och D-läge gäller 20 %. Bedömningen gällande projektets attraktivitetsläge görs från fall till fall av intern eller extern värderare i samband med den värdering som görs inför markanvisningen.

Bedömt marknadsvärde för det nyckelfärdiga projektet fastställs i den värdering som görs inför markanvisningen.

För bostadsrätter och äganderätter tillämpas indexserier från Valueguard (HOX) och för hyresrätter tillämpas indexserier från MSCI.

Justeringsmodell för övriga ändamål

$$\text{MPT} = \text{MPA} * (\text{IT}/\text{IA})$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal eller motsvarande avtal (kr/kvm ljus BTA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

För industrimark gäller samma modell som ovan, dock med prissättning i form av kr/kvm TA (tomtareal).

För samtliga ändamål tillämpas indexserier från MSCI för respektive segment.

Hantering i särskilda fall

Utgångspunkten är att den nya prisjusteringsmodellen ska tillämpas vid alla typer av markanvisningar, även vid markanvisningstävlingar med pris som ensamt eller en av urvalsgrunderna/utvärderingskriterierna. Det bedöms dock vara befogat att i särskilda fall frångå modellen och istället låta förutbestämt pris i en markanvisning eller lämnat bud i en markanvisningstävling vara ojusterat. Detta kan exempelvis vara (dock ej begränsat till) markanvisningar där detaljplanen vunnit laga kraft eller om exploatörens tillträde till fastigheten av annan anledning bedöms kunna ske inom en snar framtid.

I vissa fall kan det, efter att marken värderats/prissatts och markanvisats, framkomma objektsspecifika förutsättningar (d.v.s. förutsättningar som inte är att hänföra till den allmänna utvecklingen på fastighetsmarknaden) som gör att priset som angetts i markanvisningsavtal eller motsvarande behöver justeras. Detta kan exempelvis vara oförutsett höga kostnader för markmiljö eller liknande. Hur ett eventuellt prisavdrag praktiskt hanteras inryms inte i prisjusteringsmodellen utan får hanteras från fall till fall. Modellen i sig utgör dock inget hinder för att avdrag görs på det ursprungliga priset (då i den prisnivå som gällde vid värdetidpunkten) eller på det slutliga justerade priset (då i den prisnivå som gäller vid tidpunkten för tillträdet).

Ur marknadssynpunkt och i syfte att åstadkomma ett stabilt bostadsbyggande över tid torde det vara lämpligt att prisjusteringsmodellen gäller såväl vid upp- som nedgång. Det bör i sammanhanget dock poängteras att kommunen inte får överlåta mark/byggrätter till ett pris som understiger marknadsvärdet, vilket följer av bland annat EU:s statsstödsregler och kommunallagen. För det fall det förflutit lång tid från markanvisning eller motsvarande överenskommelse och förändringar skett som gör att det justerade priset vid tillträdet misstänks avvika väsentligt från det bedömda marknadsvärdet kan en ”kontrollvärdering” behöva göras i syfte att säkerställa att kommunen inte bryter mot gällande lagstiftning. För det fall priset väsentligt avviker från det bedömda marknadsvärdet kan ny förhandling om pris för marken behöva påkallas.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret bedömer att den nu föreslagna prisjusteringsmodellen har en rad fördelar jämfört med den modell som nu används och har varit gällande sedan 2016. Den nya modellen gör det möjligt att prisjustera byggrätter och mark för samtliga tänkbara segment som markanvisas eller på annat sätt säljs. Den nya modellen innebär även att kontoret inte längre behöver följa upp insatser och lån i ekonomiska planer då prisjusteringen grundas i segmentsspecifika index och inte det projektspecifika utfallet. Slutligen bedöms den nya modellen bättre spegla hur stor del av totala pris-/värdeförändringen på det nyckelfärdiga projektet som är hänförlig till markvärdet.

Kontoret föreslår att förslaget till ny prisjusteringsmodell tillämpas vid försäljning av kommunägd mark i samband med markanvisningar. Avsteg behöver dock vara möjliga att göra i enskilda fall efter beslut av fastighetsnämnden.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Göteborg 2022-06-01

Byggföretagen i väst
Ekmansgatan 1
411 32 Göteborg

Byggföretagen väst har tagit del av Ny prisjusteringsmodell för byggrätter vid markanvisningar, som visades i Byggsamverkan 2022-05-12

Byggföretagen i väst tackar för möjligheten att få lämna synpunkter på **Ny Prisjusteringsmodell** för byggrätter för Göteborgs stad.

Byggföretagen är en bransch- och arbetsgivarorganisation för bygg-, anläggnings- och specialföretag som vill bygga Sverige på schyssta grunder.

Ny prisjusteringsmodell

Det är positivt att Göteborg stad vill ha en modell för prisjustering för att förenkla processen. Vi anser dock att det behöver finnas en större förutsägbarhet och transparens för bägge parter för att inte riskera att investeringar och projekt går om intet.

Då modellen endast tar hänsyn till marknadsvärdet / läget och inte till de ökade byggkostnaderna, anser vi att det borde finnas en ventil för ökade produktionskostnader. Det finns risk för att byggkostnader ökar mer än marknadsvärdet.

Det finns överlag svårigheter med att endast gå på marknadsvärde och läge. Det finns en stor tilltro till att bara titta på den allmänna utvecklingen och inte på de projektspecifika förutsättningarna. Det förenklar ju naturligtvis processen, men då ingen hänsyn tas till komplexitet eller produktionskostnader innebär detta en stor risk för byggherren. Det kan även innebära en risk för kommunen att projekt läggs i malpåse och att det tar tid att realisera.

Prisjusteringsmodellen innebär att all risk läggs på byggherren då allt tyder på att kostnaderna kommer fortsätta öka. Det är inte bara de ökade byggkostnaderna som belastar projekten utan även kostnader för räntor. Därutöver tar byggherren all risk för osålda lägenheter vid överlämnandet till bostadsrättsföreningen.

Upplägget liknar Stockholms stad, men de har en trappa från 20-35 %, de sträcker sig inte upp till 40%. 40 % anser vi vara väl högt. En trappa 20, 30, 40 % avseende på läge som modellen visar kan upplevas godtycklig och leda till frustration.

Övriga frågetecken kring modellen;

- index kan vara både positivt och negativt.
- lägena (AA/A, B och C/D) är inte tillräckligt beskrivna. Kan det förändras över tid? Det finns oklarheter rörande värde och geografisk indelning.
- vad innebär bedömt marknadsvärde av uppfört/nyckelfärdigt projekt vid värdetidpunkten? Är det hänfört till kostnads kalkyl, ekonomisk plan eller någon annan bedömning?
- vad gäller om projekt inte kommer igång men måste tillträda enligt avtal?
- vem sätter marknadsvärdet för hyresrätter? Hur?

Sammanfattningsvis ser vi problematiken och svårigheten i att endast utgå från en marknadsbedömning och inte titta på de projektspecifika förutsättningarna. När det gäller att bedöma exploaterings- och produktionskostnader så kan det leda till stora svårigheter i projektframdriften.

Vår önskan är att kommunen vill gå in som en partner i samverkan för att ta fram bra projekt inte att som en marknadsaktör som bara ser det som ekonomisk vinning. Det finns risk att kvaliteter i projekten blir lidande.

*Byggföretagen i väst
genom*

*Petra Sedelius
Näringspolitiskt ansvarig Region väst*

Bilaga 2

Fastighetsnämnden 2022-06-20

Dnr 2487/22

Från: Kristina Schoug <kristina.schoug@ikanobostad.se>

Skickat: den 23 maj 2022 11:46

Till: Karin Frykberg <karin.frykberg@fastighet.goteborg.se>

Kopia: petra.sedelius@byggforetagen.se

Ämne: Sv: Projektutv, markanvisningsplan samt prisjusteringsmodell

HEj!

Ursäkta att jag är något sen, men här kommer några synpunkter/frågor även från mig på förslaget till ny prismodell.

- MV= Bedömt marknadsvärde av uppfört/nyckelfärdiga projekt vid värdetidpunkten. Är marknadsvärdet snittet i den ekonomiska planen för bostadsrätt? Vad gäller om tillträde sker innan ekonomisk plan är fastställd? (Tex om något projekt inte kommer igång men måste tillträda enligt avtalet) Hur/vem sätter marknadsvärdet för hyresrätter?
- Om index (dvs lägre index tillträdesdagen än på avtalsdagen) blir negativt sker de en återbetalning?
- Vem bestämmer gränserna på de olika lägena (AA, A, B,C,D)? Kan detta ändras under tid om ett område blir mer eller mindre attraktivt?

Med vänlig hälsning

Kristina Schoug

Ikano Bostad

Mobil 070 306 66 92

Direkt 010 330 40 74

kristina.schoug@ikanobostad.se

Nellickevägen 22

412 63 Göteborg

Göteborg
2022-06-01

Göteborgs Fastighetskontor
Karin Frykberg

**Synpunkter på Fastighetskontorets förslag till ny
prissättningsmodell för byggrätter vid markanvisningar**

I enlighet med erat önskemål om våra synpunkter på erat förslag till ny prissättningsmodell så inkommer vi ifrån Wallenstam med en kort redogörelse för hur vi ser på detta förslag.

I grunden anser vi att det är bra att man eftersträvar en tydlighet i prissättningen av byggrätter så att man som exploatör tidigt i processen har möjlighet att bedöma ifall projektet är ekonomiskt hållbart eller inte. Då Wallenstam primärt utvecklar hyresrätter så har vi nedan valt att fokusera på hur den affären påverkas.

Den tidigare modellen för hyresrätten var tydlig och gav en god förutsägbarhet gällande markkostnaden vilket är extremt viktigt då hyresrättsaffären oftast har mindre marginaler än bostadsrättsaffären. Det nya förslag på prissättning för hyresrätten uppfattar vi dessvärre som ett obalanserat förslag som är skrivet utifrån säljarens perspektiv att maximera vinsten.

För köparen blir effekten att det blir väsentligt svårare att i tidigt skede förutsäga markkostnaden då den är avhängig av hur index samt projektvärdet utvecklas. Det investeringsbeslut som ska tas inför beslut om markköp samt byggstart kommer att behöva tas på väsentligt vagare grund då den slutgiltiga kostnaden för marken inte kommer att vara känd förrän projektet är "nyckelfärdigt". Den möjlighet som tidigare funnits för exploatören att kompensera osäkerheter som tex ökade byggkostnader genom att, med sin kompetens och erfarenhet, skapa värden i projektet som höjder de totala hyresintäkterna kommer att minska.

Det känns inte heller rimligt att bortse ifrån projektspecifika förutsättningar då extraordinära kostnader till följd av tex geoteknik, parkeringslösningar, kommunala särkrav på plankartan etc påverkar kostnaderna i projektet och därigenom betalningsförmågan för marken.

Det är heller inte tydligt för oss hur de olika värdeområdena ligger och hur de procentsatser som är satta för dessa är framtagna.

Vi kan avsluta med att konstatera att prissättningsmodellen inte ett normalt förfarande på marknaden i övrigt vid försäljning av mark.

Med vänlig hälsning

Erik Lavehall, Mark- & Exploateringschef, Wallenstam

Fastighetsnämnden 2022-08-29
Ärende 8 Dnr 2487/22

Tilläggsyrkande angående Ny prisjusteringsmodell vid försäljning av kommunägd mark i samband med markanvisningar

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att under 2023 utvärdera modellen tillsammans med branschföreträdare.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att i en kort pedagogisk presentation förklara modellen för bransch och medborgare.
3. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vi har tagit del av tjänsteutlåtandet och branschföreträdarens synpunkter om modellen. Efter att ha tagit del av fastighetskontorets svar på synpunkterna är vår bedömning är de utmanande situationerna som kan uppstå bör kunna hanteras i och utanför modellen. Vi är positiva till en ökad likabehandling mellan hyresrätter och bostadsrätter i prismodellen.

För att fånga upp eventuella oväntade problem som kan uppstå och för att eventuellt finjustera modellen ger vi fastighetskontoret i uppdrag att under 2023 utvärdera hur modellen fungerat tillsammans med branschföreträdare. Förslagsvis med de branschföreträdare som nu lämnat synpunkter.

Nämnderna och förvaltningarna inom stadsutvecklingsområdet omorganiseras vid årsskiftet 2022/2023 och fastighetsnämnden och fastighetskontoret upphör. Uppdraget bör föras över till den nämnd och förvaltning som tar över ansvaret för prisjusteringsmodellen, vilket rimligen borde vara Exploateringsnämnden och Exploateringsförvaltningen.

Den föreslagna modellen kan vara svår att ta till sig både för bransch och medborgare. För ökad transparens vill vi att kontoret tar fram en kort pedagogisk beskrivning som förklarar modellen (t.ex. med exempelfall och grafik). Beskrivningen skulle kunna vara i form av ett bildspel, men vi lämnar till kontoret att hitta lämpligt format och medium.

Handling 2022 nr 102

Uppdrag om att hitta ny lokalisering för Svenska Brukshundsklubbens Göteborgsavdelning samt minska bullerstörningar från befintliga skjutbanor

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från M, L, C, D och S den 27 april 2022 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Kommunstyrelsen, tillsammans med fastighetsnämnden och eventuellt ytterligare berörda aktörer, får i uppdrag, att vid behov hantera och hjälpa den Svenska Brukshundsklubbens Göteborgsavdelning i området med ny lokalisering för sin verksamhet. Detta ska ske i dialog med Brukshundsklubben.
2. Fastighetsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Karin Pleijel (MP) yrkade bifall till yrkande från MP och V den 30 mars 2022.

Martin Wannholt (D) och ordföranden Axel Josefson (M) yrkade bifall till yrkande från M, L, C, D och S den 27 april 2022.

Kommunstyrelsen beslutade utan omröstning att bifalla Martin Wannholts och Axel Josefsons yrkande.

Elisabet Lann (KD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 27 april 2022.

Göteborg den 27 april 2022
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

Yrkande (M), (L), (C), (D), (S)
Särskilt yttrande (KD)

2022-04-27

2.1.22

Avslagsyrkande – Yrkande från MP och V om att avbryta pågående planarbete för fler skjutbanor i Delsjöområdet

Förslag till beslut

I Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige

1. Att avslå yrkandet från MP och V.
2. Kommunstyrelsen, tillsammans med Fastighetsnämnden och eventuellt ytterligare berörda aktörer, får i uppdrag, att vid behov hantera och hjälpa den Svenska Brukshundsklubbens Göteborgsavdelning i området med ny lokalisering för sin verksamhet. Detta ska ske i dialog med Brukshundsklubben.
3. Fastighetsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar.

Yrkandet

Vi ser positivt på både skytte och friluvsliv och en stad av Göteborgs storlek måste säkerställa tillgång till och bra lösningar för båda för göteborgarna. Frågan kring nytt skyttecenter utanför Kallebäck har varit en följetång länge, där processen startade redan 2015 och där detaljplanen nu är inne i ett sent skede – granskningsfasen. Vi förstår samtidigt den oro som framförs och tar till oss alla de inspel som kommer för att finna en lösning som tillgodoser göteborgarnas olika intressen.

Placeringen av skyttecentret har föregåtts av en omfattande lokaliseringsutredning där den aktuella platsen i det redan befintliga bullret från riksväg 40 har identifierats som lämplig. Detaljplanen ställer mycket omfattande krav på bullerreducerande åtgärder så att inga gränsvärden ska överskridas inom Delsjöns friluftsområde eller naturreservat.

Det är byggnadsnämnden som har kompetensen att efter att alla underlag tagits fram och synpunkter inkommit bedöma detaljplanens lämplighet. Vi avslår därför yrkandet från MP och V i kommunstyrelsen och hänvisar fortsatt bedömning och eventuella behov av justeringar till byggnadsnämndens kompetens.

Vi vill samtidigt ge två uppdrag som kan adressera två tydliga problem som framkommit.

Svenska Brukshundsklubbens Göteborgsavdelning som ligger i området och kan komma att beröras av skyttecentret. Hundar kan störas av plötsliga ljud trots att bullernivåerna är låga. Brukshundsklubbens verksamhet är en viktig del i frivillig försvarsorganisation som har i uppdrag att rekrytera och utbilda hundar och personal från Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, något som är särskilt aktuellt med tanke på dagens säkerhetsläge och verksamheten bör därför värnas. Vi ger därför uppdrag till kommunstyrelsen (stadsledningskontoret) tillsammans med fastighetsnämnden att som ansvariga parter hjälpa Svenska Brukshundsklubbens Göteborgsavdelning om verksamheten får för omfattande störning, med att hitta en ny lämplig lokalisering med liknande förhållanden. Detta ska ske i dialog med Brukshundsklubben.

Av bullerutredningarna i ärendet framgår att det i huvudsak inte är den planerade anläggningen som skapar bullerproblem i området. I stället är det riksväg 40 och sporadiskt de befintliga skjutbanorna i området som kan orsaka höga bullernivåer inom delar av Delsjöns friluftsområde eller naturreservat. Riksväg 40 är Trafikverkets ansvar, men den befintliga skytteverksamheten ligger åtminstone till delar på kommunal mark som upplåtes för ändamålet. Vi ger därför fastighetsnämnden som markägare i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden kan bidra till att åtgärder genomförs vid befintliga skjutbanorna i området så att bullerstörning från verksamheten minskar till gagn för göteborgarnas friluvsliv. Hänsyns ska tas till skytteverksamhetens möjligheter till fortlevnad.

Yrkande om att avbryta pågående planarbete för fler skjutbanor i Delsjöområdet

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Byggnadsnämnden får i uppdrag att avbryta pågående planarbete för fler skjutbanor i Delsjöområdet.
2. Byggnadsnämnden får i uppdrag att, tillsammans med fastighetsnämnden, göra ett omtag för att hitta en annan bättre lämpad placering för skjutbanor.

Yrkande

Delsjön är ett av Göteborgs mest besökta och uppskattade naturområden. Behovet av grönska ökar i och med att staden växer. Många söker lugn när de beger sig ut i naturen, som också ger människor dokumenterade hälsofrämjande effekter. En skjutbana utomhus i anslutning till naturreservatet skulle innebära ytterligare bullerstörning i ett område avsett för rekreation och för att skydda växt- och djurlivet. Processen med detaljplanearbetet för skjutbanor i Delsjön har inte fungerat. De synpunkter som inkommit har inte omhändertagits och syftet att samla skytteverksamheten till en plats, som från början skulle uppnås, har inte gått att lösa. Idén om att samlokalisera friluftsliv med skjutbanor kräver att skjutningen kan ske inomhus, för att minska störningar från buller. Vi rödgrönrosa anser därför att pågående planarbete ska avbrytas och att ny dialog ska inledas i syfte att hitta en annan och mer lämplig placering av skjutbanorna, till exempel i anslutning till något av stadens industriområden och/eller större trafikleder där störningar från buller inte blir lika kraftiga.