

Förvaltningen informerar

Exploateringsnämnden 18 maj 2026

Kristina Lindfors, exploateringsdirektör



Dagens punkter

- Tomträttsmål - statusrapport
- Letter of Intent med Greencarrier
- Markanvisning till Polestar
- Arenaprogrammet
- Program Brunnsbo-Linné
- Mötesplats stadsutveckling 29 april
- Informationspaviljong Centralenområdet
- Ny avdelningschef utveckling och styrning 1 juni
- Temanämnd 15 juni: Den Svenska partsmodellen

Tomträttsmål - statusrapport

Lotta Åström, chefsjurist och Simon Engström, enhetschef arrende och tomträtt

EXF-2023-02710

Tvistiga och otvistiga tomträtter

Småhus	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Antal omregleringar	631	664	979	484	379	1332	1024	1186	589
Antal stämnda	5	6	6	3	4	8	18	6	0
Andel tvistiga	0,79%	0,90%	0,61%	0,62%	1,06%	0,60%	1,76%	0,51%	0,00%

Flerbostadshus	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Antal omregleringar	87	65	38	53	40	59	88	94	86
Antal stämnda	20	21	12	20	14	6	41	14	0
Andel tvistiga	22,99%	32,31%	31,58%	37,74%	35,00%	10,17%	46,59%	14,89%	0,00%

Kommersiella	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Antal omregleringar	52	65	76	89	66	65	89	54	94
Antal stämnda	3	7	3	7	2	5	7	11	4
Andel tvistiga	5,77%	10,77%	3,95%	7,87%	3,03%	7,69%	7,87%	20,37%	4,26%

*OBS - fler kan inkomma 2026

Rättsläget utifrån Smyrna-domen

HD:s utgångspunkter:

- Avgäld = skälig ränta på uppskattat markvärde
- Ofta med hjälp av realräntan på allmänna kapitalmarknaden (andra sätt finns)
- Ytterst görs en skälighetsbedömning

HD:s slutsatser i målet:

- Realräntan enda åberopade metod i målet
- Realräntan bedöms till strax under 2 procent
- Av bostadssociala hänsyn är 1,75 procents ränta inkl. triangeleffekt skäligt

Hantering av domstolstvister

Ca 120 mål i domstol

Kommunfullmäktiges
modell

Kommersiella
tomträtter



Letter of Intent med Greencarrier

Kristina Lindfors, exploateringsdirektör
Ärendenummer EXF-2025-01004



Markanvisning till Polestar

Kristina Lindfors, exploateringsdirektör
Ärendenummer EXF-2023-01839

Arenaprogrammet

Jakob Andreasson, avdelningschef
Ärendenummer EXF-2024-00705

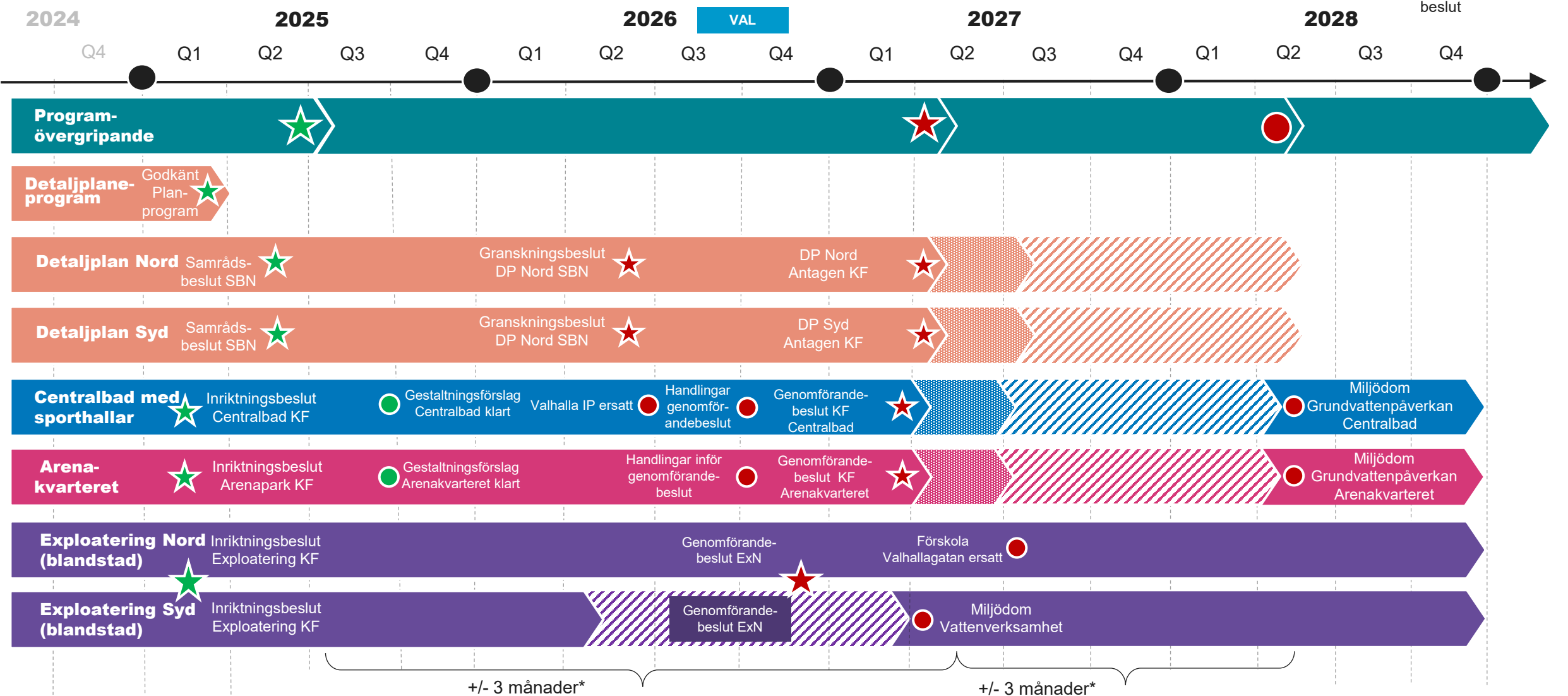


Valhallagatan



Bastidplan 2025 – 2028: kritiska milstolpar

- Kritisk milstolpe
- ★ Kritiskt politiskt beslut
- Övrigt centralt beroende
- ★ Övrigt centralt politiskt beslut



OBS: Detaljeringsgrad på kvartalsnivå

* Utöver konfidensintervallet förutsätts att ev. överklaganden av detaljplaner och/eller handläggningstid för miljödomar tar 12 månader.

Tidplan för genomförandebeslut

Utkast tidplan - översikt



2026-2027

4 november: Underlag till samtliga investerande nämnder och styrelser (gemensam rapport + investeringsspecifik

... För att synka information till berörda beslutsinstanser samt hålla samman information programmets samlade resultat beslutsunderlag

Dec
Inriktning om att Stadshuset inte behöver ingå i beslutskedjan

Feb - mars 2027
Beslut rörande hela förslaget exkl. exploatering – som svar på KF uppdrag

Mars – april 2027
Genomförandebeslut exploatering samt DPL

Aktuellt arbete på EXF

- Deltar i arbetet med detaljplanerna.
- Utformning av allmän plats, t ex Valhallagatan.
- Utveckling av exploateringsmöjligheter i västra kvarteret.
- Framtagande av underlag till miljödomar för vattenverksamhet.
- Utreder byggnationens påverkansområde på Burgårdsparken i samband med genomförandet.
- Förbereder genomförandebeslut till exploateringsnämnden i november.



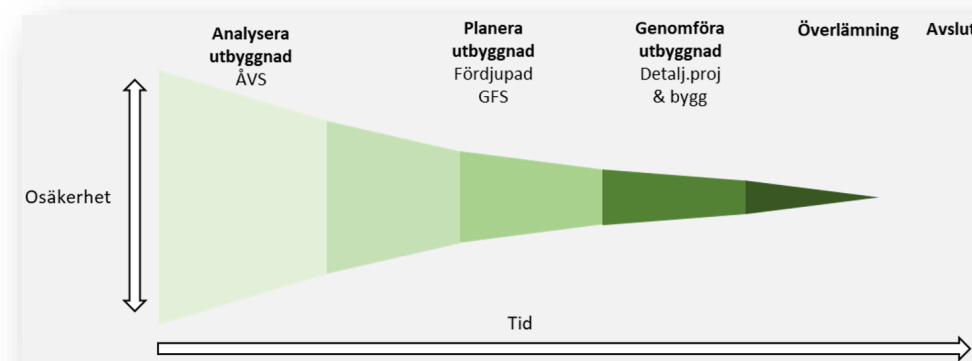
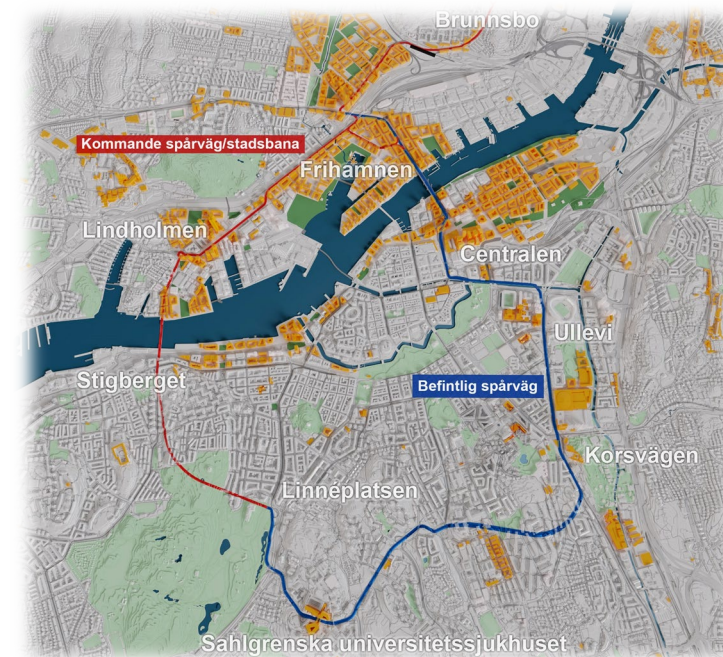
Program Brunnnsbo-Linné

Christer Niland, avdelningschef
Ärendenummer EXF-2023-00922

Kostnadsbedömning för Brunnsbo-Linné

Förutsättningar för kostnadsbedömningen

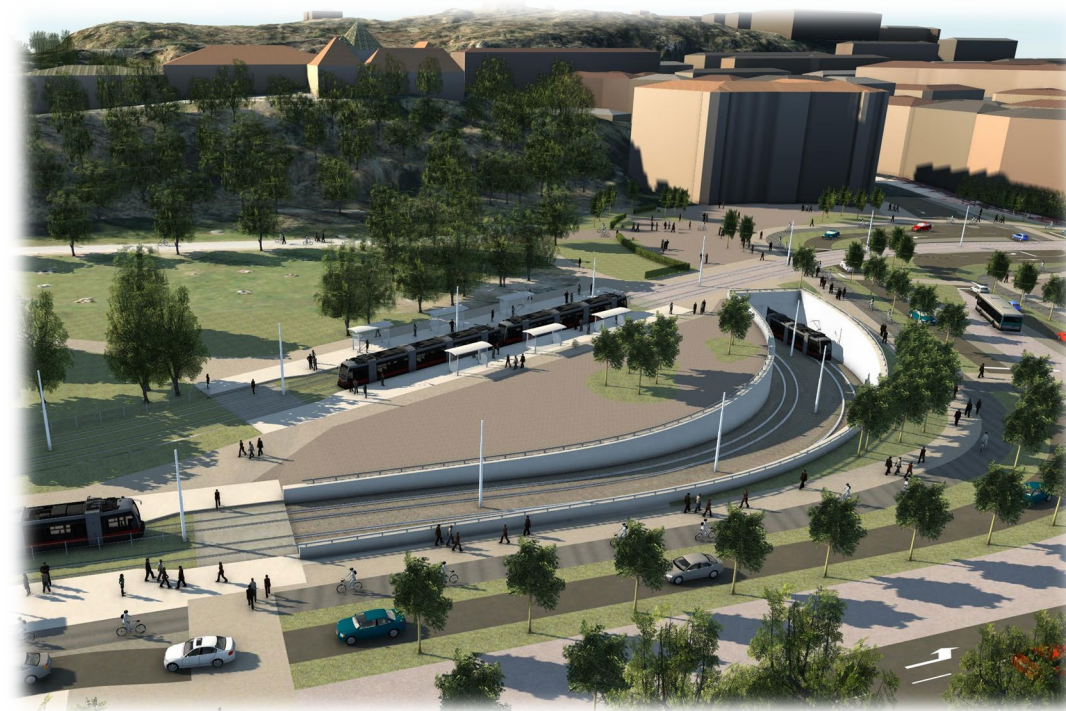
- Programmet har beräknat **Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen** med slutår 2029. Alla delsträckor/detaljplaner förutsätts hålla planerad framdrift.
- **Frihamnen-Lindholmen** utgår ifrån tidigare skeden och slutdelen av entreprenaden. Allt klart till sommaren. **Frihamnskopplingen** är baserad på en kalkyl från 2022.
- **Lindholmen-Linnéplatsen** är beräknad av programmet och konsultorganisationerna med ett planerat färdigställande 2039.
- Programmet har gjort en översyn av projektens riskreserver utifrån projektens status och risker



Kostnadsbedömning program Brunnsbo-Linné

Slutsatser

- Kalkylen visar att programmet håller sig inom beslutad investeringsram i 2016 års penningvärde.
- Därav för närvarande inget behov av reviderat budgetbeslut.
- Indexglappet ger stor effekt på slutkostnadsprognosen.
- Kalkylrevideringar genomförs varje år, nästa tillfälle där kunskapen ändrats väsentligt är i samband med entreprenadupphandlingar.
- Ökade detaljplanekostnader ger avvikelser inom förvaltningens driftsbudget såväl totalt som under 2026.



En jämförelse mellan ram och prognos 2016-01

	Prisnivå 2016-01		
	Ram (KPI)	Prognos	Kvar 2016
Brunnsbo-Hjalmar Br.platsen	598	390	208
Frihamnen-Lindholmen	643	494	149
Frihamnskopplingen	140	78	62
Lindholmen-Linnéplatsen (Lindholmsförbindelsen)	4 240	4 192	48
	5 621	5 154	467

Den stora skillnaden på indexutvecklingen påverkar

Alla belopp i prisnivå 2016-01, miljoner kronor

En jämförelse mellan ram och prognos 2026-01

	Prisnivå 2026-01					
	Ram (KPI)	Prognos	Kvar 2026	Kvar 2025 (2025-01)	Indexglapp 2026	Indexglapp 2025
Brunnsbo-Hjalmar Br.platsen	799	580	219	230	75	53
Frihamnen-Lindholmen	859	684	175	190	32	30
Frihamnskopplingen	187	109	78	80	-	-
Lindholmen-Linnéplatsen (Lindholmsförbindelsen)	5 667	6 835	-1 168	-720	1 233	1 054
	7 512	8 208	-696	-220	1 340	1 137

Den stora skillnaden på indexutvecklingen påverkar

Alla belopp i prisnivå 2026-01, miljoner kronor förutom "Kvar 2025" som är i prisnivå 2025-01

Mötesplats stadsutveckling 29 april

Kristina Lindfors, exploateringsdirektör

Mötesplats Stadsutveckling 29 april

- Inbjudan från Exploaterings förvaltningen och Stadsbyggnad till näringslivsrepresentanter inom Stadsutveckling
- Uppföljning av actionpunkter
- Tema: Omvärld



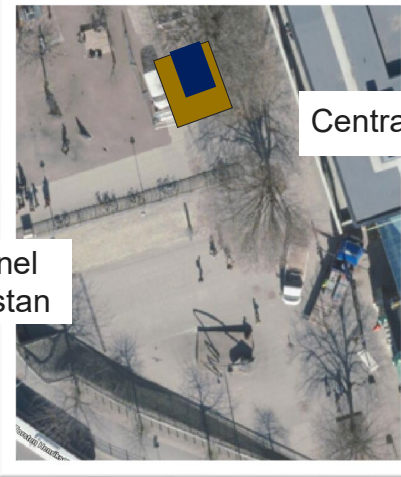
Informationspaviljong Centralenområdet

Kristina Lindfors, exploateringsdirektör

Informationspaviljong om stadsutvecklingen i Centralenområdet



- Öppnande 10 juni 11:30-13:30
- Ett samarbete mellan Göteborgs stad (EXF, SBF, SMF) och Jernhusen
- Huvudsyften:
 - Information om stadsutveckling i området med skyltar och digitalt material.
 - En samlingsyta för studiebesök.
 - Plats för dialogevent kring stadsutveckling.



Centralstation

Gångtunnel
Till Nordstan

Ny avdelningschef för utveckling och styrning 1 juni

Temanämnd 15 juni: Den svenska partsmodellen

Kristina Lindfors, exploateringsdirektör

Kontakt

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Kristina.lindfors@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad