

Utmaning med hanteringen av strategisk markförsörjning

Information till stadsbyggnadsnämnden 2026-09-22 (ver 2026-08-21)

Ulf Täng (Strategi & Taktik, SBF) & Eric Hall (Mark och boende, ExF)

Stadens verktyg för stadsutveckling

PBL
(planmonopolet)

**Finansiering
och ekonomi**

Markägande (aktiv
markförsörjning)

**Kommunala
bolag**
(Allmännyttan mm)

Utmaningen med den strategiska markförsörjningen är:

- Att ha **rådighet** över tillräckligt mycket mark/fastigheter, i rätt lägen, i rätt fas av stadsutvecklingen i aktuell geografi.
- En **hållbar ekonomi** under förvaltarperioden fram till omvandling men även att förvärva vid fördelaktig tidpunkt så att värdeförädlingen tillkommer staden.
- **Prioritering bland förvärv** samt användning av kommunal mark
- Att **koordinerat och strategiskt använda Stadens verktyg** - planmonopol, markägande och förhandsinformation - till största möjliga nytta för Göteborg

Kommunalt markägande

Genom en aktiv markpolitik kan kommunen säkerställa att utvecklingen sker på ett sätt som gynnar hela samhället.

Ett kommunalt markägande bidrar bland annat till:

- Större frihet att välja mellan olika planeringsinriktningar
- Kan ge bättre exploateringsekonomi (möjligheter till intäkter vid försäljning av mark)
- Minska behovet av markinlösen (och expropriation)
- Bytesvaluta
- Reservera mark för framtida kommunala behov och ändamål



Att en kommun äger mark ger utökad frihet för den kommunala planeringen och samhällsbyggandet. Det underlättar för kommunen att styra utvecklingen, säkra bostadsförsörjningen och skapa goda livsmiljöer för invånarna.

Värde trappan (teori)



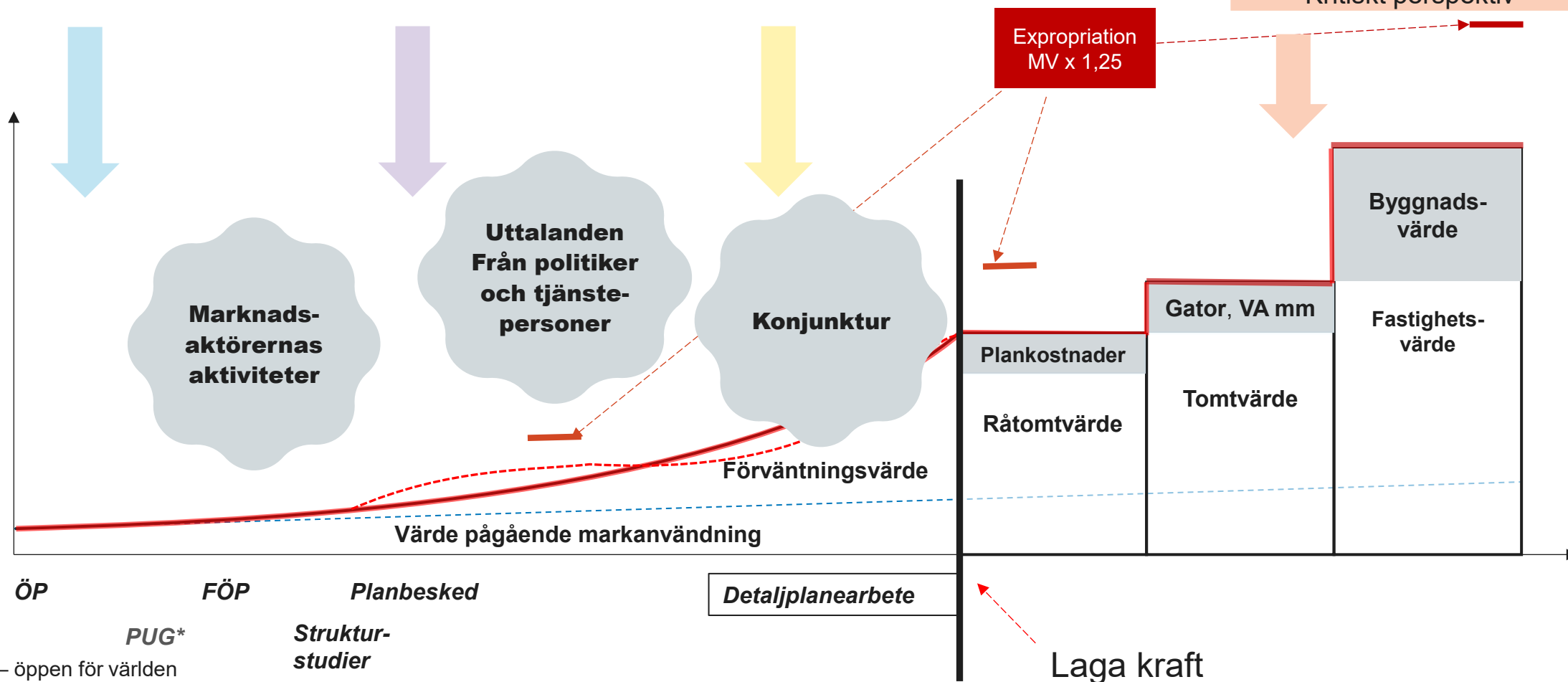
Göteborgs
Stad

Strategiskt perspektiv

Taktiskt perspektiv

Operativt perspektiv

Kritiskt perspektiv



Vad är strategisk markförsörjning?

Strategiskt perspektiv

Taktiskt perspektiv

Operativt perspektiv

PUG (5-15 år)

Kritiskt perspektiv

Strategisk markstrategi mer än 30 års perspektiv

Exempel (mark för):

- väg- och järnvägsreservat
- yttre skydd mot stigande vatten
- Långsiktig stadsutveckling/omvandling
- Långsiktig hamn- och verksamhetsutveckling

Taktisk markstrategi ca 10–20 års perspektiv

Exempel (mark för):

- bostäder, näringsliv mm
- Skolor, kommunal service
- Spårvagns- och bussdepåer,
- Sjukvård mm

Operativ markstrategi mindre än 10 års perspektiv

Exempel (mark för):

- Det är här markinnehavet är extra viktig resurs i form av *markbyten mm* som gör att staden kan utformas så att olika innehåll kommer på rätt plats. (Värdeskapande)
- Det är här markanvisningar och senare försäljningar av planlagd mark sker (som ger intäkter till staden)
- Förvärv kopplat till inlösen. (tex välfärdsbyggnader*)

Kritiska förvärv så fort som möjligt

Exempel (mark för):

- Brottsförebyggande / säkerhetsmotiverade
- Förutsättning för genomförande
- Inlösen/expropriation (sista utvägen om förhandlingar misslyckats)

Ekonomi – viktigt att känna till när staden inte äger mark vid stadsutveckling:

Kommunen får genom exploateringsbidrag ta betalt för till exempel vägar, grönområden med mera men:

- exploateringsbidragen täcker bara kostnader i **den mån det är rimligt med hänsyn till fastighetsägarens nytta**. Detta innebär att staden inte alltid kan få täckning för faktiska kostnader utan får därför bidra med skattemedel när detaljplanen vinner laga kraft.
 - Marknadsvärde < Kostnaderna
 - Stadsdelsparker, övergripande infrastruktur, högvatten, skyfall mm)
- Observera att det uttryckligen i lagtexten är **förbjudet att ta ut exploateringsbidrag för vård, utbildning eller omsorg**.
- Att lösa in mark för skolor kan vara **mycket kostsamt**. Speciellt i våra bebyggda omvandlingsområden.

Prioritering förvärv



Göteborgs
Stad

Markägarbehov

**Framtida
stads-
utveckling**

Rådighet

**Kommunal
service**

Strukturella/uppdrag

Förköpsrätt

Inlösen

**Uppdrag
(EXN, KF)**

Investeringsutrymme

**- Årlig investeringsram – Särskilda äskanden -
Exploateringsprojekt**

Verktyg och metoder för strategisk markåtkomst

Rena förvärv	Bolags-paketerade fastigheter	Planändring	Förvärv/försäljning kombinerat	Direkt-anvisning	Hantering tomträtter (kommersiella)
Förvärv endast mot betalning.	EXN får ej förvärva bolag.	För undvikande av oönskad inlösen.	Förutsätter att kommunägd mark finns redo för försäljning.	Möjlighet till förvärv förutsätter att direktanvisning tilldelas.	• Friköp - medge alt. inte medge • Uppsägningar • Synkronisera förlängnings-/uppsägningstid med utveckling => Ökad rådighet och medfinansiering vid stadsutveckling

Största utmaningarna

- Att markägarperspektivet koordineras med värdepåverkande stadsutveckling:
 - Beslut om ÖP, FÖP, planprogram etc.
 - Beslut om utbyggnadsplanering (PUG) (*Bordlagd SBN 2026-08-25*)
 - Uppdrag om strukturplaner mm (ex 4+1).
- Exploateringsnämnden förväntas se till alla nämnders markbehov.
Kan kräva prioritering i perioder med stort behov.
- **Att äga "rätt mark" inför stadsutveckling. Särskilt utmanande att nå ökat markägande i omvandlingsområden.**

Kontakt

Ulf Täng

ulf.tang@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Eric Hall

eric.hall@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad