



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-08-27

Ärendenummer EXF-2026-00722

EXN 2026-09-21

Handläggare

Malin Karlsson

Telefon: 0725-204473

E-post: malin.karlsson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till Förvaltningsrätten i Göteborg i mål nr 7552-26 avseende laglighetsprövning av exploateringsnämndens beslut 2026-05-18

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden yttrar sig i mål nr 7552-26 vid Förvaltningsrätten i Göteborg i enlighet med yttrande i bilaga 1
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Förvaltningsrätten i Göteborg har begärt exploateringsnämndens yttrande avseende inkommen överklagan av exploateringsnämndens beslut den 18 maj 2026.

Exploateringsnämnden beslutade att återta markanvisningen från Serneke Fastighet AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg samt ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att för aktuell tomt ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning som syftar till att kunna markanvisa till en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga (EXF 2023-00417 § 159. Den klagande Ola Serneke yrkar att beslutet ska upphävas.

Exploateringsnämnden föreslås bestrida yrkandet om att Förvaltningsrätten ska upphäva det överklagade beslutet. Exploateringsförvaltningen anser att beslutet har tillkommit i laga ordning, det hänför sig till något som är en angelägenhet för kommunen, inga befogenheter har överskridits och beslutet står inte heller i strid med någon lag eller annan författning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Yttrande till Förvaltningsrätten i Göteborg i mål nr 7552-26

2. Överklagan - Begäran om laglighetsprövning, 2026-06-15

Protokollsutdrag skickas till

Förvaltningsrätten i Göteborg

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden ska ta ställning till yttrandet som nämnden ska ge in till Förvaltningsrätten i mål nr 7552-26 med anledning av överklagan av exploateringsnämndens beslut den 18 maj 2026 (§ 159).

Exploateringsnämnden, eller tidigare fastighetsnämnden, har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning till Serneke Fastighet AB för ca 100 bostäder i flerbostadshus med verksamheter i bottenvåning samt underjordisk och delvis allmänt tillgänglig parkering i två våningar inom detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg. Markanvisningen gällde till och med 2026-06-13.

Tidigare beslut

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
FN 2016-06-13 § 198	Markanvisning
FN 2018-05-21 § 113	Förlängning av markanvisning
FN 2019-06-14 § 146	Förlängning av markanvisning samt förändring av villkor
EXN 2024-11-18 § 282	Förlängning av markanvisning samt förändring av villkor
EXN 2025-05-19, § 119	Ärende om överlåtelse av markanvisning. Bordläggning av ärendet för att utreda seriositetskontroll och genomförandeförmågan hos föreslagen part
EXN 2025-10-20 § 254	Överlåtelse av markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighet AB

Det överklagade beslutet

Då planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat föreslog exploateringsförvaltningen förlängning av markanvisningen till Serneke Fastighet AB, då den gick ut 2026-06-13 (exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-02-18 ärendenummer EXF-2023-00417).

Exploateringsförvaltningen lämnade förslag till beslut:

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Serneke Fastighet AB inom detaljplanen för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg med två år t.o.m. 2028-06-13 med oförändrade villkor.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal med Serneke Fastighet AB eller annan helägd juridisk person i samma koncern i enlighet med beslutspunkt 1.

Exploateringsnämnden beslutade enligt yrkande från D och M (2026-05-18 § 159):

1. Exploateringsnämnden återtar markanvisningen från Serneke Fastighetsstyrning AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att för aktuell tomt ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning som syftar till

att kunna markanvisa till en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.

Exploateringsnämndens beslut 2026-05-18 § 159 överklagades 2026-06-15 av Ola Serneke.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen bedömer att exploateringsnämndens beslut har tillkommit i laga ordning, det hänför sig till något som är en angelägenhet för kommunen, inga befogenheter har överskridits och beslutet står inte heller i strid med någon lag eller annan författning.

Exploateringsnämnden föreslås därför bestrida yrkandet om att Förvaltningsrätten i Göteborg ska upphäva det överklagade beslutet.

Helena Borgström

Kristina Lindfors

Avdelningschef utveckling och styrning Exploateringsdirektör

Förvaltningsrätten i Göteborg
Avd. 5

Översänds enbart per e-post till: forvaltningsrattenigoteborg@dom.se

Mål nr 7552-26

Ola Serneke ./. Göteborgs kommun

Som ombud för Göteborgs kommun (Kommunen), får vi härmed inkomma med följande yttrande med anledning av:

- (i) överklagande av Kommunens beslut av den 18 maj 2026, med diarienummer § 159, ärendenummer EXF-2023-00417 (Beslutet), framställt av Ola Serneke; och
- (ii) förvaltningsrättens föreläggande av den 25 juni 2026 (aktbilaga 14).

1 INSTÄLLNING

Kommunen bestrider Ola Sernekes yrkande om att upphäva Beslutet.

2 BAKGRUND

- 2.1 I juni 2016 beslutade Kommunens dåvarande fastighetsnämnd om markanvisning av den så kallade Cirkustomten, belägen mellan Lorensbergsteatern och Södra vägen. Markanvisningen innebar att Serneke Projektutveckling AB (bolagets firma är Doxa Projektutveckling Hold 2 AB sedan den 12 juni 2025) tilldelades markanvisning under två år för bostäder, verksamhetslokaler och garageanläggning.
- 2.2 Markanvisningsavtal tecknades i januari 2017 mellan Kommunen och SERNEKE Projektutveckling AB. Markanvisningsavtalet har därefter överlåtits vid två tillfällen:
 - (i) i juni 2021 till Serneke Fastighetsstyrning AB (bolagets firma är Doxa Fastighetsstyrning AB sedan den 12 maj 2025); och
 - (ii) i oktober 2025 till SERNEKE Fastighet AB.
- 2.3 Markanvisningen har förlängts vid flertalet tillfällen och den senaste markanvisningen löpte till den 13 juni 2026.
- 2.4 Den 18 maj 2026 beslutade exploateringsnämnden att återta markanvisningen från SERNEKE Fastighet AB.

3 GRUNDER

Det föreligger inga omständigheter till stöd för att Beslutet ska upphävas då Beslutet har fattats i laga ordning; exploateringsnämnden har haft rätt att fatta Beslutet och Beslutet strider inte heller i övrigt mot lag eller annan författning. Kommunen utvecklar grunderna härför nedan.

3.1 Inledande anmärkningar

- 3.1.1 Innan Kommunen bemöter Ola Sernekes grunder i detalj föreligger det skäl att kortfattat redogöra för innebörden av en markanvisning, förhållandet mellan markanvisningsavtalet och en framtida marköverlåtelse samt ramarna för prövningen i mål om laglighetsprövning.
- 3.1.2 En markanvisning innebär en rätt – men inte en skyldighet – för en exploatör att under en begränsad tid och på givna villkor förhandla med Kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse på det aktuella markområdet. En markanvisning är inte bindande för Kommunen i den meningen att Kommunen inte är skyldig att fullfölja en markupplåtelse eller marköverlåtelse. Kommunen har rätt att inom ramen för markanvisningens giltighetstid besluta att inte förlänga eller att återta markanvisningen.
- 3.1.3 Även om markanvisningsavtalet med tillägg innehåller skrivningar om att Kommunen ska överlåta blivande kvartersmark, saknar en sådan utfästelse civilrättslig bindande verkan i fråga om en framtida överlåtelse av fast egendom. Ett bindande avtal om överlåtelse av fast egendom måste uppfylla jordabalkens formkrav, vilket en utfästelse om framtida förvärv av fast egendom inte gör, och är därmed inte bindande. Det gäller även när en sådan utfästelse har tagits in i ett markanvisningsavtal.
- 3.1.4 Ola Serneke saknar därför grund för påståendet att återkallelsen av markanvisningen utgör ett kontraktsbrott.
- 3.1.5 Vid en laglighetsprövning enligt 13 kap. kommunallagen har domstolen endast att pröva om det aktuella beslutet har tillkommit i laga ordning och om det i övrigt är förenligt med lag eller annan författning. Domstolen ska inte pröva om Beslutet varit lämpligt, skäligt eller ekonomiskt fördelaktigt för någon part.¹
- 3.1.6 Stora delar av vad Ola Serneke anför i sin begäran om laglighetsprövning (bland annat i fråga om vilka aktörer som är seriösa, om exploateringsnämndens beslut i andra ärenden och om Beslutets konsekvenser för Serneke-koncernen) rör Beslutets lämplighet – och inte dess laglighet – och ska därför inte prövas av förvaltningsrätten.

¹ Bestämmelsen i 13 kap. 8 § första stycket 1 kommunallagen tar sikte på att formaliaregler om hur ett beslut ska fattas följs (jfr prop. 2016/17:171 s. 443).

3.2 Beslutet är förenligt med Kommunens riktlinje för markanvisningar

- 3.2.1 Beslutet är i alla avseenden förenligt med *Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar*² och exploateringsnämnden har agerat i enlighet med det handlingsutrymme som riktlinjen tillerkänner nämnden.
- 3.2.2 Kommunen har antagit riktlinjen för markanvisningar i enlighet med 2 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjen innehåller principiella mål och utgångspunkter för utvecklingen av Kommunens mark och kan i det enskilda fallet frångås om det finns särskilda skäl. Riktlinjen är vägledande och därmed inte rättsligt bindande för vare sig Kommunen eller exploatören.³
- 3.2.3 Riktlinjen anger bland annat följande villkor för markanvisningar inom Kommunen:
- (i) en markanvisning får som högst löpa i tre år;
 - (ii) om en bindande överenskommelse om exploatering inte har ingåtts inom tre år står det exploateringsnämnden fritt att förlänga eller återta markanvisningen; och
 - (iii) exploateringsnämnden eller Älvstranden Utveckling AB:s styrelse har rätt att återta en markanvisning om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen.
- 3.2.4 Det ursprungliga markanvisningsavtalet ingicks 2017 och har därefter förlängts vid flertalet tillfällen. Någon bindande överenskommelse om exploatering har inte ingåtts, vare sig inom den ursprungliga treårsfristen eller under någon av de efterföljande förlängningsperioderna. Riktlinjen innehåller inte heller någon bestämmelse som begränsar nämndens möjlighet att vid utgången av en förlängningsperiod välja att inte förlänga markanvisningen ytterligare. Beslutet att återta markanvisningen står därför inte i strid med riktlinjen.
- 3.2.5 Under alla förhållanden framgår det uttryckligen av riktlinjen att den får frångås i det enskilda fallet om det föreligger särskilda skäl. Även om återtagandet inte skulle anses förenligt med villkoren i riktlinjen har exploateringsnämnden således haft rätt att frånga riktlinjen. Vidare anges explicit i riktlinjen att ett återtagande av en markanvisning inte medför någon rätt till vare sig ny markanvisning eller ekonomisk ersättning.

² Dnr. 1529/20 (SLK-2023-00044).

³ Prop. 2013/14:126 s. 230.

- 3.2.6 Markanvisningsavtalet bekräftar den ordning som riktlinjen ger uttryck för. Av punkt 6 i markanvisningsavtalet från januari 2017 framgår följande:

6. Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:

- genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse inte tecknats mellan kommunen och bolaget senast 2018-06-13. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum om rimliga skäl för detta föreligger.
- planarbetet avbrutits.

Av ordalydelsen följer att utgångspunkten enligt markanvisningsavtalet är att avtalet förfaller i sin helhet – utan ersättningsrätt – om genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse inte tecknas inom föreskriven tid. Om rimliga skäl föreligger finns dock en möjlighet, men ingen skyldighet, att förnya markanvisningen.

- 3.2.7 Denna ordning upprätthålls i parternas avtal om tillägg till markanvisningsavtal från december 2025. Av punkt 3 i det tilläggsavtalet framgår dels att markanvisningsavtalet förfaller till alla delar – utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna – om genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse inte har tecknats senast den 13 juni 2026, dels att övriga delar i markanvisningsavtalet ska gälla oförändrat. Den gällande ordningen – att markanvisningen förfaller och att en förlängning förutsätter rimliga skäl samt avsaknaden av rätt till ersättning – har således gällt oavbrutet.
- 3.2.8 Ola Serneke har därför varit medveten om att markanvisningen inte utgjorde någon garanti för att förvärva det anvisade markområdet eller för att erhålla ersättning vid ett återtagande.

3.3 Beslutet strider inte mot lag eller annan författning

3.3.1 *Exploateringsnämnden har inte överskridit sin befogenhet*

- 3.3.1.1 Exploateringsnämnden är den nämnd som enligt Kommunens reglemente ansvarar för Kommunens markanvisningsverksamhet, inbegripet beslut om att förlänga, överlåta eller återta markanvisningar. Beslut om markanvisningar fattas således av exploateringsnämnden och ingen markanvisning kräver beslut av kommunfullmäktige. Vidare följer bland annat följande av *Göteborgs kommuns reglemente för kommunens exploateringsnämnd*:

- Nämnden ansvarar för Kommunens strategiska markförsörjning och utövar den formella ägarrollen till Kommunens fasta egendom samt ansvarar för Kommunens samlade exploateringsverksamhet (2 kap. 1 § i reglementet).
- Nämnden ska förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer (2 kap. 2 § i reglementet).

- 3.3.1.2 Beslut om att förlänga, överlåta eller återta en markanvisning faller inom exploateringsnämndens ordinarie verksamhetsområde och kompetens enligt 2 kap. 1–2 §§ i reglementet, som ger nämnden ansvar för Kommunens strategiska

markförsörjning och rätt att sälja och upplåta mark på de villkor som kommunfullmäktige fastställer.

- 3.3.1.3 Beslutet att återta markanvisningen för Cirkustomten utgör en tillämpning av denna löpande markanvisningsverksamhet och innefattar inte något avsteg från kommunfullmäktiges riktlinje för markanvisningar av det slag som skulle kräva fullmäktiges medverkan. Att markanvisningen avser ett visst geografiskt läge som klaganden bedömer vara strategiskt betydelsefullt medför inte att Beslutet övergår från att vara ett ordinärt beslut inom nämndens delegerade kompetens till ett beslut av principiell beskaffenhet som ska fattas av kommunfullmäktige. Exploateringsnämnden har därmed inte överskridit sin befogenhet genom att fatta Beslutet.

3.3.2 *Beslutet strider inte mot unionsrätten*

- 3.3.2.1 Ola Serneke gör gällande att markanvisningen omfattas av EUF-fördragets bestämmelser om etableringsfrihet (artikel 49) och frihet att tillhandahålla tjänster (artikel 56) på grund av att utländska arkitektbyråer deltog i den arkitekttävling som genomfördes som ett parallellt uppdrag under detaljplaneprocessen, samt att artikel 107 EUF-fördraget om statsstöd kan aktualiseras.
- 3.3.2.2 En markanvisning utgör inte i sig ett sådant upphandlingspliktigt kontrakt eller en sådan etablering som utlöser EUF-fördragets bestämmelser om fri rörlighet. En markanvisning innebär enbart en tidsbegränsad förhandlingsrätt och inget bindande åtagande för Kommunen att sälja eller upplåta marken. Den omständigheten att en tidigare, fristående arkitekttävling – som utgjorde ett parallellt uppdrag utan direkt koppling till markanvisningsbeslutet – har haft utländska deltagare, medför inte att Beslutet får ett sådant gränsöverskridande inslag att det omfattas av EU-rättens tillämpningsområde. Beslutet innebär inte heller någon selektiv ekonomisk fördel till något företag och aktualiserar därmed inte artikel 107 EUF-fördraget. Beslutet är inte diskriminerande på grundval av nationalitet eller etableringsort och strider därför inte mot principerna om icke-diskriminering och likabehandling.
- 3.3.2.3 Det av Ola Serneke åberopade avgörandet från Förvaltningsrätten i Umeå, mål nr 713-25 rörde en riktlinje som generellt uteslöt samtliga bolag som inte var anslutna till kollektivavtal, oavsett var bolaget var etablerat, vilket enligt domstolen innebar en direkt diskriminerande begränsning för utländska aktörer utan svensk kollektivavtalsanknytning. Beslutet i förevarande fall innehåller inte någon sådan generellt diskriminerande regel, utan innefattar en konkret bedömning i ett enskilt ärende av en i Sverige redan etablerad aktörs lämplighet som avtalspart. Dessa olika situationer är därför inte jämförbara och rättsfallet ger inte stöd för att Beslutet strider mot unionsrätten.
- 3.3.2.4 Kommunen bestrider slutligen att SERNEKE Fastighet AB har haft berättigade förväntningar, i den mening som avses inom EU-rätten, på att få fortsätta förhandla om förvärv av tomten på obestämd tid. Såväl lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar som Kommunens riktlinje och det tecknade markanvisningsavtalet är tydliga med att en markanvisning är tidsbegränsad och att ett återtagande inte medför rätt till någon ersättning eller ny markanvisning. Som framgår av avsnitt 3.2 ovan är utgångspunkten enligt markanvisningsavtalet att avtalet förfaller i sin helhet om genomförandeavtal inte tecknas inom

föreskriven tid, och avtalet föreskriver uttryckligen att ett sådant förfall inte medför rätt till någon form av ersättning för någon av parterna. Mot denna bakgrund kan SERNEKE Fastighet AB inte ha haft en berättigad förväntan om att markanvisningen skulle bestå oavsett nämndens bedömning av bolagets och dess ägarkrets lämplighet vid varje förlängningstillfälle.

3.3.3 *Beslutet strider inte mot regeringsformen*

- 3.3.3.1 Kommunen bestrider att exploateringsnämnden har agerat i strid med kravet på saklighet och opartiskhet i 1 kap. 9 § regeringsformen.
- 3.3.3.2 Frågan huruvida exploateringsnämnden har gjort en riktig bedömning av Serneke-koncernens seriositet som avtalspart rör en politisk avvägning inom nämndens egen kompetens. Kravet på saklighet och opartiskhet i 1 kap. 9 § regeringsformen innebär att en myndighets beslut inte får grundas på ovidkommande hänsyn, godtycke eller diskriminerande skäl. Beslutet har fattats efter en sammantagen bedömning av SERNEKE Fastighet AB och dess ägarkrets, grundad på tillgängligt beslutsunderlag.
- 3.3.3.3 Att en minoritet i nämnden har gjort en annan bedömning i sak innebär inte att majoritetens beslut har varit osakligt eller ovidkommande grundat. Beslutet strider därmed inte mot kravet på saklighet och opartiskhet i 1 kap. 9 § regeringsformen. Vad Ola Serneke i övrigt anför till stöd för att Beslutet strider mot objektivitetsprincipen, inbegripet de rättsfall som åberopas, bemöts i avsnitt 3.3.4 nedan.

3.3.4 *Beslutet strider inte mot kommunallagen*

- 3.3.4.1 Kommunallagen saknar särskilda bestämmelser om krav på beredning i kommunala nämnder.⁴ Med anledning härav är det upp till exploateringsnämnden att avgöra om en viss beredning ger ett tillräckligt underlag för att fatta det aktuella beslutet.⁵
- 3.3.4.2 Exploateringsnämnden har bedömt att beredningen i det förevarande ärendet har varit tillräcklig för att kunna fatta Beslutet. Det ankommer inte på domstolen att pröva omfattningen eller kvaliteten av nämndens beslutsunderlag, eftersom det utgör en fråga som är kopplad till Beslutets lämplighet och inte dess laglighet.
- 3.3.4.3 Klaganden har anfört att Beslutet strider mot principerna om god ekonomisk hushållning och avkastning i 11 kap. 1–2 §§ kommunallagen. Dessa bestämmelser utgör målsättningsregler och frågan om ett kommunalt beslut, såsom Beslutet, är förenligt med dessa målsättningsregler kan inte prövas av domstolen i mål om laglighetsprövning.⁶ Beslutet ska därför inte prövas på denna grund.

⁴ Jfr 5 kap. 26 § kommunallagen angående beredningskravet i kommunfullmäktige.

⁵ Se till exempel prop. 1990/91:117 s. 200.

⁶ Se till exempel prop. 2016/17:171 s. 422 och 444.

- 3.3.4.4 Ola Serneke gör gällande att Beslutet i praktiken utgör en ekonomisk sanktion eller repressalie mot honom personligen och mot Serneke-koncernen, och åberopar RÅ 81 2:25. Rättsfallet avsåg ett beslut där kommunstyrelsen uttryckligen och öppet uppmanade samtliga nämnder att minska inköpen från ett visst bolag i syfte att påverka bolagets affärsmässiga beslut om nedläggning, det vill säga en åtgärd som saknade koppling till kommunens egna angelägenheter och som riktades direkt mot en verksamhetsutövare. Detta att jämföra med Beslutet, som rör en fråga som ligger inom exploateringsnämndens kompetens och sakliga verksamhetsområde; förvaltningen av Kommunens mark och bestämmande av med vilken aktör Kommunen ska ingå eller vidmakthålla ett avtalsförhållande om markanvisning. Ett beslut att inte förlänga eller att återta en markanvisning är inte jämförbart med en generell uppmaning att bojkotta ett bolag.
- 3.3.4.5 Vidare konstateras att i punkt 2.2 ovan omnämnda överlåtelse av markanvisningen godkändes av exploateringsnämnden efter genomförd seriositetskontroll och i enlighet med nämndens återkommande praxis vid koncerninterna omstruktureringar. Att nämnden vid ett senare tillfälle väljer att inte ytterligare förlänga markanvisningen innebär inte att det föregående överlåtelsebeslutet retroaktivt blir olagligt eller att Beslutet därigenom skulle sakna stöd i lag. Frågan huruvida nämndens övriga beslut i överlåtelseärenden utgör en konsekvent praxis, och om Beslutet avviker från denna praxis, rör Beslutets lämplighet och kan inte läggas till grund för ett upphävande i mål om laglighetsprövning.
- 3.3.4.6 Ola Serneke gör gällande att exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande rekommenderade förlängning efter genomförd seriositetskontroll, att ett yttrande från Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna saknar objektiv grund och i själva verket bygger på felaktiga uppfattningar om Ola Sernekes personliga ansvar för konkursen i Serneke Sverige AB, samt att detta bekräftas av att ledamöter från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet reserverade sig mot Beslutet. I anledning härav erinrar Kommunen om att laglighetsprövningen enligt 13 kap. kommunallagen inte ger utrymme för domstolen att överpröva de politiska bedömningar som ligger till grund för ett kommunalt beslut, så länge beslutet fattats inom ramen för nämndens kompetens och på ett sätt som inte strider mot uttryckliga rättsregler.
- 3.3.4.7 Att en minoritet i nämnden – här de ledamöter som röstade för förvaltningens tjänsteutlåtande – har en annan uppfattning i sak än majoriteten, och reserverar sig mot ett beslut, är ett sedvanligt moment i den kommunalpolitiska beslutsprocessen och utgör inte i sig bevis för att majoritetens beslut har varit osakligt eller opartiskt grundat.
- 3.3.4.8 Vidare innebär inte det faktum att nämndledamöter beaktar till exempel i massmedia förekommande uppgifter att aktuell bedömning är godtycklig eller diskriminerande. Detta då det ankommer på de förtroendevalda att inom ramen för sitt uppdrag göra sådana sammantagna bedömningar av aktörers lämplighet som avtalspart i till exempel långsiktiga exploateringsprojekt.
- 3.3.4.9 Kommunen konstaterar att den prövning som Ola Serneke efterfrågar – huruvida ledamöternas bedömning av Serneke-koncernens seriositet var korrekt i sak – rör Beslutets lämplighet och riktighet i det enskilda fallet, inte dess laglighet. Det ankommer inte på förvaltningsrätten att i en laglighetsprövning ompröva den

politiska avvägning som ligger till grund för ett beslut inom nämndens kompetensområde, så länge beslutet inte grundas på ovidkommande hänsyn av det slag som är för handen i de rättsfall Ola Serneke åberopar.

3.3.4.10 De rättsfall som Ola Serneke åberopar till stöd för att Beslutet strider mot objektivitetsprincipen skiljer sig i väsentliga och avgörande avseenden från det förevarande ärendet. I Förvaltningsrätten i Malmö, mål nr 13766-15 saknade ledamöterna helt tillgång till relevanta beslutsunderlag inför sammanträdet medan samtliga ledamöter i det förevarande ärendet har haft tillgång till exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och genomförda seriositetskontroller.

3.3.4.11 Ola Sernekes uppfattning att ansvaret för konkursen bör tillskrivas andra aktörer (Doxa Aktiebolag och Mutaes SE & Co. KGaA) utgör hans egen ståndpunkt i sakfrågan; den omständigheten medför inte att en annan bedömning är osaklig eller grundlös i den mening som krävs för att det ska anses föreligga ett åsidosättande av kommunallagen. Till skillnad från de avgöranden som Ola Serneke refererar till (Förvaltningsrätten i Malmö, mål nr 3584-24 och 3587-24 samt Förvaltningsrätten i Jönköping, mål nr 1128-18), grundas Beslutet inte på någon enskild felaktig sakuppgift, utan på en helhetsbedömning.

3.3.4.12 RÅ 1999 ref. 5 rörde en helt annan situation, nämligen frågan huruvida en revisorsanmärkning haft reell betydelse för hur en ledamot fullgjort sitt förtroendeuppdrag i en helt annan process (beviljande av ansvarsfrihet). Detta rättsfall ger inte stöd för slutsatsen att en nämnd, vid en avvägning av vilken aktör som ska tilldelas eller behålla en markanvisning, är förhindrad att beakta ägarkretsens allmänna anseende och tidigare affärshistorik.

3.3.5 *Beslutet strider inte mot förvaltningslagen*

3.3.5.1 Kommunen bestrider att Beslutet strider mot förvaltningslagen.

3.3.5.2 Ola Sernekes påstående om att nämnden har brutit mot kravet på saklighet och opartiskhet grundas på samma omständigheter som invändningen enligt regeringsformen och föranleder inte någon annan bedömning.

3.3.5.3 Av de skäl som har anförts ovan har exploateringsnämnden agerat sakligt och inom ramen för sin befogenhet, varför Beslutet har stöd i rättsordningen enligt 5 § förvaltningslagen.

3.3.6 *Exploateringsnämndens ledamöter har inte varit jäviga*

3.3.6.1 Ola Serneke gör gällande att nämndledamöter representerande Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna, Kristdemokraterna, Centerpartiet och Sverigedemokraterna har varit jäviga enligt 6 kap. 28 § kommunallagen, eftersom Beslutet enligt honom har varit politiskt betingat och har syftat till att erhålla politiska fördelar och sympatier från väljarkåren. Till stöd för detta åberopas dels att Beslutet påstås sakna saklig grund, dels SMS-korrespondens med en ledamot från Sverigedemokraterna som enligt Ola Serneke visar att ställningstaganden har fattats utifrån en politisk övertalningskampanj.

3.3.6.2 Kommunen bestrider att någon av de ledamöter som röstade för Beslutet har varit jäviga. Av 6 kap. 28 § kommunallagen framgår att en förtroendevald är jävig om:

- (i) den förtroendevalde eller till denne närstående är part i ärendet eller annars kan antas bli påverkad av beslutet i en inte oväsentlig utsträckning;
- (i) den förtroendevalde eller till denne närstående är ställföreträdare för den som saken angår eller för någon som kan vänta sig synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång;
- (ii) den förtroendevalde eller till denne närstående har fört talan i saken som ombud eller mot ersättning biträtt någon i saken; eller
- (iii) det finns någon annan särskild omständighet som gör att den förtroendevaldas opartiskhet i ärendet kan ifrågasättas.

3.3.6.3 Ingen av de ledamöter som röstade för Beslutet, eller någon närstående till dem, har ett sådant eget ekonomiskt eller personligt intresse i ärendets utgång som konstituerar jäv enligt kommunallagen. Ledamöterna är förtroendevalda i exploateringsnämnden utan känd anknytning till SERNEKE Fastighet AB, Serneke-koncernen eller Ola Serneke personligen av det slag som krävs för att jäv ska föreligga på dessa grunder.

3.3.6.4 Vad gäller den så kallade delikatessjävsgrunden – att det finns någon annan särskild omständighet som gör att en ledamots opartiskhet kan ifrågasättas – krävs enligt förarbetena och praxis att det föreligger konkreta, objektivt konstaterbara omständigheter som är ägnade att rubba förtroendet för ledamotens opartiskhet; det räcker inte att den som är missnöjd med utgången i efterhand gör gällande att ledamoten har haft en politisk uppfattning i sakfrågan. Att en ledamot före ett sammanträde diskuterar sin ståndpunkt med partikamrater eller andra ledamöter, och däri redogör för hur denne avser att rösta, utgör i allra högsta grad en ordinär och nödvändig del av den parlamentariska beslutsprocessen i en politiskt sammansatt nämnd.

3.3.6.5 Att en ledamot tidigare har röstat för att godkänna överlåtelsen av markanvisningen till SERNEKE Fastighet AB under 2025, och vid ett senare tillfälle – efter att ytterligare omständigheter blivit kända eller efter en förnyad sammantagen bedömning – röstar för att inte förlänga markanvisningen, utgör inte i sig en sådan särskild omständighet som konstituerar jäv. Det utgör tvärtom en del av det politiska uppdraget att löpande ompröva sin ståndpunkt i sakfrågor allteftersom nya omständigheter, argument eller allmänt kända förhållanden tillkommer. En sådan omprövning är inte liktydig med att ledamoten har haft ett sådant eget intresse i utgången, eller varit föremål för sådan otillbörlig påverkan, att dennes opartiskhet kan ifrågasättas i kommunallagens mening.

3.3.6.6 Slutligen konstaterar Kommunen att Ola Sernekes jävsinvändning i grunden är identisk med hans invändning om bristande saklighet och opartiskhet enligt regeringsformen – att Beslutet enligt honom är politiskt snarare än sakligt motiverat. Av de skäl som har redovisats ovan delar Kommunen inte den bedömningen.

3.3.6.7 Även om domstolen skulle finna att Beslutet har varit föremål för politisk oenighet i sak, är detta inte detsamma som eller jämförbart med att de ledamöter som röstade för Beslutet har varit jäviga i kommunallagens mening. Jävsreglerna tar

sikte på att säkerställa att en förtroendevald inte låter egna eller närståendes personliga eller ekonomiska intressen påverka ärendets utgång – det vill säga inte att förhindra att förtroendevalda röstar i enlighet med sin politiska övertygelse i sakfrågor som ligger inom nämndens kompetens.

4 ÖVRIGT

Kommunen önskar, genom undertecknade, få del av förelägganden ställda till Ola Serneke.

Göteborg den 8 september 2026


Henrik Seeliger


Filip Lidrot Malm



Förvaltningsrätten i Göteborg
Sten Sturegatan 14
411 39 Göteborg

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I GÖTEBORG
Avd. 5

INKOM: 2026-06-15
MÅLNR: 7552-26
AKTBIL: 1

Skickas per e-post till: forvaltningsrattenigoteborg@dom.se

Göteborg den 15 juni 2026

BEGÄRAN OM LAGLIGHETSPRÖVNING

Klagande:

Ola Serneke, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ombud:

Advokat Jimmy Cernelind och
biträdande jurist Benjamin Namini
MAQS Advokatbyrå AB
Box 11918
404 39 Göteborg
Tel: 031-10 20 30
E-post: jimmy.cernelind@maqs.com,
benjamin.namini@maqs.com

Motpart:

Göteborgs stads exploateringsnämnd, 212000-1355
Box 2258
403 14 Göteborg

Överklagat beslut:

Exploateringsnämndens beslut med diarienummer §
159, Ärendenummer EXF-2023-00417

Saken:

Begäran om laglighetsprövning enligt 13 kap.
kommunallagen

1 TALERÄTT

- (1) Ola Serneke äger fastigheten Gårda 36:11 inom Göteborgs kommun.

2 DET ÖVERKLAGADE BESLUTET

- (2) Exploateringsnämnden har den 18 maj 2026 med en rösts marginal beslutat att återta markanvisningen från Serneke Fastighet AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg (den s.k. Cirkustomten) samt ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att för aktuell tomt ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess ("**Beslutet**"), **Bilaga 1**. Beslutet anslag på anslagstavlan den 26 maj 2026 och kommer tas ned den 17 juni 2026.¹ Överklagandetiden löper således till och med den 17 juni 2026.
- (3) Vid nämndsammanträdet den 18 maj 2026 ställdes ett yttrande från Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna ("**Politikergruppen**"), **Bilaga 2**, mot exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande om att förlänga markanvisningsavtalet med Serneke Fastighet AB, **Bilaga 3**.
- (4) Politikergruppens yttrande om att återta markanvisningen från Serneke Fastighet AB är motiverad med att stadens markanvisningar inte ska användas som en handelsvara i samband med bolagsaffärer samt underförstått att privatpersonen Ola Serneke och bolag inom Serneke-koncernen inte skulle vara seriösa aktörer.
- (5) Som inledande information får Ola Serneke förmedla att överlåtelsen av markanvisningen till Serneke Fastighet AB från Serneke Fastighetsstyrning AB beslutades om i exploateringsnämnden under hösten 2025, **Bilaga 4**, och godkännande av överlåtelser av markanvisningar är praxis hos nämnden. Exploateringsförvaltningen hade inför beslutet att godkänna överlåtelsen till Serneke Fastighet AB genomfört seriositetskontroller av Serneke Fastighet AB. Exploateringsförvaltningen har fått betryggande bevisning om att Serneke Fastighet AB är en seriös aktör med resurser att genomföra projektet. En sådan seriositetskontroll har även skett i närtid till Beslutet.
- (6) Påståendet om bristande seriositet bygger på felaktiga uppfattningar om Ola Sernekes involvering i och ansvar för konkursen i bolaget Serneke Sverige AB alternativt att Politikergruppen vill göra politisk propaganda på de medialt mycket uppmärksammade och kritiserade återvinningskraven som konkursförvaltarna riktat till ca 200 tidigare leverantörer till konkursbolaget.

3 YRKANDE

- (7) Ola Serneke begär att förvaltningsrätten ska upphäva Beslutet.

¹ [Anslag - Göteborgs Stad](#)

4 SAMMANFATTANDE GRUNDER

(8) Beslutet har inte kommit till på lagligt sätt och beslutet strider mot lag eller annan författning enligt följande:

- Beslutet strider mot 1 kap. 9 § regeringsformen
- Beslutet strider mot kommunallagen
- Beslutet strider mot förvaltningslagen
- Exploateringsnämnden har överskridit sin befogenhet
- Beslutet strider mot unionsrätten
- Nämndens ledamöter som röstat för bifall till motionen har varit jäviga

5 BAKGRUND TILL DET ÖVERKLAGADE BESLUTET

5.1 Markanvisningen av Cirkustomten 2016

(9) I augusti 2015 fick fastighetskontoret² i uppdrag av fastighetsnämnden att planera för en markanvisning av den centralt och strategiskt placerade Cirkustomten som än idag består av parkeringshuset beläget mellan Lorensbergsteatern och Södra vägen i Göteborg.

(10) Markanvisningen genomfördes under 2016 och aktören valdes utifrån tre typer av kriterier: produktspecifika krav, kvalificeringskrav samt högst pris per kvadratmeter ljus BTA för hyresrätt och bostadsrätt. De produktspecifika kraven omfattade (i) mångfald i boendet, (ii) sociala åtaganden, (iii) ekologisk hållbarhet, (iv) verksamhetslokaler samt (v) övriga krav. Det betonades bland annat att områdets utveckling och den nya bebyggelsens utformning skulle utgå från de urbana kvaliteter som formulerats för platsen, samt präglas av en arkitektur som utmanar rådande stilideal. Kvalificeringskraven innebar att aktören skulle ha förmåga att förstå och tolka de urbana kvaliteter som staden formulerat för platsen, tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att genomföra projektet med god kvalitet samt tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att driva projektet i mål.

(11) Till markanvisningen inkom 14 ansökningar och till vinnare utsågs bidraget från Serneke Projektutveckling AB med bidraget "Lorensbergs nya gröna manege" enligt bild nedan.

² År 2021 och 2023 genomförde Göteborgs kommun två stora organisationsförändringar vilket ledde till skapande av den nya exploateringsnämnden. Fastighetskontoret och fastighetsnämnden lades ner. Fastighetskontorets och fastighetsnämndens ansvarsområden, såvitt nu är av intresse, överfördes till exploateringsförvaltningen och exploateringsnämnden.



Lorensbergs nya gröna manege: nr 11

Projektet sätter fokus på hela det stora kvarterets mittpunkt och placerar där ett publikt torg som kvarterets dragare. Kvarteretsrummet sluts mot omgivande gator av två stora tegelbyggnader med handel och boende. Byggnaderna bildar mellan sig en smal mittgränd som sägs bidra till ett bättre mikroklimat. Beskrivningen uppvisar god förståelse för stadens projektspecifika krav. En läsning i fasadmateriäl kan tyckas väl tidigt i ett markanvisningsläge men beskriver en för platsen medveten kvalitetsnivå. Strukturellt fungerar upplägget väl som grund för vidare bearbetning.

- (12) Markanvisningen beslutades av fastighetsnämnden i juni 2016 och innebär att Serneke Projektutveckling AB fick markanvisning under två år för bostäder, verksamhetslokaler och garageanläggning. Fastighetskontoret fick samtidigt i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget. Klaganden återkommer till villkoren i markanvisningsavtalet i avsnitt 8 nedan.

5.2 Händelseförlopp 2016 - 2026

5.2.1 Förlängningar och överlåtelse av markanvisningsavtalet

- (13) Markanvisningen förlängdes i ett år genom beslut i fastighetsnämnden 2018-05-21 med motivering att detaljplanen inte har startats.
- (14) Markanvisningen förlängdes i två år genom beslut i fastighetsnämnden 2019-06-14 med motivering att detaljplanen inte har startats.
- (15) Den 14 juni 2021 beslutade fastighetsnämnden att överlåta markanvisningen från Serneke Projektutveckling AB till Serneke Fastighetsstyrning AB samt förlänga markanvisningen i tre år, till och med 2024-06-13, **Bilaga 5**.³ Beslutet motiverades med att det skett organisationsförändringar inom Sernekens koncern samt att detaljplanen startade under 2020. I tjänsteutlåtandet inför nämndens beslut att förlänga markanvisningen angavs att skälen till förlängning beror på att detaljplanearbete har tagit längre tid än beräknat.

³ Notera att protokollets rubrik refererar till fel bolag.

- (16) Genom exploateringsnämndens beslut den 18 november 2024, **Bilaga 6**, förlängdes markanvisningen ytterligare en gång till och med 2026-06-13. Beslutet hade föregåtts av en seriositetskontroll av Serneke Fastighetsstyrning AB i april 2024, **Bilaga 7**.
- (17) I oktober 2025 överläts markanvisningsavtalet från Serneke Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighet AB. Även denna överlåtelse var betingad av en omstrukturering i koncernen, Bilaga 4. Beslutet hade föregåtts av ytterligare en seriositetskontroll och utredning om genomförandeförmåga, **Bilaga 8**.
- (18) I tjänsteutlåtande från exploateringsförvaltningen daterat 2026-02-18, Bilaga 3, lämnade förvaltningen förslag till beslut att nämnden förlänger markanvisningen till Serneke Fastighet AB med två år, till och med 2028-06-13 med oförändrade villkor. Tjänsteutlåtandet motiverades av att markanvisningen löper ut 2026-06-13 samt att planprocessen pågår och har tagit längre tid. Vidare anges att (en ny) seriositetskontroll är utförd i förvaltningen under februari 2026.

5.2.2 Serneke-koncernens nedlagda arbete

- (19) Åren 2017–2019 präglades av stiltje från stadens sida. Stadsbyggnadsnämnden hade inte tillräckliga resurser för att planera in detaljplanearbetet. Den långsamma handläggningen skapade frustration i Serneke-koncernen och Ola Serneke har på egen hand i omgångar varit i kontakt med stadsbyggnadskontoret för att få besked när detaljplanearbetet kunde påbörjas.
- (20) Arbetet med detaljplanen intensifierades under 2020 och 2021. Projektet kom att behandlas i en strukturerad styrgruppsprocess. Agendan omfattade bland annat detaljplaneprocessen, projektets syfte och mål, risker, parallellt uppdrag och övriga frågor. Det parallella uppdraget bestod i en arkitekttävling. Ett sådant inslag är inte nödvändigt för en detaljplaneprocess men genomfördes till följd av tomtens strategiska läge.
- (21) Serneke-koncernens linje inför det parallella uppdraget var att nyttja Sveriges Arkitekter för att skapa legitimitet och ta fram program. I samråd med staden bestämdes att tre till fyra arkitektbyråer skulle genomföra uppdraget under 2021. Kritiska områden såsom gatuplan, fasader, exploatering och samspel med parken identifierades tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Totalt inkom 21 intresseanmälningar till arkitekttävlingen. Prekvalificeringen genomfördes i flera steg. Med utvalda arkitektbyråer hölls workshops med fokus på analys av platsen och volymstudier. Diskussionerna omfattade samspel med omgivande bebyggelse, gränssnittet mellan privat och offentligt, relationen till offentliga byggnader, mötet med parken och kulturinstitutionerna samt kvaliteten i gränssnittet mellan bebyggelse och omgivning. Slutpresentationer från arkitektbyråer hölls i oktober 2021. Därefter följde flera bedömningsmöten i november 2021.
- (22) På grund av en ny politisk inriktning tvingades projektet under 2023 till ett omfattande omtag vilket innebar nya volymstudier, nya bostadsplaner, ny relation till gator och park,

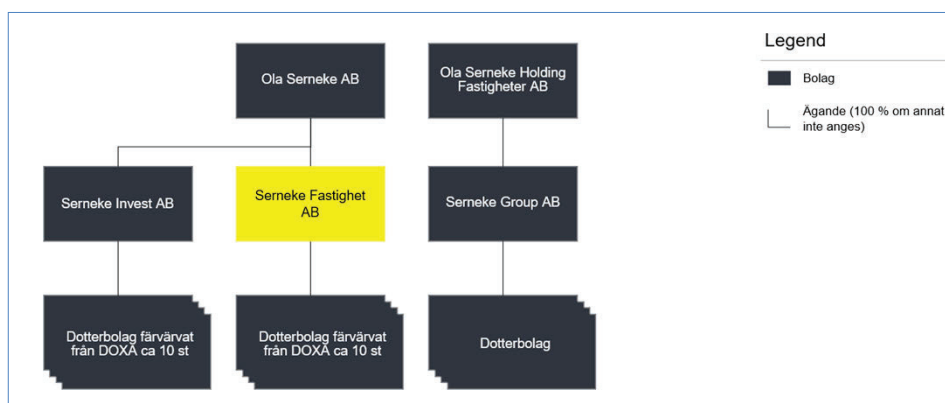
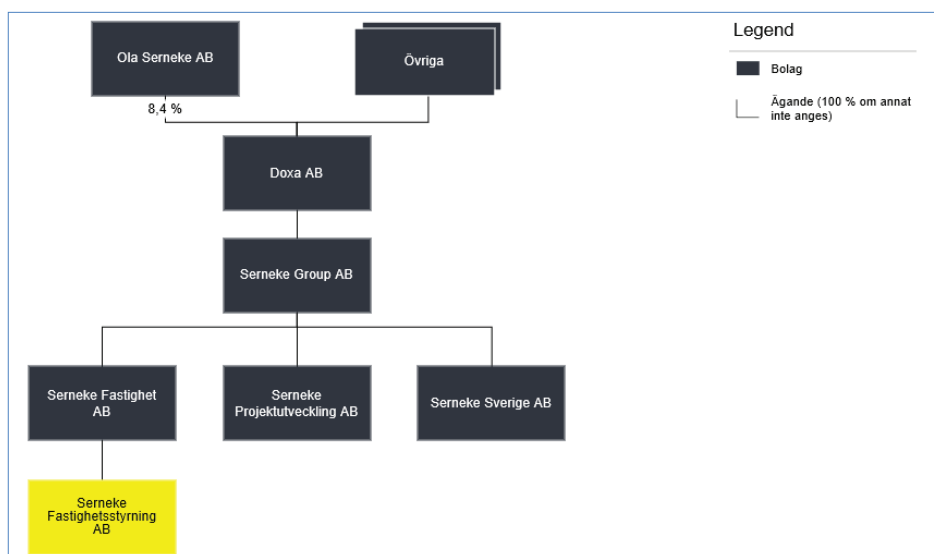
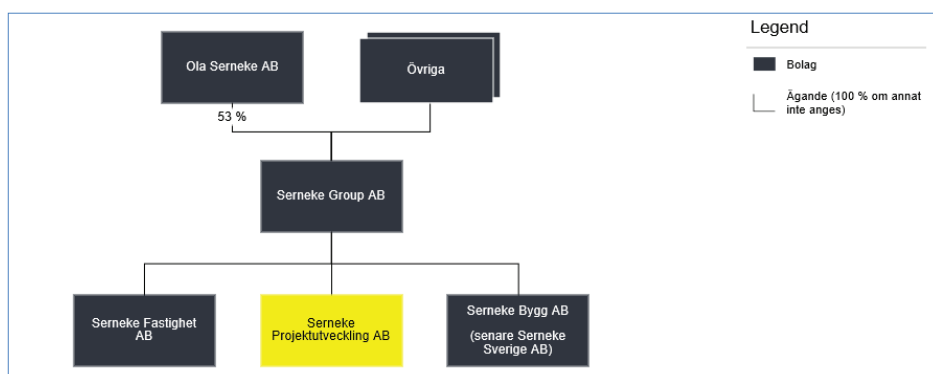
nya tekniska avvägningar, nya kalkyler, nya analyser av parkering och mobilitet, nya diskussioner om kulturmiljö, nya ritningar och nya kontakter med staden.

- (23) En projektpresentation från den 30 april 2024 visar projektets status efter omtaget; cirka 150 lägenheter, cirka 10 750 kvm BOA, cirka 1 250 kvm LOA, cirka 6 000 kvm garage och cirka 110 parkeringsplatser. Målet med detaljplanen var vid denna tidpunkt att planen skulle gå ut på samråd i juni 2024.
- (24) Under 2025 fortsatte arbetet genom samordningsmöten. Frågor som behandlades var konceptförslag för landskap, parkkaraktär, sektioner för Södra vägen, trädader, parkentréer, markmaterial, ramp och höjdsättning, lastzon, tillgängliga gångstråk och kopplingen mellan parken och kvarteret. I oktober 2025 hölls ett återstartsmöte för detaljplanen. Återstartspresentationen redovisar konkreta uppgifter som behövde arbetas vidare med. Det gällde bland annat att se över garagenedfarten, se över indragning av byggnadskroppen närmast parken, se över trappning mot Berzeliigatan, se över planlösningar för bullerkrav, uppdatera bullerutredningen, se över avfallshanteringen, ta fram vibrationsutredning, göra justeringar i mobilitets- och parkeringsutredningen samt ansöka om tillstånd för vattenverksamhet. Den 19 maj 2026 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen kan gå ut på granskning.
- (25) Markanvisningsavtalet föreskriver att kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende markmiljö och arkeologi under detaljplanearbetet samt de geotekniska undersökningar som erfordras. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av den anvisade aktören. Det skulle tynga denna överklagan på ett oproportionerligt vis att redogöra för alla insatser som det markanvisade Serneke-bolaget tillsammans med andra bolag inom koncernen har vidtagit och alla möten som personer från dessa bolag har deltagit i. Med stöd av andra koncernbolag har det markanvisade bolaget drivit styrgruppsprocessen, drivit detaljplanearbetet, bekostat arkitektävlingen, projekterat om projektet, lagt fram konkreta planförslag och i övrigt aktivt deltagit i samtliga processens steg. Kostnaden för koncernen som i slutändan kommer att belasta det markanvisade bolaget uppgår för närvarande till knappt 24 MSEK.

6 SERNEKE-KONCERNEN

- (26) I överklagan har och kommer fortsättningsvis att hänvisas till olika bolag inom koncernen Ola Serneke AB och till bolag inom denna koncern som under 2023 kom att säljas till investmentbolaget Doxa AB. När det generellt hänvisas till Serneke-koncernen avses bolag som ytterst kontrolleras av Ola Serneke genom bolagen Ola Serneke AB och från och med 2025 Ola Serneke Holding Fastigheter AB med undantag för tiden då vissa bolag kontrollerades av Doxa AB innan de återförvärvades av koncernen Ola Serneke AB. Under Doxa AB:s ägande avses med Serneke-koncernen Serneke Group AB med dotterbolag.

- (27) Nedan visas vid relevanta tidpunkter i kronologisk ordning ägarstrukturen över de bolag som specifikt omnämns i överklagan. Det markanvisade bolaget är markerat i gult. Den första bilden visar ägarstrukturen vid tidpunkten för markanvisningen 2016. Den andra bilden visar ägarstrukturen efter Doxa AB:s förvärv våren 2023. Den tredje bilden visar ägarstrukturen från och med 2025 efter att Ola Serneke AB återförvärvat Serneke Group AB från Doxa AB.



- (28) Av koncernstrukturen följer således att Serneke Fastighet AB vid tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalet tillhörde Ola Serneke AB samt att det förhållandet är identiskt idag. Det har således inte ägt rum någon "handel" med markanvisningsavtalet utan det har efter företagsomstruktureringar återförts till Ola Serneke AB. Det finns en kontinuitet kopplad till Ola Serneke AB och till samma nyckelpersoner inom Serneke-koncernen som sedan start varit drivande i projektet.
- (29) Under våren 2023 förvärvade investmentbolaget Doxa AB det då börsnoterade Serneke Group AB. Ett av dotterbolagen i denna koncern var byggföretaget Serneke Sverige AB (nedan "**Entreprenadbolaget**") som sedermera försattes i konkurs. Doxa AB sålde i november 2024 Entreprenadbolaget till ett portföljbolag ägt av det tyska investmentbolaget Mutares (Mutares SE & Co. KGaA). Mutares ansökte i januari 2025 om att Entreprenadbolaget skulle försättas i konkurs. Efter Doxa AB:s försäljning av Entreprenadbolaget till Mutares köpte koncernen Ola Serneke AB tillbaka Serneke Group AB från Doxa AB.
- (30) Under Doxa AB:s ägande har Ola Serneke inte haft några operativa roller i Entreprenadbolaget eller i Serneke Group AB. Ola Serneke hade under tiden 2024-05-14 till 2024-08-29 en styrelseroll i Doxa AB.

7 GÖTEBORGS STADS RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

- (31) En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom det aktuella markområdet som kommunen äger.
- (32) Av lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar följer att en kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Göteborgs stads gällande riktlinjer antogs av kommunfullmäktige i maj 2021, **Bilaga 9**.
- (33) På första sidan i riktlinjen förklaras hur nämnder ska följa riktlinjen och vilka principer som en nämnd har att följa, se utklipp ur riktlinjen nedan.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

- (34) Riktlinjen ska således följas av nämnder och ansvar kan utkrävas om en nämnd inte arbetar i enlighet med vad som beslutats. Av riktlinjen följer att den kan frångås om det finns särskilda skäl. Några sådana skäl föreligger inte för Beslutet. Rykten, hörsägen, annan överifierad uppgift eller politisk ståndpunkt utgör givetvis under inga omständigheter särskilda skäl.
- (35) Av punkt 9 i riktlinjen framgår att överlåtelser av markanvisningsavtal, förlängning av markanvisningsavtal samt återtagande av markanvisningar kan ske enligt följande:
- Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom tre år står det fastighetsnämnden fritt att förlänga eller återta markanvisningen.
 - Förlängning av markanvisning kan medges om byggintressenten aktivt har drivit projektet och förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över.
 - En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen.
 - Överlåtelse av en markanvisning kräver nämndens godkännande. Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma bolagskoncern, kan medgivande lämnas av fastighetskontoret.
 - Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen eller att detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte rätt till ekonomisk ersättning för nedlagda kostnader eller en ny markanvisning.
- (36) Slutligen anförs i punkt 9 att den riktlinje som kommunfullmäktige fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.
- (37) Föreskrifterna om att förlängning och överlåtelse kan medges kompletteras av och ska tolkas i ljuset av hur nämnden praktiserar tillämpningen av riktlinjen.

7.1 Sammanställning av beslut i frågor om markanvisningar

- (38) Exploateringsnämndens beslut gällande markanvisningar under perioden 2023–2026 kan sammanfattas enligt följande.

Kategori	2023	2024	2025	2026	Totalt
Förlängda markanvisningar	12	20	22	13	67
Överlåtna markanvisningar	1	2	7	2	12
Återkallade markanvisningar	2	1	2	1	6
Förändrade villkor i markanvisningar	7	13	10	4	34

- (39) Under perioden 2023–2026 har exploateringsnämnden fattat totalt 119 beslut avseende förlängningar, överlåtelser, återkallelser och förändrade villkor i markanvisningar. Nedan redovisas de huvudsakliga slutsatserna.

7.2 Övergripande slutsatser

- (40) Förlängda markanvisningar utgör 67 av 119 beslut (56 procent), vilket indikerar att detaljplaneprocesserna i Göteborgs stad systematiskt tar längre tid än vad som förutsetts vid de ursprungliga markanvisningstillfällena. Flera projekt har förlängts upprepade gånger – exempelvis Skara Bro (ursprunglig markanvisning 2016, fortfarande i tidigt skede 2025) och överdäckningen av Götaleden (ursprunglig markanvisning 2015, avsikt teckna genomförandeavtal under första halvan av 2026). Dessa förlängdes senast i februari 2025 respektive november 2025. Marknadsförhållandena 2022–2024 med höga räntor, stigande byggkostnader och vikande efterfrågan har försvårat genomförandet i flera projekt. Kravet på boende med särskild service har systematiskt avvecklats under perioden till följd av att stadsfastighetsförvaltningen tagit fram nya principer som innebär att inhyrning inte kan ske med stöd i LOU. Besluten visar även en konsolidering bland exploatörer, där flera aktörer klivit av projekt (PEAB, HSB, Nordr, Obos, Ekeblad) och överlåtelser skett till följd av konkurser (4D Bygg AB) och omorganisationer (exempelvis Skanska, Hemsö).

7.3 Skäl för förlängning

- (41) De vanligaste skälen för förlängning av markanvisningar under perioden är följande: (i) Fördröjt detaljplanearbete – planprocessen har tagit längre tid än beräknat, planarbetet har pausats för att frigöra resurser till andra prioriterade projekt eller planarbetet har ännu inte startat. Detta är de överlägset vanligaste skälen och förekommer i minst 50 av 67 förlängningsbeslut. (ii) Antagna detaljplaner har överklagats och ännu inte vunnit laga kraft, vilket förhindrar tecknande av genomförandeavtal. (iii) Pågående avtalsförhandlingar – parterna har inte kunnat enas om pris eller andra villkor inför tecknande av genomförandeavtal, ofta med hänvisning till rådande marknadsosäkerhet.

(iv) Tekniska utredningar – utredningsbehov avseende exempelvis byggnation på tunnelanläggning, skyfallsproblematik eller naturvärden har krävt mer tid. (v) Omorganisation hos exploatör – samarbetsparter har klivit av eller exploatören har genomgått intern omstrukturering, vilket krävt omtag i projektet.

7.4 Skäl för återkallelse

- (42) Under perioden har sex markanvisningar återkallats eller återlämnats. Skälen varierar enligt följande: (i) Platsen bedömd som olämplig – stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att platsen inte uppfyllde kraven för avsett ändamål (Novum/Nolered, internationell skola). (ii) Exploatören kunde inte fullfölja – rådande omvärldssituation och marknadsläge omöjliggjorde avtalstecknande. (iii) Exploatören saknade möjlighet att genomföra planen (Asperö Handels/Traneredsvägen). (iv) Strategiskt helhetsperspektiv – markanvisningen återlämnades för att möjliggöra en samlad utveckling av området genom en annan aktör (Göteborgs Egnahems AB/Hjällbo). (v) Stigande produktionskostnader – exploatören bedömde att projektets förutsättningar inte längre var ekonomiskt hållbara (JM AB/Ambrosiusgatan). (vi) Politiskt beslut om återtagande (Serneke/Lorensberg).

7.5 Förlängningar till följd av fördröjd detaljplaneprocess

- (43) Av de 67 besluten om förlängda markanvisningar anger minst 50 (motsvarande ca 75 procent) fördröjd detaljplaneprocess som huvudsakligt eller väsentligt bidragande skäl till förlängningen. Vanligt förekommande formuleringar i besluten är att "planarbetet har tagit längre tid än beräknat", att "detaljplanearbetet är pausat för att frigöra resurser till andra prioriterade projekt" eller att "planarbetet har ännu inte startat". I flera fall har samma markanvisning förlängts upprepade gånger med samma motivering, vilket pekar på en strukturell kapacitetsbrist i planprocessen snarare än enskilda förseningar. Bland de förlängningar som inte primärt beror på detaljplaneprocessen återfinns ärenden där parterna inte kunnat enas om pris (Wallenstam/Heden), där tekniska utredningar pågår (Götaleden) eller där exploatören behövt tid att hitta samarbetspartner (Vasahemmet/Såggatan).

7.6 Överlåtelse

- (44) Under perioden har nämnden beslutat i 12 ärenden om överlåtelse av markanvisningsavtal. Ola Serneke har sammanställt information om överlåtelseerna i bifogat dokument, **Bilaga 10**. Överlåtelse har skett till följd av intern omstrukturering men även överlåtelse till extern part har ägt rum. Exempelvis kan nämnas följande:
- I maj 2024 godkändes överlåtelse från Hemsö Fastighets AB till Hemsö Sandarna 26:2 AB. Anledningen var att Hemsö-koncernens struktur innebär att dotterbolag äger fastigheterna och tecknar planavtal (Carnegie Brygga/Adolf Edelsvärds gata, Majorna).

- I februari 2025 godkändes överlåtelse från Skanska Sverige AB till Skanska Projektutveckling Sverige AB 1. Anledning var en intern omorganisation inom Skanska-koncernen (Skara Bro etapp 2).
- I augusti 2025 godkändes överlåtelse från Urban Partners AB (tidigare NREP AB) till NSF V Sweden Holding 55 AB 9 med anledning att Urban Partners AB är ett internt managementbolag och att holdingbolaget ska äga fastigheten. Upplägget var således en fondstruktur (Sörredsvägen, Björlanda).

(45) Sammanställningen i Bilaga 10 visar att nämnden enhetligt utan reservation röstat för samtliga överlåtelser med undantaget för överlåtelser till Serneke Fastighet AB. Politikergruppen och övriga som röstat för Beslutet har således aktivt upprätthållit en praxis där markanvisningsavtalet tillåts utgöra en "handelsvara". Påståendet i yttrandet till Beslutet att stadens markanvisningar inte ska användas som en handelsvara i samband med bolagsaffärer utgör således ett osakligt svepskäl.

7.7 **Slutsatser**

- (46) Beslutet att återkalla Serneke Fastighet AB:s markanvisning utgör det enda undantaget från nämndens tillämpning av riktlinjerna. Inget annat ärende har föranlett återtagande när detaljplaneprocessen är pågående och markanvisningsaktören aktivt arbetar med detaljplaneprocessen.
- (47) Beslutet ter sig än mer förbryllande då arbetet med just detaljplaneprocessen beaktas. Dagen efter Beslutet fattade stadsbyggnadsnämnden granskningsbeslut för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken. Granskning av detaljplanen avser genomföras 3–24 juni 2026.

8 **MARKANVISNINGSAVTALEN**

- (48) Det ursprungliga markanvisningsavtalet tecknades i januari 2017, **Bilaga 11**. Klaganden vill för förvaltningsrätten lyfta fram två aspekter. I punkt 2 Avsiktsförklaring anges att bolaget och kommunen tillsammans ska verka för att området planläggs för ny bebyggelse om ca 13 000 kvm ljus BTA. I punkt 4 Detaljplan anges att bolaget och kommunen tillsammans ska verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Om projektet avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.
- (49) Sedan 2017 har det tecknats olika tilläggsavtal till markanvisningsavtalet. Det senaste tilläggsavtalet tecknades mellan exploateringsnämnden och Serneke Fastighet AB den 22 december 2025, **Bilaga 12**. I punkt 2 Överlåtelse av mark anges att tidigare villkor avseende överlåtelse av mark ersätts med följande text:

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta all blivande kvartersmark. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive marköverlåtelseavtal när detaljplanearbetet hunnit så långt att Parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.

- (50) Vad som här föreskrivs om är ett civilrättsligt giltigt åtagande från exploateringsnämndens sida. Åtagandet är endast villkorat av om parterna inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen samt villkoret från det ursprungliga markanvisningsavtalet i punkt 4 Detaljplan. Beslutet att återkalla markanvisningen utgör ett kontraktsbrott och Serneke Fastighet AB kommer att hålla exploateringsnämnden ansvarig för den skada som bolaget har lidit.
- (51) Det tecknade markanvisningsavtalet med tilläggsavtal bekräftar vidare hur exploateringsnämnden tillämpar riktlinjerna. Efter att förlängning av markanvisningar ägt rum finns det enligt riktlinjerna ingen möjlighet att återta markanvisningen så länge som detaljplanearbetet fortgår och så länge som den anvisade aktören är aktiv och har resurser för att genomföra projektet. Denna innebörd bekräftas av hur markanvisningsavtalen utformas samt av nämndens praxis.

9 BESLUTET STRIDER MOT REGERINGSFORMEN

- (52) Regeringsformen 1 kap. 9 § slår fast att alla som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter ska i sin verksamhet beakta allas likhet inför lagen samt iakttä saklighet och opartiskhet. Paragrafen är en av hörnstenarna i den svenska rättsstaten och även benämnd som objektivitetsprincipen. Bestämmelsen gäller inte endast myndighetsutövning utan alla offentligrättsliga ärenden.
- (53) Ola Serneke förnekar inte att Entreprenadbolaget i kölvattnet av pandemin med minskad byggnation och kraftigt höjda priser stod inför ekonomiska utmaningar. Det var inte Entreprenadbolaget ensamt om. Gärhovs Bygg AB, ett bolag som omsatte drygt 1,6 miljarder SEK försattes i konkurs i april 2024. Bolaget Fastec Sverige AB med en omsättning på drygt 1,2 miljarder SEK försattes i konkurs i juli 2023. Totalt under 2025 försattes drygt 1 990 byggföretag i konkurs, vilket var en minskning med fem procent från 2024. Under 2023 gick knappt 1 500 byggföretag i konkurs vilket var ca 400 fler än under år 2022.⁴ Byggföretagen i storstadsregionerna drabbades värst.
- (54) En del i förklaringen är givetvis de extrema kostnadsökningarna i pandemins kölvatten samt kriget i Ukraina. En annan del i förklaringen är att i tider med låg inflation och låga räntor ingick många offentliga beställare fastpriskontrakt avseende stora entreprenader med långa avtalstider. Byggbranschen är en bransch med låga marginaler. Entreprenadbolaget hade flera kontrakt med en beräknad vinstmarginal om ett par procentenheter där kostnadsökning plötsligt steg med dubbla siffror. Möjligheten till prisökningar under dessa kontrakt var små. Bestämmelsen i standardkontrakten AB 04

⁴ Siffrorna är hämtade från Interpellation i Riksdagen "Interpellation 2024/25:408 Konkursvågen inom byggbranschen" samt artikel i Byggföretagen publicerad 2026-01-19.

och ABT 06 om prisökningar – kap. 6 § 3 – hade i stort sett inte aktualiserats på flera decennier och först under 2025 kom de första rättsfallen. För en liknande situation inom byggbranschen behöver man gå tillbaka till byggkrisen på 1990-talet.

- (55) En del i försäljningen av Serneke Group AB förklaras med att Ola Serneke såg stora fördelar med en försäljning till ett kapitalstarkt riskkapitalbolag. Det var således ett ansvarsfullt beslut att överlåta stora delar av koncernen som Ola Serneke sedan 2004 byggt upp till en miljardindustri. Doxa AB som under våren 2023 köpte ut Serneke Group AB från börsen genomförde förvärvet genom aktier i Doxa AB till ett värde om drygt 1 miljard SEK. Ola Serneke uppskattar att Doxa AB värderade Entreprenadbolaget till mellan 500–800 MSEK. Efter Doxa AB:s utköp av Serneke Group AB gav Ola Serneke AB ett bud till Doxa AB om 800 MSEK för Entreprenadbolaget vilket Doxa AB avböjde. Hade Doxa AB accepterat budet om 800 MSEK skulle Entreprenadbolaget aldrig försatts i konkurs.
- (56) Det noteras att konkursförvaltarna i Entreprenadbolaget påstår att det var på obestånd i slutet av 2023. Det kan alltså konstateras att Entreprenadbolaget inte var på obestånd när Serneke Group AB såldes till Doxa AB under våren 2023.
- (57) Trots denna bakgrund, menar Ola Serneke, vill Politikergruppen i syfte att samla röster eller skapa politisk sympati framhålla att privatpersonen Ola Serneke är personligen ansvarig för konkursen i Entreprenadbolaget och därmed den skada som Göteborgs stad har lidit av avbrutna byggprojekt och som leverantörer till Entreprenadbolaget har lidit.
- (58) Det nu sagda kan visas genom olika yttranden till nämnden. I ett yrkande från Politikergruppen den 14 maj 2025, **Bilaga 13**, uttalas följande:

Det är olämpligt att Göteborgs Stad går vidare med markanvisningar till aktörer i vars spår det följer stora belopp i obetalda skatter och fakturor, konkurser och avbrutna byggprojekt. Många seriösa små och stora aktörer i Göteborg är drabbade. Göteborgs Stad är direkt drabbade av avbrutna byggprojekt i samband med att Serneke Sverige AB försattes i konkurs. Rent formellt var Serneke Sverige AB vid konkurstillfället sålt till den tyska riskkapitalbolaget Mutares. Det går dock att inte göra sig fri från ansvar genom att i ett sent skede avyttra delar av en bolagskoncern som missköts för att låta en annan part hantera de växande skuldkraven och den förestående konkursen.

- (59) Uttalandet är fullkomligt osakligt och saknar all form av objektivitet. Ola Serneke menar att Politikergruppen mycket väl kände till att Entreprenadbolaget såldes till Doxa AB under våren 2023 och att Ola Serneke eller bolag kontrollerade av Ola Serneke inte hade något att göra med Doxa AB:s försäljning av Entreprenadbolaget till Mutares. Ola Serneke hade ingen maktposition i Doxa AB och kunde inte påverka verksamheten i Entreprenadbolaget. Ola Serneke gör också gällande att Politikergruppen känner till att Entreprenadbolaget inte var på obestånd när Serneke Group AB såldes till Doxa AB.

Uttalandet om att i ett sent skede avyttra delar av koncernen för att låta en annan part "ta smällen" är löjeväckande.

- (60) Doxa AB:s portföljbolag Serneke Group AB ingick den 28 juni 2024 avtal med det tyskbaserade investmentbolaget Mutaress om försäljning av Entreprenadbolaget. Försäljningen var villkorad av bl.a. regulatoriska godkännanden från myndigheter. Samtliga regulatoriska godkännanden från myndigheter erhöles och transaktionen slutfördes i november 2024. Mutaress, genom ett nystartat portföljbolag, förvärvade Entreprenadbolaget för ca 1,1 miljarder SEK, huvudsakligen genom en revers som skulle betalas i mars 2025. Det får förutsättas att ett stort internationellt investmentbolag gjorde en omfattande due diligence och erlade en köpeskilling motsvarande värdet av bolaget. Ola Serneke, eller Doxa AB för den delen, har givetvis ingen skuld i att Mutaress plötsligt och oväntat för marknaden valde att ansöka Entreprenadbolaget i konkurs.
- (61) Ola Serneke förstår att han alltid kommer att vara förknippad med konkursen i Entreprenadbolaget och han gör därför allt som står i hans makt för att leverantörerna som drabbats av konkursen ska lida så lite ekonomisk skada som möjligt. Utan någon rättslig skyldighet har Ola Serneke genom Serneke Group AB inlett ett skiljeförfarande mot Mutaress portföljbolag och kräver betalning av reversen. De medel som kan komma att flyta in från Mutaress kommer oavkortat gå till konkursboet. Medlen kommer inte att tillfalla Ola Serneke eller Serneke Group AB. En oseriös aktör skulle aldrig ha vidtagit denna åtgärd.
- (62) Under 2024, 2025 och 2026 har exploateringsförvaltningen genomfört seriositetskontroller med slutsatsen att de markanvisade bolagen uppfyller samtliga krav från markanvisningen och har genomförandeförmåga. Exploateringsförvaltningen har i enlighet med den praxis som föreligger i exploateringsnämnden rekommenderat att markanvisningen förlängs. Beslutet som skulle fattas den 18 maj 2026 avsåg en förlängning av markanvisningsavtalet och inte ett återtagande.
- (63) Beslutet är således grundat på osakliga och felaktiga uppgifter om Ola Serneke som företagsledare. Ett av motiven bakom bevekelsegrunderna är att markanvisningar inte ska utgöra en handelsvara. Det motivet ska sättas i relation till att Politikergruppen och övriga som röstat för Beslutet, upprepat utan undantag i samtliga övriga 11 beslut som fattas under 2023–2026, röstat för att överlåtelseser sker. Beslutet är uppenbart grundat antingen av illvilja mot Ola Serneke eller på möjlig politisk vinning inför valet 2026. Det är i vart fall inte baserat på sakliga omständigheter. De som röstat för Beslutet har varit partiska och såväl Ola Serneke som Serneke Fastighet AB har särbehandlats.
- (64) Ola Sernekess inställning delas till synes av nämndens politiker från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet. I reservation från dessa politiker samma dag som Beslutet fattades, **Bilaga 14**, får anses följa att Beslutet enligt deras inställning, inte har vilat på saklighet och opartiskhet.

Vår inställning är att förvaltningens sakkunniga och opartiska tjänstepersoner har till uppgift att utföra seriositetskontroller vid markanvisningar. I ärendet bedömde förvaltningen att anvisad aktör hade såväl kompetens samt genomförandeförmåga. Vi finner inget skäl att göra en annan bedömning.

- (65) Exploateringsnämnden har som ovan visats under åren 2023–2026 fattat beslut om förlängning av markanvisningar i 67 fall, lejonparten till följd av att detaljplaneprocessen dragit ut på tiden. Exploateringsnämnden har under samma period fattat beslut om 12 överlåtelser av markanvisningar. Det påstådda motivet för Beslutet är helt unikt och har inte tidigare förekommit i exploateringsnämnden. Detta bekräftas av direktören för exploateringsförvaltningen.

Från: Kristina Lindfors <kristina.lindfors@exploatering.goteborg.se>
Skickat: den 1 juni 2026 11:31
Till: Ola Serneke <ola.serneke@olasernekeab.se>
Ämne: Sv: Fundering

Hej Ola!

Jag har pratat med dem som har jobbat längre med dessa frågor än jag har och vi har inte någon liknade händelse som påminner om denna. Därmed är det inte sagt att det aldrig inträffat.

- (66) Kravet på opartiskt och sakligt agerande fordrar att en politiker i egenskap av dess befattningshavare som ledamot i politisk nämnd fullgör uppdraget professionellt.
- (67) Överträdelser mot 1 kap. 9 § regeringsformen har föranlett förvaltningsdomstolar att upphäva beslut inom ramen för laglighetsprövningar. Förvaltningsrätten i Malmö har i mål 13766-15 fastställt att det inte var förenligt med regeringsformens krav på saklighet att ett beslut fattades i en kommunstyrelse utan att samtliga ledamöter och ersättare hade fullständigt underlag för att fatta ett sakligt grundat beslut. I Serneke Fastighet AB:s fall fanns det visserligen underlag i form av seriositetskontroller men inget underlag som styrkte något påstående om att Ola Serneke eller Serneke Fastighet AB ansvarar för den skada som Göteborgs stad och leverantörer led i kölvattnet av konkursen i Entreprenadbolaget. Ledamöterna i exploateringsnämnden har således inte haft ett fullständigt underlag för att fatta beslut om återtagande av markanvisningen.
- (68) Förvaltningsrätten i Malmö har i mål 3584-24 och 3587-24 fastställt att en utbildningsnämnds beslut om skolplacering stred mot likställighetsprincipen. Kommunen hade enligt förvaltningsrätten inte behandlat de aktuella barnen och deras vårdnadshavare på samma sätt som andra kommunmedlemmar. Barnen hade missgynnats och något sakligt skäl för särbehandlingen hade inte förekommit. Vad som orsakat särbehandlingen var den mätmetod för att bestämma avståndet från barnens hem till skola som kommunen använt sig av. Kommunens mätningar hade till följd av hur kommunens mätverktyg fungerat skett från en position på ett betydande avstånd från barnens hem. Förvaltningsrätten uttalade att mätningen starkt kunde ifrågasättas

ur ett saklighetsperspektiv. Beslutet var således inte fattat på objektiva grunder utan baserat på en osaklig, felaktig och skönsmässig mätning.

- (69) Ett annat avgörande som uppvisar vissa likheter med Beslutet är rättsfallet RÅ 1999 ref. 5. Kommunfullmäktige i Borgholms kommun hade beslutat att inte bevilja en ledamot i kommunstyrelsen ansvarsfrihet. Beslutet var grundat på en revisorsanmärkning om att ledamoten hade handlat i strid med regeringsformens krav på hur den offentliga makten ska utövas och på att ledamoten inte iakttagit saklighet i utförandet av sitt förtroendeuppdrag. Enligt Högsta förvaltningsdomstolen ("HFD", då Regeringsrätten) måste det, om ansvarsfrihet avstyrkts med åberopande av anmärkning i visst avseende, förutsättas att kommunfullmäktige inför sitt ställningstagande i ansvarsfrågan kontrollerar att det som påtalats har avsett något förhållande av vikt inom ramen för revisorsgranskningen. HFD sammanfattar slutligen målet med att de personliga uppträdanden som lagt ledamoten till last inte haft någon reell betydelse för hur någon kommunstyrelsens förvaltningsuppgift har utförts. Beslutet att vägra ledamoten ansvarsfrihet hade därför inte erforderligt stöd i kommunallagens regler om utkrävande av ansvar.
- (70) HFD får i rättsfallet RÅ 1999 ref. 5 ha bekräftat att beslutet inte var sakligt och opartiskt grundat. Motivet till Beslutet är baserat på felaktiga uppfattningar om privatpersonen Ola Serneke och har ingen som helst koppling till Serneke Fastighet AB:s förmåga att driva projektet. Det är heller inte fråga om "handel" med markanvisningsavtal. Överlåtelsen till Serneke Fastighet AB har säkrat kontinuitet till ledande nyckelpersoner från Serneke-koncernen som aktivt drivit projektet i 10 års tid. Politikergruppen har frångått den objektivt genomförda utredning som tjänstemännen i exploateringsförvaltningen har genomfört. Påståendena eller uppfattningen om Ola Serneke eller bolag inom Serneke-koncernen har inte kontrollerats av Politikergruppen och övriga ledamöter som röstade för Beslutet. Det är således uppenbart att Politikergruppen inte agerat opartiskt eller sakligt.
- (71) Ett annat rättsfall som Ola Serneke menar är direkt tillämpligt är Förvaltningsrätten i Jönköpings mål 1128-18 vars slutsatser understöds med hänvisning till flera avgöranden samt uttalande från JO. Fritids- och hälsonämnden i Borås kommun hade avslagit en begäran från Kommunistiska partiet om att få hyra lokal i fastighet ägd av kommunen. Avslaget var motiverat av att Kommunistiska partiet ansågs vara ett vänsterextremistiskt parti som faller under begreppet våldsfrämjande extremism. Med hänvisning till skrivelser i partiprogrammet ansåg kommunen att nämndens beslut vilande på objektiva grunder. Förvaltningsrätten som granskade partiprogrammet bedömde att nämnden inte haft ett tillräckligt gediget underlag för att dra slutsatsen att Kommunistiska partiet ägnar sig åt eller förespråkar våldsbejakande extremism. Nämndens beslut stred därför mot objektivitetsprincipens krav på saklighet. Detta ska då jämföras med Beslutet. För det första fanns ett gediget underlag baserat på två olika seriositetskontroller av Serneke Fastighet AB. För det andra fanns över huvud taget inget underlag som visar att Ola Serneke eller andra bolag i Serneke-koncernen var ansvariga för Entreprenadbolagets konkurs eller – för det fall att sådant ansvar skulle

kunna fastslås – att ytterst Ola Serneke agerat vårdslöst eller så klandervärt att det vore sakligt att särbehandla Serneke Fastighet AB och utifrån den grunden återta markanvisningen.

10 BESLUTET STRIDER MOT FÖRVALTNINGSLAGEN

- (72) Även förvaltningslagen innehåller bestämmelser om saklighet och opartiskhet. Enligt 5 § förvaltningslagen får en myndighet endast vidta åtgärder som har stöd i rättsordningen. I sin verksamhet ska myndigheten vara saklig och opartisk.
- (73) Av samma skäl som anförts i avsnitt 9 följer att nämnden inte varit saklig och opartisk vid fattandet av Beslutet, som således inte har stöd i rättsordningen.

11 BESLUTET STRIDER MOT KOMMUNALLAGEN, DEN KOMMUNALA KOMPETENSEN OCH DEN BEFOGENHET SOM NÄMNDEN HAR

11.1 Beslutet utgör en ekonomisk sanktion mot Ola Serneke och Serneke-koncernen som saknar grund i lag

- (74) Beslutet får rättsverkningar mot Ola Serneke som företagsledare och mot bolag i koncernen Ola Serneke AB vilket kan liknas vid den kommunala bojkottaktion som medförde att ett beslut från kommunstyrelsen i Gävle kommun rörande ekonomiska sanktioner mot ett visst företag undanröjdes, se RÅ 81 2:25.
- (75) Bakgrunden till HFD:s (tidigare Regeringsrätten) beslut i rättsfallet RÅ 81 2:25 var att Esselte planerade nedläggning av en fabrik i Gävle. I syfte att påverka Esseltes beslut hade kommunstyrelsen beslutat att anmoda samtliga styrelser och nämnder att minska inköpen från Esselte vilken kunde kräva avvikelse från dåvarande upphandlingsreglemente. Beslutet var motiverat utifrån att värna arbetstillfällena i kommunen. HFD hänvisade till 1 kap. 9 § regeringsformen och fastställde att ett beslut som förutsätter att undantag ska medges av kommunfullmäktige utgör ett medvetet avsteg från saklighets- och opartiskhetsprincipen. Beslutet ansågs utgöra ett beslut som föll utanför den kommunala kompetensen. Av särskilt intresse är regeringsrådet Hjerns skiljaktiga uppfattning i fråga om motiveringen till HFD:s beslut. Hjern anförde bland annat följande:

Klandrade beslutet framträder således till sin verkliga innebörd som en mot bolaget riktad repressiv opinionsyttring utan varje gagn för kommunen. Enligt stadgad praxis faller beslut av denna typ utanför en kommuns befogenhetsområde.

- (76) Serneke Fastighet AB har genomgått två seriositetskontroller genomförda av exploateringsförvaltningen. Dessa hade föregåtts av en seriositetskontroll av Serneke Fastighetsstyrning AB. Serneke Fastighet AB har bland annat givit in ett intyg avseende genomförandeförmåga som visar Prioritet Group AB/Prioritet Finans som finansiell partner. Serneke Fastighet AB har således bevisat sin genomförandeförmåga och

bevisat en god finansiell och ekonomisk ställning. Beslutet innebär att det skett undantag från riktlinjerna, markanvisningsavtalen samt nämndens egen praxis. Så länge som den politiska sammansättningen i nämnden kvarstår är det uppenbart att något bolag kopplat till Ola Serneke aldrig kommer att få möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal. Den verkliga innebörden av Beslutet utgör en repressalie mot Ola Serneke i syfte att nå politisk vinning och ett sådant beslut faller utanför den kommunala kompetensen.

11.2 Nämnden har överskridit sin befogenhet genom att avvika från kommunfullmäktiges riktlinjer

- (77) Av praxis från bland annat från Förvaltningsrätten i Göteborg framgår att domstolen varit restriktiv med att bedöma avvikelser från Göteborgs kommuns riktlinjer som överträdelser av lag eller författning. Ola Serneke gör dock gällande att nämnden överskridit sin befogenhet.
- (78) Kommunfullmäktige har fattat beslut att exploateringsnämnden ska följa riktlinjen och att om så inte sker kan ansvar utkrävas. Återtagande av en markanvisning kan enligt den generella skrivelsen ske om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom tre år. Den skrivningen gäller under de tre första åren eftersom den föregås av meningen att en markanvisning är tidsbegränsad till högst 3 år. Återtagande av en markanvisning kan enligt riktlinjen ske när byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Vidare kan en rätt till återtagande anses föreligga om ett projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen eller att detaljplanen inte vinner laga kraft. Det finns ingen möjlighet enligt riktlinjen att återta en markanvisning under tiden som markanvisningsavtalet löper. Det måste också följa av riktlinjen att en aktör som tilldelats en markanvisning inte får diskrimineras.⁵ Motsvarande bestämmelse om förbud mot diskriminering finns även i Göteborgs stads reglemente till nämnderna, se Bilaga 15. Beslutet att överlåta markanvisningen från Serneke Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighet AB fattades under hösten 2025 och Serneke Fastighet AB har bevisat sin förmåga att fullgöra projektet. Vidare är detaljplanearbetet pågående och i sin slutfas.
- (79) Förvaltningsrätten i Göteborg har i flera fall redogjort för att kommunala nämnder i sin verksamhet ska följa kommunfullmäktiges instruktioner och beslut i övrigt. Om dessa inte följs kan en nämnd eller dess utskott ha överskridit sin befogenhet, jfr RÅ 1987 ref. 28. Kommunfullmäktiges riktlinje är tydligt utformad. Den anger att riktlinjen ska följas och det måste då vara betydelselöst att kommuner generellt inte är bundna av sina riktlinjer för markanvisningar. Exploateringsnämnden har brutit mot de riktlinjer som nämnden har haft att följa. Beslutet medför att det skett så flagranta överträdelser av de instruktioner som exploateringsnämnden erhållit från kommunfullmäktige att nämnden överskridit sin befogenhet.

⁵ Se utklipp från riktlinjen under punkt 33.

11.3 **Beslutet skulle ha fattats av kommunfullmäktige**

- (80) Av 5 kap. 1 § kommunallagen ("KL") följer att fullmäktige beslutar i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen eller regionen. Det gäller bland annat för mål och riktlinjer för verksamheten. Av 5 kap. 2 § KL följer att sådana beslut inte får delegeras till nämnd.
- (81) Ola Serneke har ovan visat att fullmäktige beslutat att riktlinjen ska följas. Av riktlinjen följer att markanvisningar kan återtas om (i) en bindande överenskommelse om exploatering inte träffats inom tre år, (ii) det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller (iii) projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen eller att detaljplanen inte vinner laga kraft.
- (82) Vad gäller (i) ovan har Ola Serneke visat att bestämmelsen endast gäller under de tre första åren samt att förlängning av markanvisningstal utan undantag alltid sker när detaljplanearbetet pågår och den anvisade aktören är aktiv och har förmåga att genomföra projektet. Ola Serneke har visat att överlåtelser av markanvisningar till följd av företagsomstrukturering men även i andra fall regelbundet accepteras. Ola Serneke har inte funnit något ärende där en överlåtelse har nekats.
- (83) Enligt Ola Sernekes förmenande finns det ingen möjlighet enligt riktlinjen att återta en markanvisning under tiden som markanvisningsavtalet löper. Beslutet har således tillkommit genom ett väsentligt avsteg från riktlinjen. Beslutet hade först behövt föregås av ett beslut från fullmäktige om att ändra riktlinjen. Ärendet har således varit av principiell beskaffenhet kopplad till en av fullmäktige beslutat riktlinje. Beslutet har därför inte kunnat fattas av nämnden.
- (84) Cirkustomtens särställning som en strategiskt viktig plats i Göteborgs kommun har löpande lyfts fram. I Bilaga 2 synes Politikergruppen resonera som att kravet på genomförandeförmåga är av särskild vikt då Cirkustomten, ett stenkast från Götaplatsen, utgör ett så viktigt stadsutvecklingsprojekt. I tjänsteutlåtande från fastighetskontoret den 13 juni 2016 anges att platsen kan utgöra en katalysator för i utvecklingen av stadens centralaste delar. Markanvisningen har genom åren fått stor uppmärksamhet i kommunen och stora omtag har genomförts. Det rör sig om stora intäkter för Göteborgs stad och har stor betydelse för stadsplaneringen av en mycket central fastighet i staden. Ett beslut att återta markanvisningen och utlysa en ny markanvisning av Cirkustomten är ett beslut av principiell beskaffenhet som nämnden saknat befogenhet att fatta, jfr Förvaltningsrätten i Malmös må 11555-17.

11.4 **Beredning**

- (85) Kommunallagen saknar särskilda bestämmelser om krav på beredning i kommunala nämnder. Eftersom sådana bestämmelser saknas är det upp till nämnden att avgöra om en viss beredning ger ett tillräckligt underlag för att fatta beslut (se t.ex. prop.

1990/91:117 s. 200). Förvaltningsrätten i Göteborg har i tidigare praxis avfärdat argument att beslut ska upphävas på grund av bristande beredning. Förvaltningsrätten har ansett att det inte ankommer på domstolen att pröva omfattningen eller kvaliteten av nämndens beslutsunderlag eftersom det är en fråga kopplad till beslutets lämplighet och inte dess laglighet.

- (86) I reglementet för exploateringsnämnden, **Bilaga 15**, framgår dock av kapital 3 § 13 att ordföranden inför sammanträdena ska se till att ärendena som behandlas i nämnden vid behov är beredda.⁶ Frågan om återtagande av markanvisningen borde ha beretts på så vis att exploateringsförvaltningen fått utreda om uppgifterna i yttrandet från Politikergruppen har någon grund i verkliga förhållanden i syfte att beslut kunde fattas med fullständigt underlag. Ola Serneke menar också att det funnits särskilda behov då nämnden tidigare godkänt överlåtelsen till Serneke Fastighet AB. Vidare skulle på sammanträdet den 18 maj 2026 avhandlas frågan om förlängning av markanvisningen, inte frågan om återtagande. Avvikelsen från reglementet medför att nämnden inte haft befogenhet att fatta beslut om återtagande. Nämnden har vidare överskridit sin befogenhet genom att särbehandla Serneke Fastighet AB vilket reglementet förbjuder.

11.5 **Beslutet strider mot kraven på god ekonomisk hushållning**

- (87) Kommuner och regioner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och ska förvalta sina medel på ett sådant sätt att krav på god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses, 11 kap 1-2 §§ kommunallagen.
- (88) Det är visserligen så att kraven på god ekonomisk hushållning är en målsättningsregel men av praxis följer att det inte finns något uttryckligt undantag från laglighetsprövning vad gäller bestämmelserna i 11 kap. 1 och 2 §§ och därmed finns det inte något hinder att upphäva ett beslut som påtagligt avviker från vad som betraktas som godtagbar ekonomisk hushållning och god avkastning, jfr Förvaltningsrätten i Malmös mål 6531-20 samt Kammarrätten i Göteborgs mål 103-18.
- (89) I skrivelser från exploateringsnämndens politiker framgår att politikerna är fullt medvetna om vilka ekonomiska konsekvenser som ett återtagande av markanvisningen får. Av markanvisningsavtalet med tilläggsavtal följer hur den kommande köpeskillingen av Cirkustomten ska beräknas. Utgångspunkten är det pris som offererades i ansökan. Serneke Projektutveckling AB offererade drygt 260 MSEK. Till följd av de kraftiga kostnadsökningarna som förevarit i byggbranschen samt projektets omtag är det rimligt att högsta priset vid en ny markanvisning kommer understiga Serneke Projektutveckling AB:s pris med upp till 100 MSEK. Därtill har Beslutet medfört ett skadeståndsanspråk om knappt 24 MSEK. Beloppet 100 MSEK är inte taget ur luften. En nyligen förnyad markanvisning avseende Fixfabriken i Göteborg, en plats i Majorna/Sandarna och

⁶ Handlingen avser Göteborgs stads stadsfastighetsnämnd men gäller som handlingen tydligt utvisar även för exploateringsnämnden.

således långt utan för stadskärnan, medförde en sänkning av offererat pris med 52 MSEK.

- (90) Beslutet strider så påtagligt mot kravet på god avkastning att det strider mot 11 kap. 2 § kommunallagen. I synnerhet gäller detta i tid då flera stora byggprojekt i Göteborg kan behöva pausas till följd av att budgeterade medel i exploateringsförvaltningen inte räcker till, vilket Patrik Höstmad (D), andre vice ordförande i exploateringsnämnden, uttalade sig i Göteborgsposten om den 5 juni 2026.

12 BESLUTET STRIDER MOT UNIONSRÄTTEN

12.1 Beslutet strider mot principerna om icke-diskriminering och likabehandling och därmed mot EUF-fördraget och EU-rättsliga principer

- (91) I varje ärende som omfattas av EU-rättens tillämpningsområde kompletteras intern rätt av EU-rättsliga regler och principer. Markanvisningens beloppsmässiga volym innebär att det har funnits ett gränsöverskridande intresse. Vidare gick danska arkitektbyråer, tillsammans med en svensk aktör, vinnande ur arkitekttävlingen i det parallella uppdraget. Markanvisningen omfattas således av artikel 46 och artikel 56 i EUF-fördraget om etableringsfrihet samt friheten att tillhandahålla tjänster. Det noteras att de tjänster som omfattas av markanvisningsavtalet är omfattande. Beslutet påverkar möjligheten för Serneke Fastighet AB att tillhandahålla tjänster på den svenska marknaden. Yttermera kan artikel 107 EUF-fördraget om statsstöd aktualiseras om förhandlingarna leder till pris som avviker från marknadsmässiga villkor. Detta är en EU-rättslig begränsning som är direkt tillämplig på kommunernas agerande. Även upphandlingsrättslig lagstiftning aktualiseras till följd av de tjänster de markanvisade bolagen utfört ytterst för Göteborgs kommuns räkning där motprestationen har bestått i rätten att förhandla om förvärv av byggrätter. Serneke-koncernen har betalat stadens tjänstemäns timarvode, stadens upphandlade konsulter samt alla utredningar.
- (92) Förvaltningsrätten i Umeå har i mål 713-25 fastställt att ett beslut kopplat till en riktlinje om markanvisning var i strid mot EU-rätten och därför skulle upphävas genom laglighetsprövning. Avesta kommun hade beslutat att komplettera sin riktlinje för markanvisningar med ett krav på att kommunen enbart tecknar markanvisningsavtal med byggaktör som är ansluten till kollektivavtal. Förvaltningsrätten betonade att det i förarbetena till markanvisningslagen uttalas att det övergripande syftet med lagen är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede. Enligt förvaltningsrätten bör kommunen vara skyldig att iaktta grundläggande rättsliga principer i sina riktlinjer för markanvisningar. En riktlinje som utesluter alla företag som inte tecknat kollektivavtal strider mot de grundläggande EU-rättsliga principerna om icke-diskriminering och likabehandling. Kommunens riktlinje fick därför anses strida mot lag eller annan författning.
- (93) Exploateringsnämndens inställning att en person som kan förknippas med en konkurs inte kan anses seriös med effekt att Serneke Fastighet AB fräntas en markanvisning

strider mot principerna om likabehandling och icke-diskriminering och därmed mot EUF-fördraget.

12.2 **Berättigade förväntningar**

- (94) Principen om berättigade förväntningar är en av de grundläggande rättsprinciperna inom EU-rätten och har länge erkänts i EU-domstolens praxis.
- (95) Serneke Fastighet AB:s rättighet grundar sig i lag, beslutet om markanvisningen och det tecknade markanvisningsavtalet. Serneke Fastighet AB erhöll ett positivt besked om överlåtelse av markanvisningsavtalet och planprocessen var pågående. Vid fortsatt aktivitet och godkänd seriositetskontroll har Serneke Fastighet AB haft berättigade förväntningar om att få inleda förhandlingarna med staden om förvärv av tomten. Markanvisningsavtalet med tillägg föreskriver att kommunen *ska* till Bolaget med äganderätt överlåta all blivande kvartersmark samt att parterna *ska* teckna ett genomförandeavtal inklusive marköverlåtelseavtal när detaljplanearbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.
- (96) Serneke Fastighet AB har således haft berättigade förväntningar att nämnden följer riktlinjen, markanvisningsavtalen samt sin egen praxis kring förlängningar. I synnerhet har Serneke Fastighet AB haft berättigade förväntningar på att nämnden efter att den godkänt överlåtelsen inte skulle använda sitt eget beslut som grund för att återta markanvisningen. Om nämnden hade röstat nej till en överlåtelse så hade det dåvarande markanvisade bolaget Serneke Fastighetsstyrning AB fortsatt projektet. I en markanvisning som pågått sedan 2016 där det markanvisade bolaget lagt ned och övertagit kostnader om sammanlagt knappt 24 MSEK finns berättigade förväntningar att markanvisningsavtalet följs fram till dess att saklig grund för att förlänga inte längre föreligger.

13 **LEDAMÖTERNA I POLITIKERGRUPPERNA HAR VARIT JÄVIGA**

- (97) Enligt 6 kap. 28 § KL är en förtroendevald jävig bland annat om han eller hon är part i ärendet eller annars kan antas bli påverkad av beslutet i en inte oväsentlig utsträckning eller om det finns annan särskild omständighet som gör att hans eller hennes opartiskhet i ärendet kan ifrågasättas.
- (98) Ola Serneke menar att han ovan visat att Beslutet inte bygger på sakliga och opartiska förhållande. Beslutet är politiskt betingat. Ola Serneke menar att Politikergruppen tillsammans med ledamöterna från Centerpartiet och Sverigedemokraterna röstat för Beslutet i syfte att erhålla politiska fördelar och sympatier från väljarkåren. Politikergruppen likväl som företrädarna för Centerpartiet och Sverigedemokraterna har frångått exploateringsförvaltningens sakliga och opartiska kontroller och flagrant avvikit från nämndens praxis. Det är uppenbart att Beslutet syftar till att erhålla fördel som förtroendevald och att det finns särskilda omständigheter som visar att ledamöternas opartiskhet kan ifrågasättas.

- (99) Det kan nämnas att Ola Serneke inför nämndmötet den 18 maj 2026 hade kontakt med flera politiker, bland annat företrädaren för Sverigedemokraterna. Av nedan sms-korrespondens följer att ledamoten inte baserat sitt beslut på sakliga och objektiva grunder utan på en politisk övertalningskampanj. Ledamoten röstade för överlåtelsen till Serneke Fastighet AB under 2025 och några ändrade förhållanden föreligger inte.



Som ovan

Jimmy Cernelind

Benjamin Namini

BILAGOR

Bilaga 1	Beslutet
Bilaga 2	Yttrande Politikergruppen
Bilaga 3	Tjänsteutlåtande exploateringsförvaltningen februari 2026
Bilaga 4	Överlåtelse till Serneke Fastighet AB
Bilaga 5	Överlåtelse till Serneke Fastighetsstyrning AB
Bilaga 6	Förlängning markanvisning till 2026-06-13
Bilaga 7	Seriositetskontroll april 2024
Bilaga 8	Seriositetskontroll augusti 2025
Bilaga 9	Riktlinjer markanvisning
Bilaga 10	Sammanställning 2023–2026
Bilaga 11	Markanvisningsavtal
Bilaga 12	Tillägg markanvisningsavtal
Bilaga 13	Yrkande Politikergruppen den 14 maj 2025
Bilaga 14	Reservation till Beslutet
Bilaga 15	Reglemente för Göteborgs stads nämnder

Exploateringsnämnden

Göteborgs
Stad

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2026-05-18

§ 159 Ärendenummer EXF-2023-00417

Förlängning av markanvisning till Serneke Fastighet AB för bostäder och verksamheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Beslut

Enligt yrkande från D och M;

1. Exploateringsnämnden återtar markanvisningen från Serneke Fastighet AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att för aktuell tomt ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning som syftar till att kunna markanvisa till en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.

Tidigare behandlingar

Bordlagt 2026-03-23 § 73

Bordlagt 2026-04-20 § 121

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-02-18

Yrkande från D, M med instämmande av L och KD den 2026-05-15 (protokollsbilaga 3)

Yttrande från SD den 2026-05-18 (protokollsbilaga 4)

Reservation S, MP och V den 2026-05-18 (protokollsbilaga 5)

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D och M

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet

Propositionsordning

Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit förvaltningens tjänsteutlåtande. Omröstning begärs

Omröstning

Följande propositionsordning godkänns: Ja-röst för bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande och Nej-röst för bifall till yrkande från D och M

Jack Vahnberg (V), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Beatrice Klein (V) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5)

Exploateringsnämnden



Göteborgs
Stad

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2026-05-18

Zagros Hama Aga (M), Catrin Isgren Bengtsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6)

Protokollsanteckning

Mikael Sandberg (SD) anmäler ett yttrande från SD

Reservationer

Robert Hammarstrand (S), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Jack Vahnberg (V) och Beatrice Klein (V) reserverar sig mot beslutet och anmäler en skriftlig reservation.

Protokollsutdrag skickas till

Serneke Fastighet AB

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-05-15

27, EXF-2023-00417

Yrkande angående Överlåtelse av markanvisning från Serneke Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden återtar markanvisningen från Serneke Fastighet AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att för aktuell tomt ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning som syftar till att kunna markanvisa till en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.

Yrkandet

För att upprätthålla förtroendet för Göteborgs Stads markanvisningsprocess ska besluten fattas på objektiva, transparenta och sakliga grunder. De markanvisningar som staden ställt ut ska inte användas som en handelsvara i samband med bolagsaffärer. Överlåtelser av markanvisningar mellan bolag kan inte heller motiveras av en enskild persons "starka koppling" till ett projekt, då markanvisningen är ett avtal med ett företag. Som regel bör då Göteborgs Stad återta markanvisningen.

Det finns många seriösa aktörer, inte minst i Göteborg, som klarar sig genom vikande byggkonjunktur genom ett långsiktigt ansvarstagande och lågt risktagande. För ett så viktigt stadsutvecklingsprojekt som utvecklingen av Cirkustomten, ett stenkast från Götaplatsen, är det särskilt viktigt att markanvisad part uppvisar mycket god robusthet, stabilitet och genomförandeförmåga.

Markanvisningen ska därför återtas och exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning. Kriterier ska sättas upp så att markanvisad part blir en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-02-18

Ärendenummer EXF-2023-00417

EXN 2026-03-23

Handläggare

Karl Falck

Telefon: 031-368 12 85

E-post: karl.falck@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Serneke Fastighet AB för bostäder och verksamheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Serneke Fastighet AB inom detaljplanen för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg med två år t.o.m. 2028-06-13 med oförändrade villkor.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal med Serneke Fastighet AB eller annan helägd juridisk person i samma koncern i enlighet med beslutspunkt 1.

Sammanfattning

Markanvisningen till Serneke Fastighet AB behöver förlängas då den går ut 2026-06-13. Planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs i två år till och med 2028-06-13.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Seriositetskontroll av Serneke Fastighet AB är utförd av exploateringsförvaltningen i februari 2026

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Serneke Fastighet AB

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning till Serneke Fastighet AB för ca 100 bostäder i flerbostadshus med verksamheter i bottenvåning samt underjordisk och delvis allmänt tillgänglig parkering i två våningar inom detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg som behöver förlängas. Den nuvarande markanvisningen gäller till och med 2026-06-13

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
FN 2016-06-13 § 198	Markanvisning
FN 2018-05-21 § 113	Förlängning av markanvisning
FN 2019-06-14 § 146	Förlängning av markanvisning samt förändring av villkor
EXN 2024-11-18 § 282	Förlängning av markanvisning samt förändring av villkor
EXN 2025-05-19, § 119	Ärende om överlåtelse av markanvisning. Bordläggning av ärendet för att utreda seriositetskontroll och genomförandeförmågan hos föreslagen part
EXN 2025-10-20 § 254	Överlåtelse av markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighet AB

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg. Berörda fastigheter: Lorensberg 706:32, Lorensberg 706:10.

Syfte/omfattning av markanvisning

Projektet omfattar ca 100 bostäder i flerbostadshus med verksamheter i bottenvåning samt underjordisk parkering i två våningar.

Anledning till förlängning

Skälen till förlängningen beror på att mer tid behövs för att arbeta fram detaljplanen. Under 2023 gjordes ett omtag i planarbetet vilket gjort att planarbetet dragit ut på tiden. Detaljplanen var på samråd 14 augusti - 24 september 2024 och ska gå på granskning Q2 2026. Detaljplanen uppskattas kunna antas vinter 2026/2027. Markanvisningen går ut 2026-06-13 och föreslås därför förlängas

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

Inriktningen för utvecklingen av området samt den nya bebyggelsens utformning och innehåll ska baseras på de urbana kvaliteter som formulerats för området.

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Av det totala antalet lägenheter ska minst 30 % utgöras av hyresrätter.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bolaget förbinder sig att löpande upplåta 1–2 lägenheter till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad.
- Programmet för miljöanpassat byggande ska användas. Utöver detta ska miljöcertifieringssystemet miljöbyggnad tillämpas.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.

- Arbetsmarknadsinsatser som allmän visstidsanställningar samt lärlingsplatser.
- Parallella uppdrag som bekostas av bolaget.
- Enprocentregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.
- 287 stycken befintliga parkeringsplatser ska ersättas och anläggas samt bekostas av bolaget och hyras ut till allmänheten.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till Serneke Fastighet AB förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2028-06-13 med motiveringen att planarbetet har tagit längre tid än tidigare uppskattats. Exploatören kan inte genomföra köp av den markanvisade tomten utan en laga kraftvunnen detaljplan.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Bilaga 1, Översiktskarta och detaljkarta

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande till
exploateringsnämnden
2026-03-26 EXF-2023-00417



Detalj-karta



**Protokollsutdrag**

Sammanträdesdatum: 2025-10-20

§ 252 Ärendenummer EXF-2023-00417

Överlåtelse av markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden överlåter markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att teckna tilläggsavtal enligt ovan och med i övrigt oförändrade villkor.
3. Exploateringsnämnden förklarar uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående (EXN 2025-05-19 § 160) för fullgjort.

Tidigare behandling

Bordlagt 2025-05-19 § 119

Återremiss 2025-06-16 § 160

Bordlagt 2025-09-22 § 208

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-19

Yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-05-14 (protokollsbilaga 5)

Yttrande från C 2025-10-17 (protokollsbilaga 6)

Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande

Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) yrkar bifall till yrkande från D och M

Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2025-10-20

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit tjänsteutlåtandet.

Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för bifall till tjänsteutlåtandet. Nej-röst för bifall till yrkande från D och M".

Beatrice Klein (V), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Mikael Sandberg (SD), Jack Vahnberg (V) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (6).

Zagros Hama Aga (M), Catrin Bengtsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (5).

Protokollsanteckning

Hans Arby (C) anmäler ett yttrande från C.

Protokollsutdrag skickas till

Doxa Fastighetsstyrning AB

Serneke Fastighets AB

Fastighetsnämnden

Göteborgs
Stad

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2021-06-14

§ 158 3440/15

Förlängning av markanvisning till Serneke Sverige AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisningen ställs till Serneke Fastighetsstyrning AB.
2. Markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg förlängs på oförändrade villkor med tre år t.o.m. 2024-06-13, förutom beslutspunkt 3 nedan.
3. Priser (inkl. parkeringsanläggning) angivna av Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) i ansökan till markanvisningen ska fortsatt gälla. Om prisnivåerna har stigit fram till tidpunkt för överlåtelse ska priserna justeras upp med index. Prisinivåerna ska dock aldrig bli lägre än vad som angivits i markanvisningen. Priserna ska gälla vid ytterligare förlängning av denna markanvisning.
4. Fastighetskontoret ska ha en fortsatt dialog med trafikkontoret på vilket sätt markanvisningens krav på parkeringsplatser kan tillgodoses.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-06-14

Protokollsutdrag skickas till

Serneke Sverige AB

Fastighetskontoret

Göteborgs
Stad**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2021-06-14

Diarienummer 3440/15

Handläggare

Ida Lundskog

Telefon: 031-368 13 39

E-post: ida.lundskog@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB inom Detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisningen ställs till Serneke Fastighetsstyrning AB.
2. Markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg förlängs på oförändrade villkor med tre år t.o.m. 2024-06-13, förutom beslutspunkt 3 nedan.
3. Priser (inkl. parkeringsanläggning) angivna av Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) i ansökan till markanvisningen ska fortsatt gälla. Om prisnivåerna har stigit fram till tidpunkt för överlåtelse ska priserna justeras upp med index. Prisnivåerna ska dock aldrig bli lägre än vad som angivits i markanvisningen. Priserna ska gälla vid ytterligare förlängning av denna markanvisning.
4. Fastighetskontoret ska ha en fortsatt dialog med trafikkontoret på vilket sätt markanvisningens krav på parkeringsplatser kan tillgodoses.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas. Markanvisningen genomfördes genom ett tävlingsförfarande. Detaljplanen startade under 2020.

På grund av organisationsförändringar inom Sernekes koncern föreslås att markanvisningen ställs till Serneke Fastighetsstyrning AB som är ett helägt dotterbolag i Sernekes koncern.

Detaljplan/berörda fastigheter: *Detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg / Lorensberg 706:32 (Cirkus Lorensberg)*

Syfte/omfattning av markanvisning: *ca 100 bostäder*

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning: *2016-06-13 (två år), 2018-05-21 (ett år), 2019-06-14 (två år).*

Markanvisning upphör: *2021-06-13*

Status/Anledning, till förlängning: *Planarbetet startade Q2 2020 och arbete med detaljplanen pågår.*

Övrigt: *Dpl förväntas gå ut på samråd i Q2 2022 med ett antagande under Q4 2023.*

Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning enbart beror på att detaljplanearbete har tagit längre tid än beräknat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2024-06-13.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Boldi Kisch
Projektschef Serneke Sverige AB
boldi.kisch@serneke.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Exploateringsnämnden

Göteborgs
Stad

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-11-18

§ 282 Ärendenummer EXF-2023-00417

Förlängning och förändring av markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg förlängs med två år t.o.m. 2026-06-13.
2. Projektspecifikt krav på inhyrning av boende med särskild service utgår.
3. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att teckna tilläggsavtal enligt ovan och med i övrigt oförändrade villkor.

Tidigare behandlingar

Bordlagt 2024-06-17, § 161

Bordlagt 2024-08-26, § 201

Bordlagt 2024-09-23, § 228

Bordlagt 2024-10-21, § 254

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-04-12

Protokollsutdrag skickas till

Serneke Fastighetsstyrning AB



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-12

Ärendenummer EXF-2023-00417

EXN 2024-06-17

Handläggare

Christian Jönsson

Telefon: 031-368 13 39

E-post: christian.jonsson@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg förlängs med två år t.o.m. 2026-06-13.
2. Projektspecifikt krav på inhyrning av boende med särskild service utgår.
3. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att teckna tilläggsavtal enligt ovan och med i övrigt oförändrade villkor.

Sammanfattning

Markanvisningen till Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) behöver förlängas då den går ut 2024-06-13. Planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat.

Stadens förvaltningar som arbetar med stadsutveckling har följt rättsutvecklingen gällande konkurrensutsättning av inhyrningar och analyserat konsekvenserna av det rådande rättsläget för stadens möjlighet att tillgodose sina lokalbehov genom inhyrda lokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsförvaltningens inriktning att kravet på inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas och kravet förslås därför utgå.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2026-06-13.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Seriositetskontroll av Serneke Fastighetsstyrning AB är utförd av exploateringsförvaltningen i april 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Konsekvensen av stadsfastighetsförvaltningens inriktning är att inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Sofia.Ulm-Wallin@serneke.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas och förändras enligt beslutspunkterna ovan.

Planarbete pågår och detaljplanen bedöms kunna antas kring sommaren 2026. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2016-06-13 § 198	Markanvisning
FN 2018-05-21 § 113	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2019-06-14 § 146	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2021-06-14 § 158	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning samt förändring av villkor

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg. Berörda fastigheter: Lorensberg 706:32, Lorensberg 706:10.

Syfte/omfattning av markanvisning

Projektet omfattar ca 100 bostäder i flerbostadshus med verksamheter i bottenvåning samt underjordisk parkering i två våningar.

Status/anledning till förlängning

Skälen till förlängningen beror på att mer tid behövs för att arbeta fram ett planförslag. Under 2023 gjordes ett omtag i planarbetet vilket gjort att planarbetet dragit ut på tiden. Detaljplanen beräknas kunna gå på samråd Q2-3 2024 med ett antagande hösten 2025. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft kring sommaren 2026. Markanvisningen går ut 2024-06-13 och föreslås därför förlängas.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Inriktningen för utvecklingen av området samt den nya bebyggelsens utformning och innehåll ska baseras på de urbana kvaliteter som formulerats för området.
- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Av det totala antalet lägenheter ska minst 30 % utgöras av hyresrätter.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bolaget förbinder sig att löpande upplåta 1–2 lägenheter till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad.
- Programmet för miljöanpassat byggande ska användas. Utöver detta ska miljöcertifieringssystemet miljöbyggnad tillämpas.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Arbetsmarknadsinsatser som allmän visstidsanställningar samt lärlingsplatser.
- Parallella uppdrag som bekostas av bolaget.
- Enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.
- 287 stycken befintliga parkeringsplatser ska ersättas och anläggas samt bekostas av bolaget och hyras ut till allmänheten.
- Krav ställs på att boende med särskild service ska inrymmas och upplåtas.

Förslag till förändrade villkor i markanvisningen

Stadens förvaltningar som arbetar med stadsutveckling har följt rättsutvecklingen gällande konkurrensutsättning av inhyrningar och analyserat konsekvenserna av det rådande rättsläget för stadens möjlighet att tillgodose sina lokalbehov genom inhyrda lokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. Direktören för stadsfastighetsförvaltningen har lämnat information om principerna till exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsförvaltningens inriktning att kravet på inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att krav på boende med särskild service utgår.

Tidigare villkorsförändringar i markanvisningen

Fastighetsnämnden fattade 2021-06-14 beslut om förändrade villkor i markanvisningen gällande priser. Priser (inkl. parkeringsanläggning) angivna av Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) i ansökan till markanvisningen ska fortsatt gälla. Om prisnivåerna har stigit fram till tidpunkt för överlåtelse ska priserna justeras upp med index. Prisnivåerna ska dock aldrig bli lägre än vad som angivits i markanvisningen. Priserna ska gälla vid ytterligare förlängning av markanvisningen.

Förvaltningens bedömning

Inom ramen för detaljplanearbetet så pågår utredning om hur många p-platser som är möjliga att ersätta utifrån platsens förutsättningar. Det är inte sannolikt att kravet på att ersätta 287 befintliga p-platser är möjligt att realisera. Frågan om antalet p-platser utreds inom pågående detaljplanearbete. Detaljplanen planeras att gå ut på samråd kvartal 3 2024 och då kommer nämnden få tillfälle att yttra sig. Då skälen till förlängning beror på att planarbetet har tagit längre tid föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2026-06-13.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1: Översiktskarta



Bilaga 2: Detaljkarta



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-08-19

Ärendenummer EXF-2023-00417

EXN 2025-05-19

EXN 2025-09-22

Handläggare

Karl Falck

Telefon: 031-368 12 85

E-post: karl.falck@exploatering.goteborg.se

Överlåtelse av markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden överlåter markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att teckna tilläggsavtal enligt ovan och med i övrigt oförändrade villkor.
3. Exploateringsnämnden förklarar uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående (EXN 2025-05-19 § 160) för fullgjort.

Sammanfattning

Det har till exploateringsförvaltningen inkommit önskemål att få byta part i markanvisningen inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.

Nuvarande markanvisad part Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) ingår i Törnaskogens Förvaltning AB (tidigare Serneke Group AB). Ola Serneke, som har varit verklig huvudman för det markanvisade bolaget, önskar byta motpart till det av Ola Serneke 100 procent ägda bolaget Serneke Fastighets AB.

Exploateringsnämnden återremitterade ärendet till förvaltningen 19 maj 2025 (§ 160) med uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående. Exploateringsförvaltningen återkommer med den skriftliga redogörelsen i form av detta tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Seriositetskontroll av Serneke Fastighets AB är utförd av exploateringsförvaltningen i augusti 2025. Enligt kreditupplysningar uppvisar Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) en högre risk än förvaltningen normalt godkänner men Doxa AB-koncernen har en godtagbar risk. Serneke Fastighets AB och koncernen Ola Serneke AB har båda en godtagbar risk. Förvaltningens bedömning är att bytet av markanvisad part inte innebär en nackdel för Göteborgs stad.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Doxa Fastighetsstyrning AB
Serneke Fastighets AB

Ärendet

Fastighetsnämnden har tidigare beslutat om markanvisning inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg. Förvaltningen föreslår överlåtelse av markanvisad part från Doxa Fastighetsstyrning AB, tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB, (559057–5881) till Serneke Fastighets AB (556982–4914).

Önskemål om ändrat motpart inkom till förvaltningen strax efter beslut om förlängd markanvisning i exploateringsnämnden den 18 november 2024 (§ 282). Ett förlängt markanvisningsavtal med nuvarande part har därför inte upprättats och då motpart saknas som kan bära kostnader går arbetet med detaljplanen vidare med begränsad intensitet.

Planarbete pågår med begränsningarna enligt ovan men detaljplanen bedöms ändå kunna antas kring sommaren 2026. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsnämnden återremitterade ärendet till förvaltningen 19 maj 2025 (§ 160) med uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående. Exploateringsförvaltningen återkommer med den skriftlig redogörelsen i form av detta tjänsteutlåtande.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
Fastighetsnämnden 2016-06-13 § 198	Markanvisning
Fastighetsnämnden 2018-05-21 § 113	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
Fastighetsnämnden 2019-06-14 § 146	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
Fastighetsnämnden 2019-06-14 § 146	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning samt förändring av villkor
Exploateringsnämnden 2024-11-18 § 282	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning samt förändring av villkor
Exploateringsnämnden 2025-05-19, § 119	Bordläggning av ärendet för att utreda seriositetskontroll och genomförandeförmågan hos föreslagen part

Bakgrund

Ola Serneke, som har varit verklig huvudman för det markanvisade bolaget önskar byta motpart till det av Ola Serneke 100 procent ägda bolaget Serneke Fastighets AB (556982–4914). Det finns ett skriftligt godkännande från nuvarande motpart Doxa Fastighetsstyrning AB (559057–5881) som godkänner bytet.

Efter Doxa AB:s förvärv av Serneke Group, där Doxa Fastighetsstyrning AB är ett dotterbolag, vid halvårsskiftet 2023 har en omfattande omstrukturering och uppdelning av koncernen genomförts. Entreprenadverksamheten har avyttrats och är sedan november 2024 inte längre en del av koncernen.

Vid en uppdelning av koncernen och verksamheten har Ola Serneke AB övertagit en del, beståndet av förvaltningsfastigheter har avyttrats till Balder Sverige AB och kvarvarande delar av verksamheten bedrivs i Doxa AB.

För markanvisning inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg, bedömer både styrelsen i Doxa AB och Ola Serneke att det mest naturliga att detta projekt fortsätter i Ola Serneke AB:s regi, då det ursprungliga markanvisningsavtalet signerades när Ola Serneke AB var majoritetsägare i Serneke Group.

Bedömning av Serneke Fastighets AB förmåga att genomföra projektet

Förvaltningen har fått tagit del av ytterligare underlag för att kunna bedöma Serneke Fastighets AB förmåga att genomföra projektet. Underlaget består av delårsrapport för Ola Serneke AB per 2025-06-30 och uppdaterat organisationsschema samt bokslut per 2024-12-31. Förvaltningen har även fått ta del av en avsiktsförklaring om finansiering med Prioritet Finans AB.

Den samlade bedömningen är att Serneke Fastighets AB och koncernen Ola Serneke AB har förmåga att genomföra projektet. Inom koncernen bedöms finnas kompetens att projektleda samt beställa alternativt bygga projektets privata delar, då genom Serneke Construction West AB.

Förvaltningen bedömer att koncernen i sin helhet har en sund ekonomi och tillsammans med finansiärer ska kunna finansiera både markkostnad, anslutningar samt byggnation. Det får anses normalt att en fastighetsutvecklare går in med en mindre andel av den totala kostnaden och övrig finansiering sker externt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens ser inga nackdelar med att överlåta markanvisningen och föreslår därför nämnden att överlåta markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.

Förvaltningen bedömer att den i augusti genomförda seriositetskontrollen och bedömningen av genomförandeförmågan hos föreslagen part är tillräckliga, och att det därmed inte finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1: Översiktskarta



Bilaga 2: Detaljkarta





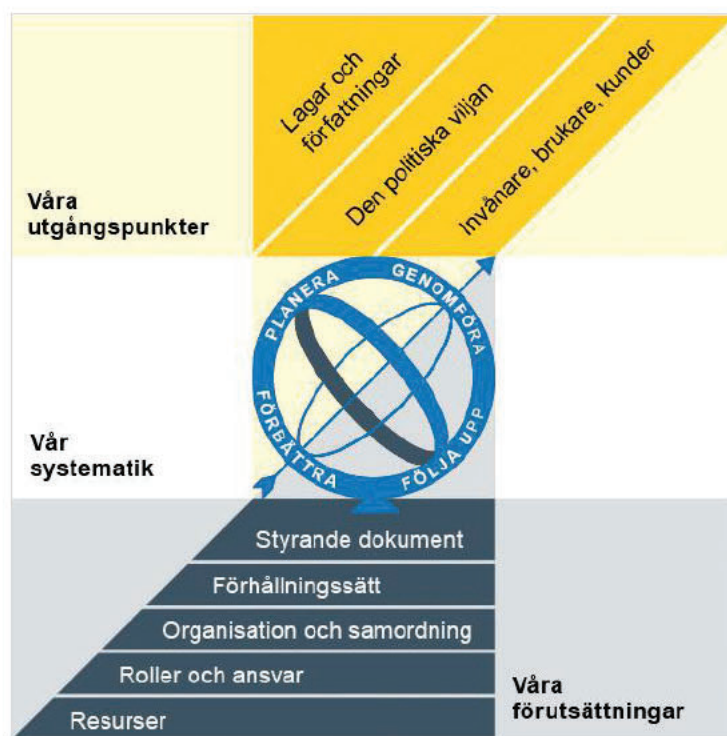
Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Reglerande styrande dokument

Policy
► **Riktlinje**
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar			
Beslutad av: Kommunfullmäktige	Gäller för: Exploateringsnämnden, Älvstranden Utveckling AB inklusive dess helägda bolag inom koncernen	Diarienummer: 1529/20 (SLK-2023-00044)	Datum och paragraf för beslutet: 2021-05-20 § 22
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2023-12-22	Dokumentansvarig: Stadsledningskontoret Avdelningschef Beslutsunderlag och utredning samt styrning
Bilagor: -			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna riktlinje	3
Vem omfattas av riktlinjen	3
Bakgrund	3
Lagbestämmelser	3
Vägledning och avsteg	3
Koppling till andra styrande dokument	4
Riktlinje för markanvisningar	5
1. Bakgrund och syfte	5
2. Definition av markanvisning	5
3. Stadens ansvar för markförsörjning	5
4. Stadens utgångspunkter och mål	6
5. Principer för prissättning av kommunal mark	8
6. Principer för kostnadsfördelning	8
7. Tillämpliga förfaranden vid markanvisning	8
8. Hur behandlas en ansökan om markanvisning?	9
9. Villkor för markanvisning	10
10. Prissättning av kommunal mark	11

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ange villkor för att den som bygger uppfyller vissa kriterier. Grunderna för detta följer av Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tills vidare för exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB och dess helägda bolag inom Älvstranden-koncernen.

Bakgrund

För att svara mot lagstiftningens krav på riktlinjer för markanvisningar och överensstämma med stadens riktlinje för styrande dokument har en riktlinje för markanvisningar tagits fram. Riktlinjen ersätter den tidigare markanvisningspolicyn med tillhörande regler som antogs i fastighetsnämnden 2018-11-26. Det innebär att riktlinjen innehåller principiella mål och utgångspunkter för utvecklingen av stadens mark.

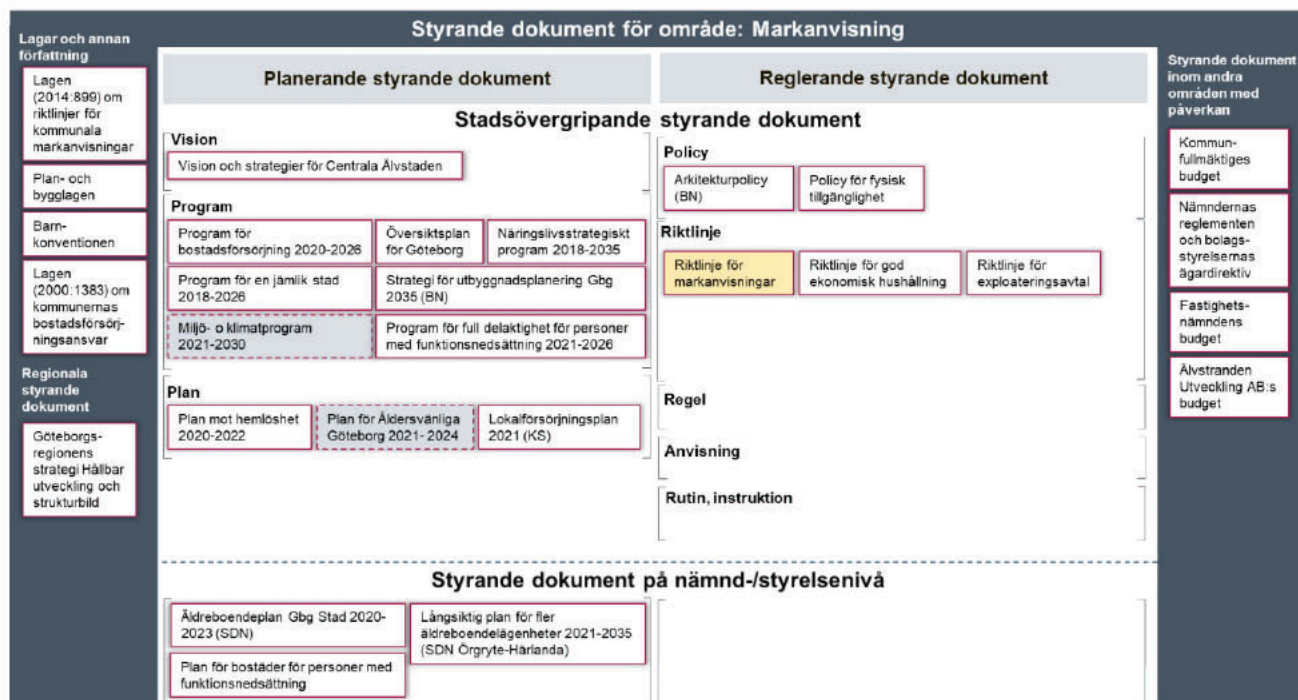
Lagbestämmelser

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Vägledning och avsteg

Den nämnd som ansvarar för kommunala markanvisningar får, i det enskilda fallet och om det finns särskilda skäl, frånga denna riktlinje.

Koppling till andra styrande dokument



Riktlinje för markanvisningar

1. Bakgrund och syfte

Denna riktlinje innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Markanvisningar ska, utöver de villkor som anges med stöd av denna riktlinje, utgå från den vid markanvisningstillfället gällande budgeten för Göteborgs Stad.

Den nämnd som ansvarar för kommunala markanvisningar får, i det enskilda fallet och om det finns särskilda skäl, frånga denna riktlinje.

2. Definition av markanvisning

Inför planering av ny bebyggelse på stadens mark anvisar staden mark till olika intressenter. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom det aktuella markområdet som staden äger.

Exploateringsnämnden, eller Älvstranden Utveckling AB, beslutar om markanvisning. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal där intressenten förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

3. Stadens ansvar för markförsörjning

I Göteborgs Stad är det exploateringsnämnden som är ansvarig för mark- och bostadsförsörjningen i Göteborg. Exploateringsnämnden har bland annat till uppgift att förvärva, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Exploateringsnämnden har också till uppgift att utöva den formella ägarrollen till stadens fasta egendom.

Exploateringsnämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivetableringar. Detta innebär att exploateringsnämnden bland annat ska ansvara för stadens bostadsförsörjningsplanering och mark- och exploateringsverksamhet.

Utöver bostäder innefattar ansvaret för kommunens strategiska markförsörjning även mark till förskolor, skolor, äldreboenden, idrott, kultur, torg och grönsstruktur samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål.

Denna riktlinje gäller även för de markanvisningar som avser den mark som ägs av Älvstranden Utveckling AB samt helägda bolag inom Älvstranden-koncernen. Exploateringsnämnden ska i dessa fall höras. Ett hörande är en fråga från Älvstranden Utveckling AB, eller från ett av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolag, om Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden vill förvärva den aktuella marken. För att stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med Vision Älvstaden ska bolaget samverka med exploateringsnämnden.

Riktlinjen för markanvisningar utgår från de politiskt beslutade målen och strategierna som främst kommer till uttryck i stadens budget, program för bostadsförsörjningen, översiktsplanen, program för jämlik stad, lokalförsörjningsplan, Vision Älvstaden och Göteborgsregionens hållbarhetsstrategi ”Hållbar tillväxt”.

4. Stadens utgångspunkter och mål

Planering och genomförande av ny bebyggelse i Göteborg ska bidra till en hållbar stadsutveckling. En viktig del i stadsutvecklingen i Göteborg är planeringen och byggandet av nya bostäder och verksamhetslokaler av olika slag. Göteborgs Stad ska bland annat genom en aktiv markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Staden ska främja att åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder och livsmiljöer.

Utöver bostäder innefattar ansvaret för kommunens strategiska markförsörjning även mark till förskolor, skolor, äldreboenden, idrott, kultur, torg och grönstruktur samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål. Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt.

Göteborgs Stad ska även främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden. Staden ska även bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter i olika delar av staden. En blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter ska eftersträvas.

Varje del av staden ska ges möjlighet att utvecklas utifrån sina förutsättningar. Barn- och äldreperspektivet samt universell utformning ska beaktas i stadens planering och utveckling.

Vid anvisning av mark för ny bebyggelse ska därför följande gälla.

Ekonomisk hållbarhet

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas gemensamma tillgångar och ska förvaltas och utvecklas på ett ansvarsfullt sätt. God ekonomisk hushållning ska vara vägledande för användningen av stadens mark och staden ska eftersträva att markanvändningen är till största möjliga nytta för göteborgarna både ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

För att främja ekonomisk hållbarhet ska

- styrningen av markanvisningsprocessen bidra till att uppnå den finansiella inriktningen i stadens riktlinje för god ekonomisk hushållning.

Social hållbarhet

Göteborgs Stad ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden. Staden ska genom en aktiv

markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Göteborgs Stad ska främja ett socialt blandat boende och sträva efter en blandning av upplåtelseformer i olika delar av staden. Byggintressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse. Göteborgs Stad ska främja stadsliv och en mångfald av lokaler för verksamheter. Där det bedöms lämpligt eftersträvar därför Göteborgs Stad att bostäder och olika former av kommersiella eller kommunala verksamhetslokaler integreras i bebyggelsen.

För att främja social hållbarhet kan Göteborgs Stad som villkor för markanvisning exempelvis ange

- att byggintressenten upplåter lokaler eller bostäder för kommunala behov såsom förskola, skola, boende med särskild service och äldreomsorg. Detta kan ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i byggintressentens övriga befintliga bostadsbestånd.
- sådana kriterier som avser ha effekt på hushållens boendekostnader.
- att ett antal ordinarie hyreslägenheter, motsvarande en viss andel av de nyproducerade hyreslägenheterna, ska upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för Göteborgs Stads bostadssociala ansvar enligt socialtjänstlagen.
- att byggintressenten bidrar till socialt ansvarstagande avseende åtgärder under genomförandet. Det kan handla om att exempelvis erbjuda lärlingsplatser och yrkesorienteringspraktik för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden eller andra arbetsmarknadsåtaganden.

Ekologisk hållbarhet

Göteborgs Stad ska främja ett hållbart ekologiskt byggande och eftersträvar därför att ny bebyggelse planeras för ett klimat- och miljöeffektivt genomförande. Göteborgs Stad kan kräva att byggintressenten påvisar att byggnaders drift är energi- och resurseffektiv samt att byggnader har minimal klimat- och miljöpåverkan.

För att främja ekologisk hållbarhet kan Göteborgs Stad som villkor för markanvisning exempelvis ange

- att åtgärder vidtas för att exempelvis fördröja och rena dagvatten, förbättra luftkvalitet, minska buller eller erbjuda rekreationsmöjligheter och biologisk mångfald.
- specifika krav på bebyggelsen i syfte att uppnå en klimatsmart bebyggelse eller nå uppsatta miljömål.

Byggintressentens ekonomiska förutsättningar och genomförandekapacitet

Att delta i planering och genomförande av ny bebyggelse kräver god ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar hos byggintressenten att genomföra det aktuella projektet. Hänsyn ska därför tas till byggintressentens ekonomiska förutsättningar för långsiktigt deltagande i planering och genomförande av den avsedda bebyggelsen.

Markanvisningar ska vara av varierande omfattning för att skapa förutsättningar för en mångfald av byggintressenter. Både stora och små byggaktörer, ska ha möjlighet att etablera sig i staden.

Övriga kriterier

Hur byggintressenten har fullföljt tidigare åtaganden är av stor vikt. Vid val av byggintressent ska hänsyn tas till tidigare genomförda och jämförbara projekt.

I de fall det finns särskilda förutsättningar för ett enskilt projekt görs dessutom en bedömning av lämplig byggintressent utifrån de olika kriterier och förutsättningar som i övrigt kan gälla för det aktuella och specifika projektet.

5. Principer för prissättning av kommunal mark

Vid försäljning av kommunal mark ska staden iaktta både kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare. Staden ska också iaktta den unionsrättsliga statsstödsregleringen.

Göteborgs Stad säljer mark till marknadsvärde.

6. Principer för kostnadsfördelning

I samband med genomförande av detaljplaner säljer eller upplåter Göteborgs Stad mark inom detaljplanområdet till ett pris baserat på markens byggrättsvärde enligt punkten 5. Marknadsvärdet bedöms i en så kallad byggrättsvärdering. Eventuella kostnader för utbyggnad av allmän plats ingår i priset för byggrätten.

Byggintressenten svarar alltid för anslutningsavgifter vad gäller teknisk försörjning såsom vattenförsörjning och avlopp enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, samt el med mera.

Ansvar för kostnader och intäkter i det specifika fallet regleras i de avtal som upprättas mellan parterna inför överlåtelse eller upplåtelse av mark.

Kostnader för planläggning finansieras av byggintressent som har nytta av detaljplanen genom tecknande av plankostnadsavtal eller uttag av planavgift. Grunderna för beräkning av avgift anges i den av kommunfullmäktige beslutade plantaxan. Om detaljplanearbetet avbryts eller planen inte vinner laga kraft har byggintressenten inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

7. Tillämpliga förfaranden vid markanvisning

Markanvisning kan ske genom olika förfaranden. Göteborgs Stad tillämpar som huvudregel anvisning efter jämförelseförfarande. Utöver detta huvudförfarande kan Göteborgs Stad tillämpa tävling, anbud på pris och direktanvisning. Med undantag för direktanvisningar läggs alla markanvisningar upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, villkor och förutsättningar i övrigt samt kontaktuppgifter som är aktuella för respektive markanvisning.

Vid markanvisning där fast pris tillämpas sker prissättning genom bedömt marknadsvärde, med hänsyn till de förutsättningar som gäller för den aktuella markanvisningen.

Vid anvisning av mark för ny bebyggelse gäller följande förfaranden, villkor och handläggningsrutiner.

Anvisning efter jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande innebär att inkomna ansökningar bedöms utifrån hur väl dessa uppfyller de villkor och förutsättningar som gäller för den aktuella markanvisningen. Anvisning tilldelas den aktör som utifrån en sammanvägning av samtliga utvärderingskriterier som gäller för den aktuella markanvisningen lämnat det mest fördelaktiga anbudet.

Tävling

Markanvisningstävling kan tillämpas för projekt där staden har särskilda önskemål vad gäller användning, innehåll eller funktion. De inkomna tävlingsbidragen utvärderas av en tillsatt jury, vars sammansättning anges under tävlingens förutsättningar på stadens webbplats.

Anbud på pris

Göteborgs Stad kan tillämpa öppet anbudsförfarande i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter samt ge staden bättre underlag för framtida värderingar i olika delar av staden och kommande markanvisningar. Vid tillämpningen av detta förfarande tilldelas markanvisningen den aktör som har lämnat det högsta anbudet, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls.

Direktanvisning

Göteborgs Stad kan tillämpa direktanvisning när exploateringsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna anvisningsmetod.

Direktanvisning kan tillämpas för tillskottsmark där den kommunala marken inte har den areal eller belägenhet som krävs för att utgöra ett eget projekt eller när ett förslaget projekts genomförbarhet i sin helhet eller i väsentliga delar förutsätter möjligheten att förvärva kommunal tillskottsmark.

I enskilda fall kan direktanvisning även tillämpas när staden genomför strategiska markaffärer med andra aktörer. Undantagsvis kan direktanvisning även ske för etablering av för kommunen viktiga verksamheter eller när en inkommen projektidé är unik med avseende på användning, innehåll eller funktion.

Riktlinjen för markanvisningar gäller i tillämpliga delar även vid direktanvisning.

8. Hur behandlas en ansökan om markanvisning?

En ansökan om markanvisning ska vara skriftlig och innehålla en redogörelse för hur intressenten avser att uppfylla de villkor som staden har ställt upp för det projekt som markanvisningen avser. I övrigt framgår kraven på vad ansökan ska innehålla av förutsättningarna för det aktuella projektet på stadens hemsida.

Handläggning av ansökan

1. Markanvisning beslutas av exploateringsnämnden. I de fall marken ägs av Älvstranden Utveckling AB, eller av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolag, beslutas markanvisning av bolagets styrelse efter hörande av exploateringsnämnden.
2. Exploateringsnämnden fattar, på exploateringsförvaltningens förslag, beslut om vilka krav och villkor, samt vilka utvärderingskriterier som skall gälla för varje markanvisning. Sådant beslut fattas inför att markanvisningen annonseras ut. Förvaltningen skall i sina förslag utgå från den i KF beslutade budgeten som yttersta styrdokument. Om aktuell mark omfattas av andra styrdokument än budgeten, skall dessa även beaktas i förslaget till nämnden.
3. Inga krav eller villkor kommer automatiskt med i alla markanvisningar och varje års gällande budget för staden sätter ramarna för vilka villkor och krav som ställs upp för varje markanvisning.
4. När beslut om markanvisning har fattats, informeras nämnden om inte nämnden har beslutat om en annan ordning i det enskilda markanvisningsärendet.
5. Exploateringsnämnden beslutar om den mark som är föremål för markanvisning ska säljas eller upplåtas med tomträtt. Det är alltid aktuellt marknadsvärde som gäller vid prissättningen av mark och marknadsvärdet utgör även grunden för tomträttsavgälden.
6. För att bedöma intressentens förmåga att genomföra projektet kan exploateringsförvaltningen kräva in underlag från byggintressenten som uppvisar ekonomisk stabilitet, organisatorisk förmåga och genomförda referensprojekt med mera.

9. Villkor för markanvisning

Villkoren nedan gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB:s styrelse gör från och med beslut om antagande av denna riktlinje i kommunfullmäktige.

1. En markanvisning är tidsbegränsad till högst 3 år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom tre år står det exploateringsnämnden fritt att förlänga eller återta markanvisningen.

Förlängning av markanvisning kan medges om byggintressenten aktivt har drivit projektet och förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över.

Markanvisning får inte överlåtas utan exploateringsnämndens, eller av Älvstranden Utveckling AB eller av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolags styrelses, godkännande. Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma bolagskoncern, kan medgivande lämnas av exploateringsförvaltningen eller Älvstranden Utveckling AB.

Exploateringsnämnden, eller Älvstranden Utveckling AB:s styrelse, har rätt att återta en markanvisning om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

Återtagen markanvisning föranleder ingen rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning.

2. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska ske i samråd med staden. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen eller att detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte rätt till ekonomisk ersättning för nedlagda kostnader eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som avtalet föranleder ska den byggintressent som anvisats mark avsätta resurser för medverkan i planarbetet.
3. Den riktlinje som kommunfullmäktige fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.

10. Prissättning av kommunal mark

Stadens mark värderas av exploateringsförvaltningens interna värderingsfunktion eller genom extern värdering.

För att säkerställa marknadsmässiga värderingar utgår dessa från av branschen vedertagna värderingsprinciper.

Vid markanvisningar genom pris på anbud säkerställs marknadsmässigt pris genom att den aktör som lämnat det högsta anbudet tilldelas markanvisningen.

1. Plutovägen/Stjärnbildsgatan, Bergsjön (§ 129)

Uppgift	Detalj
Från	4D Bygg AB (i samverkan med Gamlestadens Rör AB)
Till	Utbybergen AB
Beslutsdatum	2023-05-22
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

2. Carnegie Brygga, Majorna – del av markanvisning (§ 129)

Uppgift	Detalj
Från	Hemsö Fastighets AB
Till	Hemsö Sandarna 26:2 AB (helägt dotterbolag inom Hemsö-koncernen)
Beslutsdatum	2024-05-20
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

3. Äldreboende vid Såggatan, Majorna (§ 190)

Uppgift	Detalj
Från	Betlehems kyrkan Vasahemmet
Till	Räddningsmissionen
Beslutsdatum	2024-08-26
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

4. Norr om Tuve torg, Tuve – Malmström Edström till Development Partner (§ 37)

Uppgift	Detalj
Från	Malmström Edström arkitekter ingenjörer
Till	Development Partner 15 Tuve AB
Beslutsdatum	2025-02-24
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

5. Norr om Tuve torg, Tuve – Obos till Ekeblad/Jemmett/Development Partner (§ 37)

Uppgift	Detalj
Från	Obos Kärnhem Mark AB
Till	Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB
Beslutsdatum	2025-02-24
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

Skanska Sverige AB

Uppgift	Detalj
Från	Skanska Sverige AB
Till	Skanska Projektutveckling Sverige AB
Beslutsdatum	2025-02-24
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

7. Norr om Tuve torg, Tuve – Ekeblad till Development Partner/Jemmett (§ 152)

Uppgift	Detalj
Från	Ekeblad Bostad AB
Till	Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB (50 % var)
Beslutsdatum	2025-06-16 (rättelse 2025-06-30)
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

8. Sörredsvägen, Björlanda (§ 184)

Uppgift	Detalj
Från	Urban Partners AB (tidigare NREP AB)
Till	NSF V Sweden Holding 55 AB
Beslutsdatum	2025-08-25
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

9. Lorensbergsparken, Lorensberg (§ 252)

Uppgift	Detalj
Från	Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB)
Till	Serneke Fastighets AB
Beslutsdatum	2025-10-20
Reservation	Nej, men yrkande från D och M (med instämmande av L och KD) om att återta markanvisningen avslogs efter omröstning (6–5). Yttrande från C.
Bordläggning	Ja – ärendet återremitterades 2025-05-19 (§ 160) för skriftlig redogörelse för seriositetskontroll
Sammanträde	Exploateringsnämnden

10. Ebbe Lieberathsgatan, Krokslätt (§ 273)

Uppgift	Detalj
Från	Hemsö Fastighets AB
Till	Hemsö Krokslätt Fastigheter AB (helägt dotterbolag inom Hemsö-koncernen)
Beslutsdatum	2025-11-17
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

11. Rannebergsvägen/Rävebergsvägen, Angered (§ 11)

Uppgift	Detalj
Från	Erik Selin Fastigheter AB
Till	AB Sven Gulin
Beslutsdatum	2026-02-02
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

12. Gunnilse trädgårdsstad, Angered (§ 71)

Uppgift	Detalj
Från	Familjebostäder i Göteborg AB
Till	Förvaltnings AB Framtiden
Beslutsdatum	2026-03-23
Reservation	Nej
Bordläggning	Nej
Sammanträde	Exploateringsnämnden

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

Serneke Projektutveckling AB (556688-6601), Box 3194, 400 11 Göteborg, nedan kallat bolaget.

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 2016-06-13, **bilaga 1**, beslutat om en markanvisning till bolaget inom det markområde som markerats på **bilaga 2**. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Göteborg Lorensberg 706:32 i stadsdelen Lorensberg.

Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har ensam rätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Bolaget har tagit del av kommunens *Anvisning av mark för bostäder och verksamheter - policy och regler*, gällande från och med 2014-06-13.

2. Avsiktsförklaring

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse om ca 13 000 kvm ljus BTA innehållande bostäder och lokaler samt parkeringsanläggning. Parterna är medvetna om att antalet kvm BTA är beroende av detaljplanens slutgiltiga utformning.

3. Grundläggande villkor

- Inriktningen för utvecklingen av området samt den nya bebyggelsens utformning och innehåll ska baseras på de urbana kvaliteter som formulerats för området (**bilaga 3**). Bottenvåningarna ska med sitt innehåll bidra till att de urbana kvaliteterna nås.
- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Av det totala antalet lägenheter ska minst 30 % utgöras av hyresrätter.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bostäderna med hyresrätt ska förmedlas via Boplats Göteborg.
- Bolaget förbinder sig att löpande upplåta 1-2 lägenheter, i befintligt eller framtida bostadsbestånd, till Fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad. Med löpande avses att bostadsföretaget ska erbjuda en ny lägenhet när den enskilde fått möjlighet att överta kontraktet utifrån de riktlinjer som står angivna i Samarbetsavtalet. Kommunen och bostadsföretaget ska underteckna Samarbetsavtalet (se sammanfattning i **bilaga 5**).

Sign.



Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om att antal lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras.

Lägenheterna ska erbjudas fastighetskontoret så snart de nya bostäderna är inflyttningsklara.

- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, den version som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning. Utöver detta ska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad tillämpas. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås. Minimnivå är dock att krav enligt eller motsvarande Miljöbyggnad Guld uppfylls. Vidare hanterar aktören energifrågan inom valt miljöcertifieringssystem.

I de fall programmet för Miljöanpassat byggande och valt miljöcertifieringssystem anger olika nivåkrav inom samma parameter ska den högsta kvalitetsnivån tillämpas.

Utöver detta ska aktörens åtagande vad gäller de urbana kvaliteterna inom ekologisk hållbarhet, enligt aktörens beskrivning i ansökan, uppfyllas.

- Området skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Bolaget ska åta sig en arbetsmarknadsinsats som leder till minst 365 dagars och upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) samt lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget utarbetat. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Slutligt antal anställningar och antalet provanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos bolaget eller hos underentreprenör.
- Parallella uppdrag ska bekostas av bolaget. I vilken form och när i planprocessen detta sker samt förutsättningar och uppgift beslutas och formuleras av staden och bolaget i samverkan.
- Enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av kr/kvm ljus BTA bostäder ska avsättas för detta ändamål och bekostas av bolaget.
- Bolaget är införstått med och accepterar att kommunen i samband med överlåtelsen kommer att ställa krav att minst 287 st parkeringsplatser skall anläggas samt bekostas av bolaget och hyras ut till allmänheten.

Sign. 

4. Detaljplan

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Markområdets avgränsning enligt bilagd karta, **bilaga 2**, är preliminär och kan justeras under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser eventuell plankonsult. Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Byggnadsnämnden har rätt att besluta om att avbryta planarbetet när som helst under planprocessen. Beslut om att anta detaljplanen fattas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta planen. Länsstyrelsen kan vidare besluta om överprövning av planen. Om projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

5. Ekonomi

5.1 Utredningskostnader

Kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende markmiljö och arkeologi under detaljplanearbetet, samt de geotekniska undersökningar som erfordras för att beskriva de geotekniska förhållandena i detaljplanen. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av bolaget.

5.2 Planavtal

Stadsbyggnadskontoret kan komma att ställa krav på att ett planavtal ska tecknas innan planarbetet påbörjas.

5.3 Markberedningskostnader

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar och fornlämningar, inom den blivande kvartersmarken, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Parterna kan senare överenskomma om annat.

5.4 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Kommunen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Allmän platsmark

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker. Parterna kan senare överenskomma om annat.

Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den

blivande kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Allmänna va-anläggningar

Kommunen ska svara för projektering samt byggande av allmänna va-anläggningar. Bolaget betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

5.5 Överlåtelse av mark

Kommunen ska till bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder samt parkeringsanläggning. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse när detaljplanearbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas. Genomförandeavtalet ska godkännas genom beslut i fastighetsnämnden.

Slutlig köpeskilling för marken ska baseras på av aktören i markanvisningsansökan angivet pris för ljus BTA bostäder för hyresrätt respektive bostadsrätt samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler utifrån slutlig fördelning av upplåtelseformer samt fördelning av bostäder och lokaler i antagen detaljplan. Parkeringsanläggningen inkluderas i detta pris.

I markanvisningsansökan angivet pris kr/kvm ljus BTA hyresrätter: 15 000.

I markanvisningsansökan angivet pris kr/kvm ljus BTA bostadsrätter: 22 200.

Angivna prisnivåer gäller under förutsättning att överlåtelse sker inom fem år. Om så inte sker ska en marknadsvärdering göras och nytt pris enligt denna gälla.

Pris för lokaler ska fastställas senare i processen och enligt marknadsmässiga principer.

För beräkning av ljus respektive mörk BTA, se *Principer vid försäljning av kommunal mark med bygg rätt*, se ***bilaga 4***.

Om bolaget och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelser av marken äger kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för bolaget. Detsamma gäller om bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser/förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

6. **Giltighet**

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:

- genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse inte tecknats mellan kommunen och bolaget senast 2018-06-13. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum om rimliga skäl för detta föreligger.
- planarbetet avbrutits.

Detta avtal är inte bindande för andra kommunala organ än fastighetsnämnden.

Sign.

7. Överlåtelse av avtal

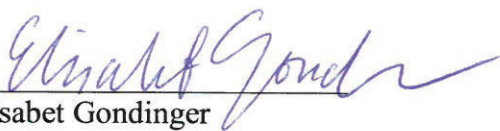
Detta avtal får inte utan fastighetskontorets skriftliga medgivande, överlåtas till annan än helägt dotterbolag.

8. Tvist

Tvist rörande tolkning av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol.

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

Göteborg den 2016-⁷01-11
för Göteborgs fastighetsnämnd


Elisabet Gondinger

Göteborg den 2016-
för Serneke Projektutveckling AB


Namnteckning

Ola Serneke

Namnförtydligande


Namnteckning

Patrik Lindström

Namnförtydligande

Bilaga

1. TU markanvisning
2. Karta över det markanvisade området
3. Urbana kvaliteter
4. Vilka ytor tar vi betalt för - Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt
5. Beskrivning av samarbetsavtal

Sign. 

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

Bilaga 12

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess exploateringsnämnd,
("Kommunen")

Serneke Fastighet AB (556982-4914), Bultgatan 5 441 38 Alingsås, ("Bolaget")

Kommunen och Bolaget kallas nedan ensamt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

Markanvisningsavtal för fastigheten Göteborg Lorensberg 706:32 daterat 2017-01-11 förlängs och revideras i enlighet med följande:

1. Markanvisning

Avtalet förlängs att gälla t.o.m. 2026-06-13.

Ursprungligt villkor i markanvisningen om krav på boende med särskild service utgår.

2. Överlåtelse av mark

Villkor i markanvisningsavtal daterat 2017-01-11 med efterföljande tilläggsavtal daterat den [2021-07-08] punkt nr 5.5 *Överlåtelse av mark* ersätts härmed med följande text:

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta all blivande kvartersmark. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse när detaljplanearbetet hunnit så långt att Parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.

Slutlig köpeskilling för marken ska baseras på av Bolaget i markanvisningsansökan angivet pris för ljust BTA bostäder för hyresrätt respektive bostadsrätt samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler utifrån slutlig fördelning av upplåtelseformer samt fördelning av bostäder och lokaler i antagen detaljplan. Parkeringsanläggningen inkluderas i detta pris.

Angivna prisnivåer i markanvisningsansökan ska gälla. Priserna ska gälla vid ytterligare förlängning av denna markanvisning men med tillägg för uppräknings utifrån nedan angivet index.

Om prisnivåerna har stigit fram till tidpunkt för överlåtelse ska priserna justeras upp enligt *MSCI svenskt fastighetsindex* (avseende värdeutveckling) för bostäder i centrala Göteborg gällande hyresrätter och enligt *HOX Valueguard* gällande bostadsrätter i Göteborg vid överlåtelsen. Det indextal som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen, ska jämföras med indextalet för år 2021 (bastalet) gällande hyresrätter och medelvärdet av indextalen för feb, mars, april 2021 (bastalet) för bostadsrätter. Tillägg till prisnivån beräknas enligt exploateringsförvaltningens prisjusteringsmodell.

Prisjusteringsmodellen innebär en beräkning av det markpris om Bolaget ska betala på tillträdesdagen enligt nedanstående modell:

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

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

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (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

Följande övriga indata till modellen har fastställts för **bostadsrätt**

MPA = 22 200 kr/kvm ljus BTA

AM = 0,4

MV = 90 000 kr/kvm BOA

Följande övriga indata till modellen har fastställts för **hyresrätt**

MPA = 15 000 kr/kvm ljus BTA

AM = 0,4

MV = 65 000 kr/kvm BOA

För bostadsrätt bedöms MV utifrån enbart insats, d.v.s. med bedömt föreningslån exkluderat.

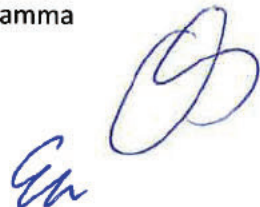
Prisnivåerna ska dock aldrig bli lägre än vad som angivits i markanvisningen.

Pris för lokaler ska fastställas senare i processen och enligt marknadsmässiga principer.

För beräkning av ljus respektive mörk BTA ska Bolaget och Kommunen inför tecknandet av kommande köpekontrakt komma överens om beräkningen ska ske enligt exploateringsförvaltningens dokument *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt* eller *Sveriges Kommuner och regioners standard för Ljus BTA, april 2025*.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig Kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Om Parterna inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken äger Kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för Bolaget. Detsamma



gäller om Bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser/förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

3. Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av Parterna om genomförandeavtal inklusive marköverlåtelse inte tecknats mellan Kommunen och Bolaget senast 2026-06-13.

Avtalet ska till övriga delar gälla med oförändrade villkor.

Detta tilläggsavtal är upprättat i två likalydande exemplar varav Parterna tagit ett vardera.

Göteborg 2025-12-22
för Göteborgs exploateringsnämnd


Elisabet Gondinger

Göteborg 2025-12-22
för Serneke Fastighet AB


Ola Serneke

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-05-14

17, EXF-2023-00417

Yrkande angående Överlåtelse av markanvisning från Serneke Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden återtar markanvisningen från Serneke Fastighetsstyrning AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att för aktuell tomt ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning som syftar till att kunna markanvisa till en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.

Yrkandet

Det är olämpligt att Göteborgs Stad går vidare med markanvisningar till aktörer i vars spår det följer stora belopp i obetalda skatter och fakturor, konkurser och avbrutna byggprojekt. Många seriösa små och stora aktörer i Göteborg är drabbade. Göteborgs Stad är direkt drabbade av avbrutna byggprojekt i samband med att Serneke Sverige AB försattes i konkurs. Rent formellt var Serneke Sverige AB vid konkurstillfället sålt till den tyska riskkapitalbolaget Mutares. Det går dock att inte göra sig fri från ansvar genom att i ett sent skede avyttra delar av en bolagskoncern som missköts för att låta en annan part hantera de växande skuldkraven och den förestående konkursen.

De markanvisningar som Göteborgs Stad gett ut ska inte användas som en handelsvara i samband med omfattande och komplicerade bolagsaffärer. Som regel bör då Göteborgs Stad återta markanvisningen. Förvaltningen konstaterar att risken med att gå vidare med Serneke Fastighets AB som markanvisad part är svårbedömd: *"Risken är dock svårbedömd då bolagen och respektive koncern har stora interna tillgångar och skulder."*

Det finns många seriösa aktörer, inte minst i Göteborg, som klarar sig genom vikande byggkonjunktur genom ett långsiktigt ansvarstagande och lågt risktagande. För ett så viktigt stadsutvecklingsprojekt som utvecklingen av Cirkustomten, ett stenkast från Götaplatsen, är det särskilt viktigt att markanvisad part uppvisar mycket god robusthet, stabilitet och genomförandeförmåga.

Markanvisningen ska därför återtas och exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning. Kriterier ska sättas upp så att markanvisad part blir en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.

S, MP, V

Exploateringsnämnden

Reservation

Ärende 27 (EXF-2023-00417)

26-05-18

Reservation gällande ärendet Förlängning av markanvisning till Serneke Fastighet AB för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Eftersom yrkandet från D, M, med instämmande av L och KD fick majoritet med röster från C och SD, önskar vi reservera oss mot beslutet.

Vår inställning är att förvaltningens sakkunniga och opartiska tjänstepersoner har till uppgift att utföra seriositetskontroller vid markanvisningar. I ärendet bedömde förvaltningen att anvisad aktör hade såväl kompetens samt genomförandeförmåga. Vi finner inget skäl att göra en annan bedömning.

Robert Hammarstrand (S)

Helena Norin (MP)

Jack Vahnberg (V)

Bea Klein (V)

Vivi-Ann Nilsson (S)

Julia Edby (V)

Oskar Andersson (S)

Azita Miakhel (S)

Jan Lognell (MP)



Reglemente för Göteborgs Stads stadsfastighetsnämnd

Kapitel 1 – Inledande bestämmelser

Innehållet i detta kapitel gäller för samtliga nämnder och för kommunstyrelsen.

- § 1 Detta reglemente träder i kraft den 2 januari 2023.
- § 2 Genom detta reglemente har kommunfullmäktige utfärdat föreskrift om nämndens verksamhet och arbetsformer. Nämnden ska fullgöra de uppgifter som framgår av detta reglemente samt i övrigt de uppgifter som tillagts nämnden genom särskilda beslut i kommunfullmäktige.
- § 3 Nämnden ska fullgöra sina uppgifter med *fokus på kvalitet för den verksamheten riktar sig till och effektiva arbetsformer för att utföra uppdragen*. Till detta hör att aktivt följa och agera på förändring och utveckling kopplat till ansvarsområdet, i syfte att förbättra verksamhet och arbetsformer.
- § 4 Nämnden ska utföra sitt uppdrag utifrån *demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot diskriminering*.
- Kommunens medlemmar ska behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Oavsett förutsättningar, bakgrund och var i kommunen man bor, ska människor bli värdigt bemötta och få en god och likvärdig service.
- § 5 Nämnden ska aktivt arbeta med och skapa förutsättningar för demokratisk delaktighet och inflytande i nämndens verksamhet för kommunens invånare och andra grupper som berörs av verksamheten. Nämnden ska nyttja stadens infrastruktur för detta.
- § 6 Alla nämnder ska driva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbar utveckling består av tre dimensioner som samspelar och stödjer varandra; social hållbarhet, ekologiska hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.
- § 7 Nämnden ska vid beslut och utövande av uppdrag *värna ett hela staden-perspektiv*. Nämnden har ansvar för att samråda med och aktivt söka samverkan med andra nämnder och styrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra eller när det är nödvändigt för att uppnå helhetssyn i genomförandet av kommunfullmäktiges visioner och mål.

Kapitel 2 – Stadsfastighetsnämndens uppdrag

Det kommunala ändamålet

- § 1 Nämnden har till uppgift att tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder.

Nämndens verksamhetsområde och uppgifter

- § 2 Nämnden ska säkerställa en god och effektiv fastighetsförvaltning där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras.
- § 3 Nämnden ansvarar för att ur ett hela staden-perspektiv, förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva verksamhetslokaler som bedöms ha ett långsiktigt strategiskt värde för staden.
- § 4 Nämnden ansvarar för hyressättning av lokalerna i nämndens lokalbestånd.
- § 5 Nämnden ansvarar för inhyrning av verksamhetslokaler.
- § 6 Nämnden ska säkerställa god avtalsförhandling och avtalsförvaltning av gällande hyresavtal.
- § 7 Nämnden ska erbjuda möjligheten till mellanhyresvärdskap för inhyrda verksamhetslokaler.
- § 8 Nämnden ansvarar för hantering av tomställda lokaler i sitt eget bestånd vilket kan ske genom extern uthyrning eller avyttring.
- § 9 Nämnden har ansvar för förvaltning och upplåtelse av de byggnader som inte uttryckligen faller under annan nämnds eller styrelses ansvar samt hantering av lokaler med tillfälligt nyttjande i väntan på exploatering eller annat ianspråktagande.
- § 10 Nämnden ansvarar för, att i samråd med berörda nämnder, säkerställa att tillräckligt antal säkerhetsklassade lokaler finns att tillgå för övernattning vid idrottscuper och ungdomsevenemang.
- § 11 Nämnden ska fortlöpande utveckla energisparåtgärder.
- § 12 Nämnden ska säkerställa att kommunen, som elinstallationsföretag, fullgör vad som föreskrivs i elsäkerhetslagen (2016:732) och dess förordning samt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Uppdraget fullgörs i samråd med berörda nämnder inom staden.
- § 13 Nämnden ansvarar för kommunens skyldigheter enligt regler (EU) 2019/945 och (EU) 2019/947, för flygning med drönare.

Samverkan

- § 14 Nämnden ska utifrån sitt verksamhetsansvar bistå stadsbyggnadsnämnden i såväl den samlade strategiska stadsplaneringen som i prioriteringen för hur staden ska utvecklas över tid.

- § 15 Nämnden ska utifrån sitt verksamhetsansvar vara en aktiv part när det gäller insatser inom kommungemensamma frågor som trygghetsarbete, folkhälsoarbete, sociala erfarenheter i samhällsplaneringen samt samverkan med civilsamhället. Nämnden ska i sin organisation skapa förutsättningar för samverkan på stadsområdesnivå med andra verksamheter i staden.
- § 16 Nämnden ansvarar för att samverka med relevanta externa aktörer inom sitt verksamhetsområde.

Statsbidrag

- § 17 Nämnden ansvarar för att enligt lag och förordningar administrera och samordna riktade statsbidrag samt besluta om bidragets fördelning inom egen nämnd, i de fall ansvaret inte ligger på annan nämnd.

Sammansättning

- § 18 Göteborgs Stads stadsfastighetsnämnd består av 11 ledamöter och 6 ersättare.

Kapitel 3 – Generella bestämmelser

Innehållet i detta kapitel gäller för samtliga nämnder och för kommunstyrelsen.

Allmänna bestämmelser

Generella skyldigheter

- § 1 Nämnden ska inom sitt respektive verksamhetsområde följa vad som anges i lag eller annan författning. De ska följa det fullmäktige – i reglemente, i samband med budget eller i annat särskilt beslut – har bestämt att nämnden ska fullgöra, samt verka för att fastställda mål uppnås och i övrigt följa givna uppdrag och angivna riktlinjer.
- Nämnden ska också se till att den har en god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera hur systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar
- § 2 Det åligger nämnden att till Stadsrevisionen tidigt anmäla misstankar om allvarigare oegentligheter inom dess verksamhet.

Organisation inom verksamhetsområdet

- § 3 Nämnden ansvarar för att dess organisation är tydlig och ändamålsenlig med hänsyn till av fullmäktige fastställda mål och styrning samt lagar och andra författningar för verksamheten.

Personalansvar

- § 4 Nämnden har personalansvaret inom sitt verksamhetsområde och svarar därmed för personalpolitiska och personaladministrativa beslut för sina arbetstagare. Nämnden får besluta om att ingå särskilt angivna kollektivavtal med tillämpning inom nämndens verksamhetsområde och på villkor som kommunstyrelsen äger ange.
- Nämnden ska arbeta i enlighet med de styrande dokument som kommunfullmäktige fastställt avseende förvaltnings- och bolagschefer.
- Nämnden ska se till att en instruktion för förvaltningschefen upprättas och antas.

Personuppgifter

- § 5 Nämnden är personuppgiftsansvarig för de behandlingar av personuppgifter som sker i dess verksamhet.

Planering, uppföljning och kontroll samt rapportering till fullmäktige

- § 6 Nämnden ska bedriva sitt arbete med styrning, budget, uppföljning och kontroll så att det egna ansvaret för verksamheten säkerställs.
- Nämnden svarar också för att eventuella åtgärder vidtas med anledning av väsentliga avvikelser i verksamhet och ekonomi.

Nämnden är skyldig att följa den av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen gällande styrningen på området.

Nämnden har alltid utöver den löpande rapporteringen ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.

Kommunstyrelsens uppsiktsplikt

- § 7 Av kommunallagen framgår att kommunstyrelsen har ett ansvar att fortlöpande följa stadens verksamhet. Detta innebär att kommunstyrelsen ska ha en överblick och kontroll över nämndernas verksamhet.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av nämndernas handlingar och räkenskaper samt i övrigt granska nämnderna och dess verksamheter.

Nämnden ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som begärs såvida informationen inte omfattas av sekretess. I den händelse informationen om verksamheten är sekretessbelagd måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.

Information och samråd

- § 8 Nämnden ska i möjligaste mån från annan nämnd erhålla den information och det underlag den behöver i sin verksamhet. Rätten till information och underlag omfattar inte uppgift för vilken sekretess råder.

Nämnderna ska samråda när deras verksamhet och ärenden berör kommunstyrelsens eller annan nämnds verksamhet.

Samråd bör även ske med föreningar och organisationer när dessa är särskilt berörda. Nämnden beslutar om formerna för samrådet.

Arbetsformer

Tid och plats

- § 9 Nämnden sammanträder på tid och plats som nämnden bestämmer. Sammanträde ska hållas också om minst en tredjedel av nämndens ledamöter begär det eller om ordföranden anser att det behövs. En begäran om extra sammanträde ska göras skriftligen hos ordföranden och innehålla uppgift om det eller de ärenden som önskas behandlas på det extra sammanträdet.

Ordföranden ska, om möjligt, samråda med vice ordförandena om tiden för extra sammanträde.

Om det föreligger särskilda skäl får ordföranden ställa in ett sammanträde eller ändra dagen eller tiden för sammanträdet. Om möjligt ska samråd ske med vice ordförandena.

Om ordföranden beslutar att ett sammanträde ska ställas in eller att dagen eller tiden för ett sammanträde ska ändras, ska ordföranden se till att varje ledamot och ersättare snarast underrättas om beslutet.

Nämndens ledamöter får, när särskilda skäl föreligger, delta i nämndens sammanträde på distans. Ett sådant skäl är när en ledamot har sjukdomssymptom som kan innebära risk för smittspridning. Sådant sammanträde får endast äga rum om ljud- och bildöverföring sker i realtid och på ett sådant sätt att samtliga deltagare kan se och höra varandra på lika villkor. Lokalen ska vara så beskaffad att inte obehöriga kan ta del av sammanträdeshandlingar, bild eller ljud. Ledamot som önskar delta på distans ska i förväg anmäla detta till ordföranden. Ordföranden avgör om deltagande får ske på distans.

Nämnden får bestämma vad som närmare ska gälla om deltagande på distans i nämnden och eventuella utskott.

Kallelse

- § 10 Ordföranden ansvarar för att kallelse utfärdas till sammanträdena. När varken ordföranden eller en vice ordförande kan kalla till sammanträde ska den som varit ledamot i nämnden längst tid göra detta (ålderspresidenten). Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid ska den till åldern äldste ledamoten vara ålderspresident.

Kallelsen ska vara skriftlig och innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet.

Kallelsen ska sändas till varje ledamot och ersättare samt annan förtroendevald som får närvara vid sammanträdet i god tid före sammanträdesdagen. Kallelse får ske elektroniskt om det inte är olämpligt. Ordföranden bestämmer formen för kallelse.

I undantagsfall får kallelse ske på annat sätt.

Kallelsen bör åtföljas av föredragningslista. Ordföranden bestämmer i vilken utsträckning handlingar som tillhör ett ärende på föredragningslistan ska bifogas kallelsen. Ordföranden ska i kallelsen ange om utelämnande av handlingar har skett.

Offentliga sammanträden

- § 11 Med stöd av 6 kap 25 § kommunallagen bemyndigas stadens nämnder, exklusive kommunstyrelsen, att besluta om att hålla sammanträde öppet för allmänheten.

Närvarorätt

- § 12 Ledamöter och ersättare i kommunstyrelsen (kommunalråd) har rätt att delta i sammanträden med nämnden och har då rätt att delta i överläggningarna men inte i besluten samt rätt att få sin mening antecknad i protokollet.

Härutöver får nämnden medge annan förtroendevald rätt att närvara vid sammanträde med nämnden för att lämna upplysningar. Även anställd i

kommunen och särskilt sakkunnig kan medges denna rätt. Om nämnden beslutar det, får den som kallats delta i överläggningarna.

Stadsdirektören har närvaro- och yttranderätt i kommunstyrelsen och i övriga nämnder.

Nämnden får härutöver bestämma att annan ska ha rätt att närvara vid nämndens sammanträden.

Ordföranden

§ 13 Det åligger ordföranden att;

- leda nämndens arbete och sammanträden
- kalla till sammanträde i enlighet med lag och reglemente
- kalla ersättare
- inför sammanträdena se till att ärendena som ska behandlas i nämnden vid behov är beredda
- se till att färdigberedda ärenden snarast behandlas i nämnden
- bevaka att nämndens beslut verkställs

Presidium

§ 14 Kommunfullmäktige väljer för mandattiden bland nämndens ledamöter en ordförande och en eller två vice ordförande.

Vice ordförande och i förekommande fall andre vice ordförande (presidiet) biträder ordföranden vid fullgörande av dennes uppgifter.

Vid förfall för ordföranden inträder i dennes ställe vice ordförande och vid förfall för vice ordförande inträder i dennes ställe, i förekommande fall, andre vice ordförande.

Ersättare för ordföranden och vice ordförandena

§ 15 Om varken ordföranden eller annan i presidiet kan delta i ett helt sammanträde eller en del av ett sammanträde, får nämnden utse en annan ledamot som ersättare för dessa. Tills valet förrättats, fullgörs ordförandens uppgifter av den som varit ledamot i nämnden längst tid. Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid fullgörs ordförandens uppgifter av den äldste av dem.

Motsvarande gäller om ordföranden eller annan i presidiet inte kan fullgöra sitt uppdrag under en längre tid. Ersättaren ska fullgöra samtliga ordförandens/övriga presidiets uppgifter.

Förhinder

§ 16 En ledamot eller ersättare som är förhindrad att närvara vid sammanträde bör skyndsamt anmäla detta.

Ersättares tjänstgöring

- § 17 Om en ledamot är förhindrad att delta eller att vidare delta i ett sammanträde ska en ersättare tjänstgöra i ledamotens ställe. Den ersättare ska kallas in som står i tur att tjänstgöra och som inte redan har kallats in.

En ledamot som inställer sig under ett pågående sammanträde har rätt att tjänstgöra även om en ersättare trätt i ledamotens ställe.

Ersättarna ska, om dessa inte valts proportionellt, tjänstgöra enligt den ordning som fullmäktige har bestämt.

Ersättare som inte tjänstgör har rätt att delta i överläggningarna och få sin mening antecknad till protokollet.

En ersättare som börjat tjänstgöra har alltid företräde till tjänstgöring framför annan ersättare.

Jäv, avbruten tjänstgöring

- § 18 En ledamot eller en ersättare som avbrutit sin tjänstgöring på grund av jäv i ett ärende får tjänstgöra igen sedan ärendet handlagts.

Ledamot som en gång avbrutit tjänstgöringen under ett sammanträde på grund av annat hinder än jäv, får inte åter tjänstgöra vid sammanträdet.

Reservation

- § 19 Om en ledamot har reserverat sig mot ett beslut och ledamoten vill motivera reservationen ska ledamoten göra det skriftligt. Motiveringen ska lämnas till sekreteraren före den tidpunkt som har fastställts för justeringen av protokollet. Motsvarande gäller vid omedelbar justering.

Justering av protokoll

- § 20 Protokollet justeras av ordföranden och en ledamot.

Nämnden kan besluta att en paragraf i protokollet ska justeras omedelbart.

Paragrafen ska redovisas skriftligt vid sammanträdet och justeras av ordföranden och en ledamot.

Kungörelser och tillkännagivanden av föreskrifter m.m.

- § 21 Nämnden ansvarar för att beslut och föreskrifter inom det egna ansvarsområdet kungörs enligt gällande bestämmelser.

Nämnden ska underrätta kommunstyrelsen om ändringen och dess innehåll så snart en uppdatering av kommunens styrande dokument bedöms nödvändig.

Delgivningsmottagare

- § 22 Delgivning med nämnden sker med ordföranden, förvaltningschefen eller annan anställd som nämnden beslutar.

Undertecknande av handlingar

§ 23 Om nämnden inte beslutar annat ska handlingar som utfärdas på nämndens vägnar undertecknas av ordföranden och kontrasigneras av sekreteraren. Vid förfall för ordföranden inträder vice ordföranden och vid förfall för denne den ledamot som styrelsen utser.

Nämnden får även uppdra åt förtroendevald eller tjänsteman att enligt av nämnden lämnade direktiv underteckna handlingar på dess vägnar.

Delegationsbeslut fattas i nämndens namn och ska anmälas i den ordning nämnden beslutar. Handlingar som utfärdas med anledning av sådant beslut ska, om inte annat finns föreskrivet, undertecknas av delegaten.