



Förvaltningen informerar

19 maj 2025 Kristina Lindfors exploateringsdirektör

Aktuell information från förvaltningen

- Smyrnadomen *Maria Lindén Liljeström, chefsjurist*
- Arenaprogrammet *Jakob Andreasson, avdelningschef Projekt söder*
- Påseglingsskydd Masthuggskajen *Christer Niland, avdelningschef Stora projekt*
- Krav vid entreprenadupphandlingar
- Mötesplats stadsutveckling
- Invigning Lindholmshamnen
- Studiebesök
- Gemensamma lokaler för stadsutvecklande förvaltningar
- Visualiseringsfilm Lindholmsförbindelsen

”Smyrnadomen”

**Högsta domstolens dom den 24 april 2025 om omprövning av
tomträttsavgäld i mål T 3706-23**

Exploateringsnämnden 2025-05-19

Maria Lindén Liljeström, chefsjurist

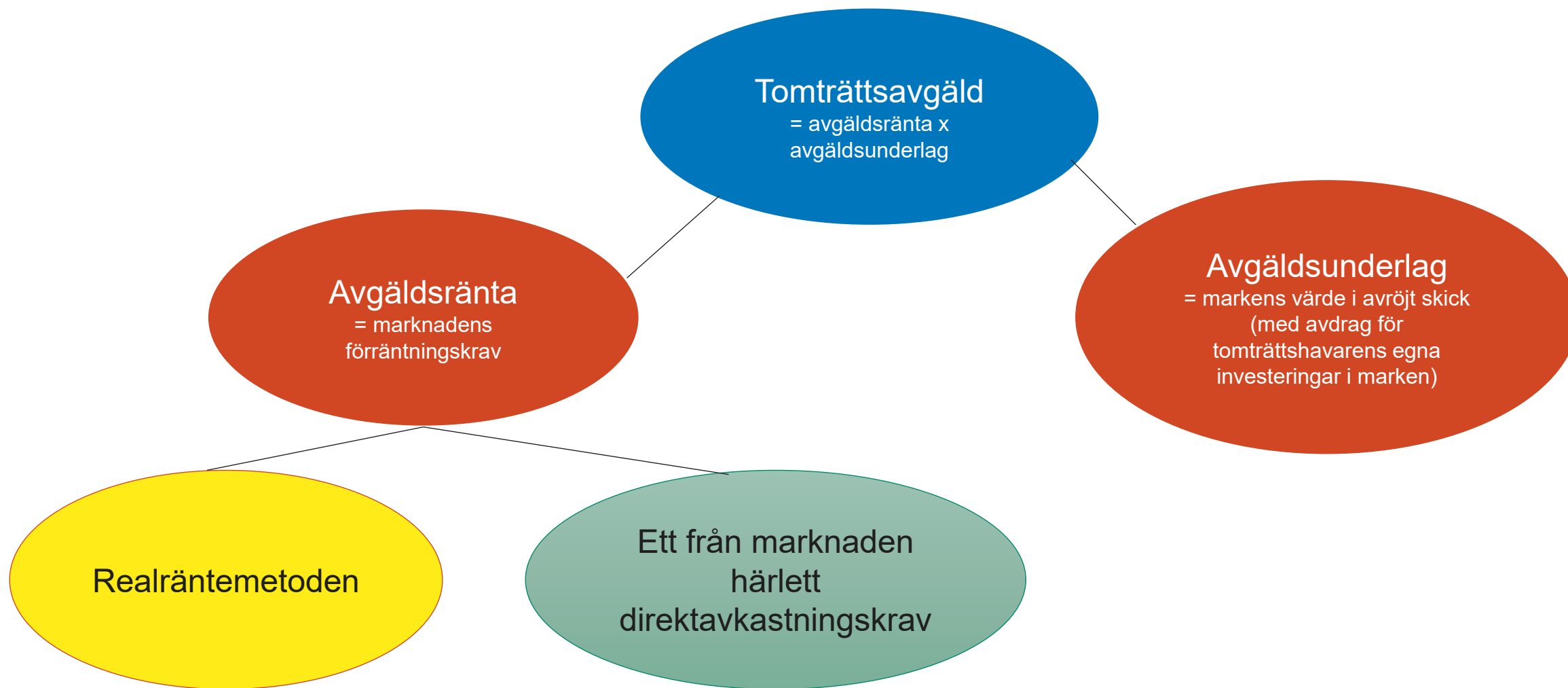
Högsta domstolens dom den 24 april 2025 i mål T 3706-23, "Smyrnadomen"

Omständigheter och utgång i målet:

- Brf Smyrna 5 ./. Statens fastighetsverk
- Fastighet på Gärdet i Stockholm
- 10-åriga avgäldsperioder, omregleringstidpunkt år 2023
- Markvärde/avgäldsunderlag: ca 167 000 000 kr (parterna överens i HD)
- Yrkad ränta: 3 % (1 % ränta medgavs av föreningen)
- Tidigare avgäld: 1 900 000 kr/år
- Yrkad avgäld: ca 5 000 000 kr/år
- Av HD tillämpad ränta: 1,75 %
- Av HD fastställd avgäld: 2 900 000 kr/år (avgäldsunderlag x avgäldsränta = tomträttsavgäld)



Så fastställs tomträttsavgälder



Högsta domstolens dom

Utgångpunkter:

- Avgälden bör svara mot en *skälig ränta* på det uppskattade markvärdet.
- Det har ansetts naturligt att söka ledning i den avkastning som man kan räkna med för *alternativa jämförbara kapitalplaceringar*.
- Även om olika sätt förekommer är det i praktiken vanligt att avgäldsräntan bestäms med hjälp av *den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden*. Jämförelsen tar sikte på kapitalplaceringar som görs på mycket lång sikt, minst 30 år.
- Ytterst ska domstolen alltid göra en *skälighetsbedömning* ex intresset av att de boende inte drabbas av alltför drastiska kostnadsökningar



Slutsatser i aktuellt mål:

- Den långa realräntan har haft en vikande trend under flera år och kommer sannolikt att vara *fortsatt låg*.
- Prognoser visar att realräntan ska gå upp till en nivå om 1 % omkring 2025 och mycket långsamt stiga och gå upp till över 2 % först ungefär 2047 och därefter ligga något över 2% fram till 2060.
- ”Med hänsyn tagen även till övriga omständigheter, *främst det förhållandet att tomträtten avser bostadsändamål*, framstår en avgäld som bygger på en avgäldsränta om **1,75%** med triangeleffekt beaktad, som rimlig för den aktuella perioden. ”

Avgäldsmodellerna i Göteborgs stad

- **Flerbostadshus (beslut i KF 2006-02-23)**
 $75\% * MTV * 2\%$ (2,25%)
dvs 1,50 % (1,7 %) av marktaxeringsvärdet
- **Småhus (beslut i KF 2009-05-09)**
 $30\% * MTV * 3,5\%$ (4%)
dvs 1,05% (1,2%) av marktaxeringsvärdet
- **Övriga ändamål (kommersiella)**
Marknadsvärdering * 3%

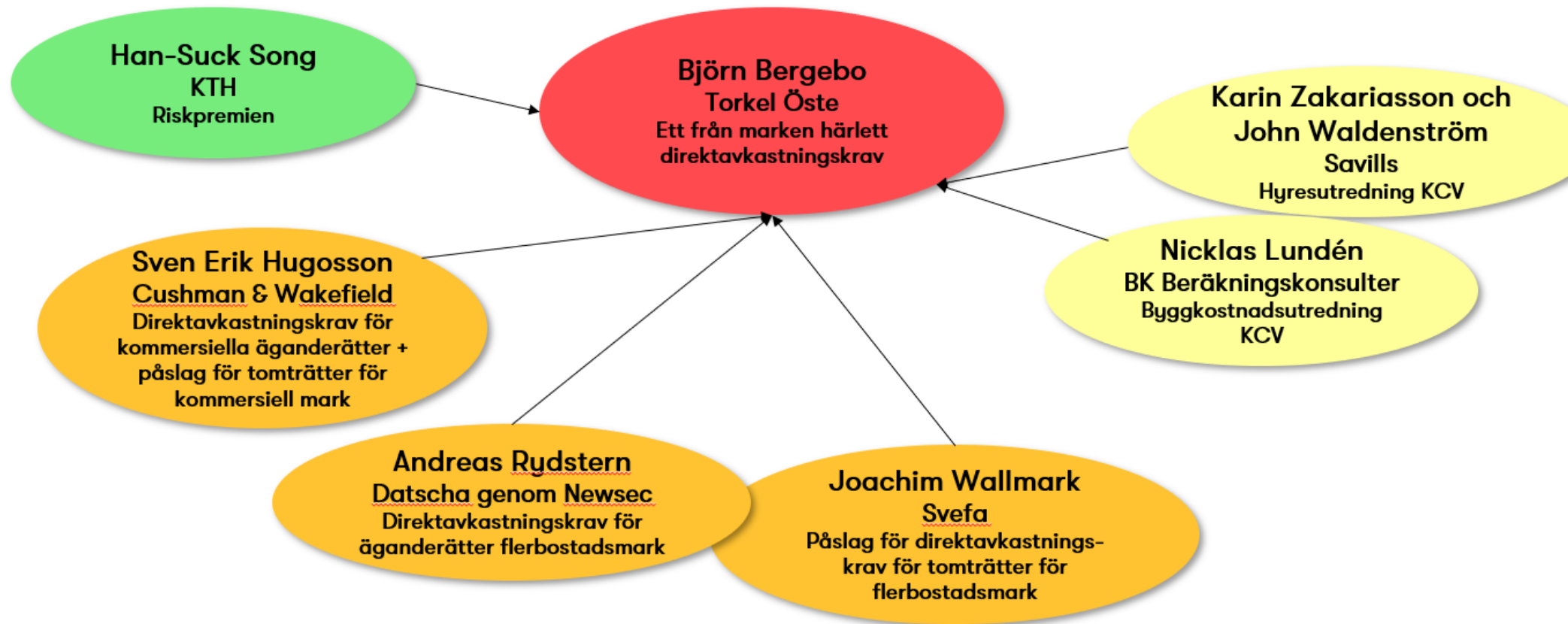


Hur påverkar HDs dom våra processer?

- Fullmäktiges avgäldsmodeller för bostadsändamål tillämpar lägre avgäldsränta än den HD nu beslutat om. Modellerna behöver därför *inte* justeras med hänsyn till domen.
- För att hålla fast vid 3 % avgäldsränta för de kommersiella tomträtterna behöver vi däremot kunna visa att marknadens direktavkastningskrav på mark är minst 3%. I pågående processer har vi åberopat **sakkunnigutredning** till stöd för det. Bostadssociala skäl saknas och det bör även i övrigt vara svårare att argumentera för en skälighetsbedömning i sänkande riktning i dessa fall.



Sakkunnigutredningen



Våra pågående domstolsprocesser om tomträttsavgäld



- Knappt 100 pågående mål i domstolen (flertalet i Mark- och miljödomstolen i Vänersborg men ca 30 mål i Mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt)
- Målen har varit vilande i avvaktan på Smyrnadomen men handläggningen har nu återupptagits
- Huvuddelen av de pågående målen avser tomträttsupplåtelser med flerbostadsändamål



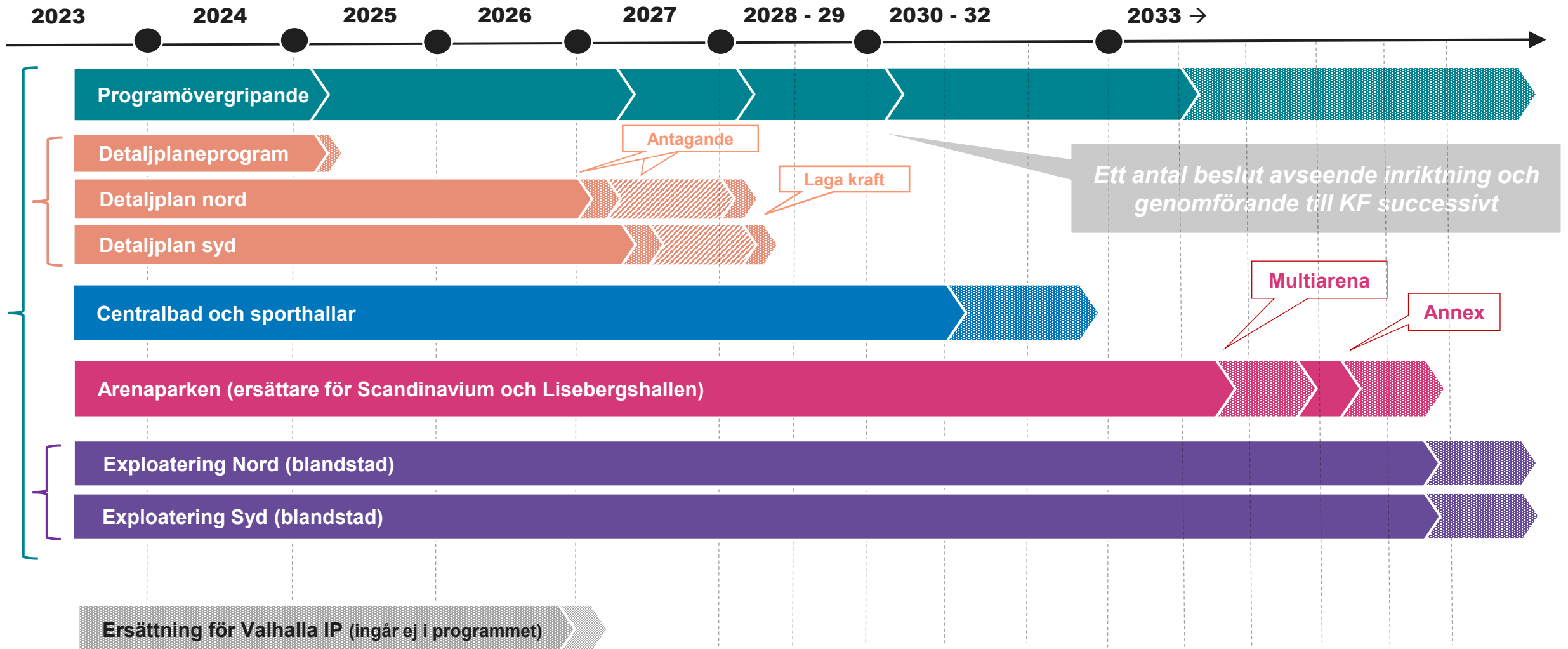
Arenaprogrammet

Jakob Andreasson, avdelningschef Projekt norr



Övergripande bastidplan*

 VÄGVALSBESLUT



Samråd detaljplaner

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-04-25 att genomföra samråd för:

- detaljplan för centralbad och blandstad *norr om* Valhallagatan inom stadsdelen Heden
- detaljplan för arenor och blandstad *söder om* Valhallagatan inom stadsdelen Heden

Exploateringsförvaltningens remissyttrande över dessa detaljplaner kommer till nämndmötet 2025-06-16.



Arkitekttävlingar

Idrott och föreningsförvaltningen genomför en arkitekttävling för det nya centralbadet och Higab genomför en arkitekttävling för den nya arenan.

Tävlingsprocesserna pågår parallellt. Tävlingsteamerna lämnar in tävlingsförslag för centralbadet och för arenan som ställs ut digitalt under vecka 27-29.

Vinnande förslag utses i september.

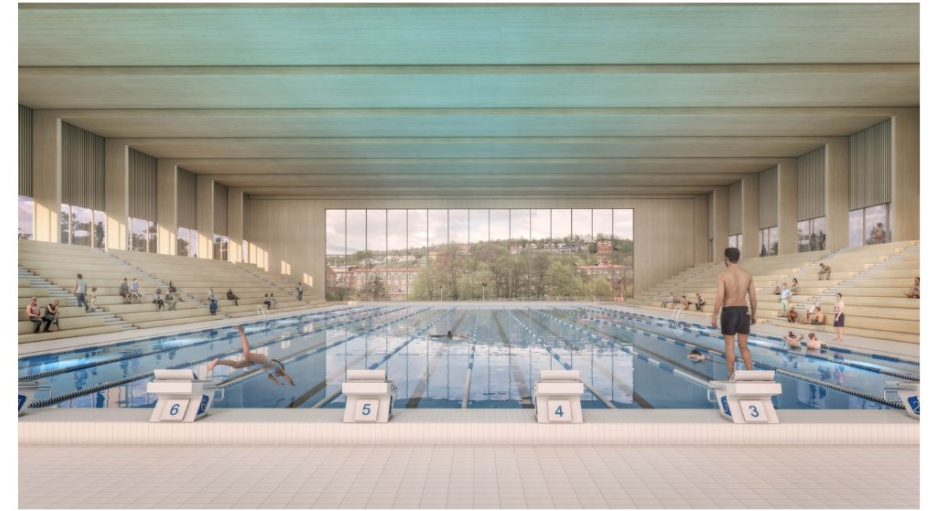


Bild på tävlingsbassäng med läktare och panoramafönster. Visionsbild: Norconsult



Visualisering av konsert i Arenan. Bild: Higab/White Arkitekter



Påseglingsskydd Masthuggskajen

Christer Niland, avdelningschef Stora projekt

Information Påseglingsskydd

Alternativ:

- Grusbank inklusive träkonstruktion för Yttre Järnvågsbron
 - Byggkostnad 99-114 mnkr
 - Innebär risk för kommande rivnings- och förgäveskostnader
- Grusbank utan/senarelagd återmontering Yttre Järnvågsbron
 - Byggkostnad 30-34 mnkr
 - Innebär risk för kommande rivnings- och förgäveskostnader
- Kassuner inklusive återmontering Yttre Järnvågsbron
 - Byggkostnad 136-156 mnkr
- Kassuner utan/senarelagd återmontering Yttre Järnvågsbron
 - Byggkostnad 83-95 mnkr



Krav på 100 procent förnybart drivmedel vid entreprenadupphandlingar

Christer Niland, avdelningschef Stora projekt

Nu inför vi krav på 100 procent förnybart drivmedel vid entreprenadupphandlingar

- Tillsammans med stadsmiljöförvaltningen inför vi redan nu kravet på 100 procent förnybart drivmedel vid entreprenadupphandlingar, 5 år innan mååret 2030.
- Arbetsmaskiner och lastbilar ska drivas med HVO100 eller el, vilket ger upp till 70 procent lägre koldioxidutsläpp och förbättrad luftkvalitet tack vare minskade utsläpp av kväveoxider och partiklar.





Mötesplats Stadsutveckling 14 maj

Kristina Lindfors



Vad betyder mig?

14.30: Välkomna till konferensen med kaffe

15.00: Välkomna
Annette Högl
Annette Högl: Kaffet

15.30: Fika
15.45: Fika
16.00: Fika

16.15: Fika

16.30: Fika

16.45: Fika



20 maj Invigning Lindholmshamnen

Vi firar med Bryggkalas



Göteborgs
Stad

När

Tisdag 20 maj

Var

Bryggdäcket mellan Lindholmspiren och Lundbystrandskajen

Hur

Officiell invigning, quiz, guidad tur i området, musikunderhållning med Göteborgsbandet Log Lady samt besök av trollkarlen Ason Bson Cson

Medverkande

Robert Hammarstrand (S), ordförande exploateringsnämnden

Mikael Dolietis, VD Älvstrandne Utveckling AB

Desirée Bosch, projektledare exploateringsförvaltningen

Åsa Svensson, projektledare Älvstranden Utveckling AB

[Här hittar du programmet](#)



Utbyggnad av Lindholmshamnen 2016–2025

I Lindholmshamnen finns nu:

- 640 bostäder i kvarter med grönskande innergårdar,
- Verksamhetslokaler och restauranger,
- En förskola,
- Nya gång- och cykelvägar samt gator med stadens första biotoprefug,
- Ett grönskande torg med bryggdäck som möter vattnet,
- Två parker – Maskinparken som också fungerar som skyfallsyta och det lekfulla parkstråket på temat energi,
- Ett 20-tal regnbäddar med planteringar som tar hand om, filtrerar och leder bort regnvatten,
- Konst som väcker nyfikenhet och bjuder in till eftertanke och beröring.



Studiebesök

Studiebesök

- Masthuggskajen måndagen 2 juni kl. 13-16
- Västlänken måndagen den 9 juni kl. 14-16

Gemensamma lokaler för stadsutvecklande förvaltningar



Samråd och ny film om Lindholmsförbindelsen

