

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-04-17

11, EXF-2025-00204

Yrkande angående Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder längs Fjällbogatan, Utby 753:487 m.fl. inom stadsdelen Utby

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder i Utby, inom fastigheten Utby 753:487 m.fl. i stadsdelen Utby, i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande och att upplåtelseformen är bostadsrätt.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Yrkandet

Primärområde Utby har enligt Göteborgsbladet 2024 följande fördelning av upplåtelseformer på bostäderna:

- 70,5 procent äganderätter (småhus) och
- 24 procent hyresrätter,
- 5,5 procent bostadsrätter.

Bostadsrättslägenheter är den mest underrepresenterade upplåtelseformen i området. Av flerbostadshusens bostäder är ca 80 procent hyresrätter och endast 20 procent bostadsrätter.

Under planeringsskedet har utgångspunkten därför varit att bostäderna skall upplåtas som bostadsrätt eller äganderätt, men tjänsteutlåtandet hänvisar nu till uppdraget att *"Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter"*. Som nämns ovan finns inte majoritet bostadsrätter i detta område utan snarare en stor brist på bostadsrätter. Uppdraget hanteras därför lämpligare i andra områden som uppfyller uppdragets kriterium.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna
Kristdemokraterna

2025-04-17

12, EXF-2023-00644

Yrkande angående Förlängning av markanvisning för Ernst Rosén AB inom detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att ge sin mening om markanvändningen och om detaljplanearbete för bostäder och förskola vid Skanstorget enligt förslag i markanvisningen skall ske eller inte utifrån kommunfullmäktiges ambition att bevara kulturhistoriskt intressanta platser och bebyggelse samt utifrån framdriften av kommunal service i centrala Göteborg.

Yrkandet

Arbetet med hur Skanstorget skall utvecklas har pågått sedan 2000-talets början. Frågan om att exploatera ett torg är av strategisk betydelse bland annat dels då det innebär irreversibel privatisering av allmän yta som det inte finns så mycket av i stadsdelen, dels då byggande på ett allmänt torg inte är något som förekommit i Göteborg tidigare.

Vidare finns i centrala Göteborg ett akut behov av ytor för kommunal service (förskola och skola) som visat sig svårt att lösa på de tilltänkta platser i centrala Göteborg som fastighetskontoret har arbetat med och som exploateringsförvaltningen nu arbetar med. Det har lett till förslag på komplicerade (och sannolikt kostsamma) lösningar som till exempel förslag på skola och förskola klättrandes upp på Skansbergets södra sida. Skanstorget skulle kunna vara en bättre lösning för kommunal service än Skansberget.

Det måste också vara tydligt att stadens inställning är att lägga resurser på genomförande av denna utveckling och planering, som Länsstyrelsen i sitt förhandsbesked inte ansåg vara lämplig utan betyder en påtaglig skada för riksintresset för kulturmiljövård, för att åstadkomma 200 bostäder, underjordiskt garage och en förskola. Stadens försök att hantera detta misslyckades och länsstyrelsen gjorde bedömningen att även samrådsförslaget utgör påtaglig skada på riksintresset i sin nuvarande omfattning. Efter en paus har stadsbyggnadsnämnden nyligen givit stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återuppta arbetet med detaljplanen. Demokraterna och Liberalerna röstade mot detta och reserverade sig mot beslutet.

Sannolikt behöver exploateringen nu minskas på grund av riksintresset för kulturmiljövård. Färre bostäder leder till försämrad exploateringsekonomi och svårigheter att som planerat ersätta de parkeringsplatser som idag finns på torget med en parkeringsanläggning under mark. Utgången av många års detaljplanearbete för byggande på Skanstorget är alltså fortfarande mycket osäker.

Kommunfullmäktige har beslutat om bevarandeprogrammet *"Kulturhistorisk bebyggelse i Göteborg, del 1"*. På sidan 211 anges *"Skanstorget används nu i huvudsak som parkeringsplats och har en rund plantering där saluhallen en gång låg. Torget domineras av Skansbergets dramatiska sluttning och Skansen Kronan med sin kraftfulla arkitektur. Raden med tvåvåningshus begränsar torget mot norr och utgör samtidigt entrén till Haga från detta håll."* Utifrån bland annat dessa beskrivningar kan Skanstorget anses utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i sitt stadsbyggnadssammanhang av kommunfullmäktige.

I ett fall som detta där det är stor risk att exploateringsnämndens insatser blir onyttiggjorda genom att detaljplanen inte kommer kunna vinna laga kraft. Därför bör kommunfullmäktige höras avseende om markanvändningen och om fortsatt planering skall ske eller inte. Exploateringsförvaltningen avsätter resurser för att möjliggöra utvecklingen av marken och detaljplanarbetet drivs av stadsbyggnadsförvaltningen men omfattar bidrag från exploateringsförvaltningen och andra förvaltningar och bolag. Det är viktigt att staden har rätt prioritering avseende var resurser läggs utifrån kommunfullmäktiges mål och inriktningar.

Enligt 5 kap 22 § Kommunallagen får ärenden i fullmäktige väckas av en nämnd. Utifrån att Skanstorget nämns i den av kommunfullmäktige beslutande bevarandeprogrammet *Kulturhistorisk bebyggelse i Göteborg, del 1*, och utifrån att kommunfullmäktige tar beslut i strategiska detaljplaner och utifrån att markanvändningen av Skanstorget är av principiell och strategisk vikt är det lämpligt att kommunfullmäktige ger sin mening i frågan. Inte minst för att minimera risken för att resurser läggs på utveckling som kommunfullmäktige eller mark- och miljödomstolar sedan inte kommer att godkänna.

Göteborgs Stad har en historik av att gå in i komplicerade projekt med hög ekonomisk risk som fallit ut i ständigt ökade kostnader och dålig exploateringsekonomi. Skeppsbron, Masthugskajen, överdäckning av Götaleden i Gullbergsvass, Backaplan och portfölj Gamlestaden är exempel. Göteborgs Stads totala riskexponering i nu pågående och planerade investerings- och exploateringsprojekt har blivit omfattande. Ytterligare projekt med ekonomiska och genomförandemässiga risker bör värderas i ljuset av den totala riskexponeringen och den risk för kraftigt försämrade exploateringsekonomi som förvaltningen upprepat varnar för i delårs- och årsrapporter.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-04-17

13, EXF-2025-00402

Yrkande angående Medgivande att söka planbesked på kommunägd mark för Framtiden Byggutveckling AB och Högsbohöjds Tennisklubb på fastigheten Järnbrott 758:66

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden medger att Högsbohöjds Tennisklubb (org.nr 857205-6557) ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för att pröva ändrad markanvändning inom del av den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66.
2. Exploateringsnämnden medger inte att Framtiden Byggutveckling AB (org.nr 556731-5170) ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för att pröva ändrad markanvändning inom del av den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66.

Yrkandet

Stadsparken Ruddalen får inte tas i anspråk, inte ens naggas i kanten, av bostadsutveckling.

Förslaget att söka planbesked den kommunägd mark på del av fastigheten Järnbrott 758:66 omfattar mark som är utpekad som stadspark och där Översiktsplanen anger att *"Byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade ska inte tillåtas."* Det är därför inte lämpligt att använda parkmarken till bostadsutveckling eller parkeringsgarage som Framtiden Byggutveckling AB föreslår.

Däremot ser vi att det kan vara lämpligt att pröva möjligheten för Högsbohöjds Tennisklubb att med varsamhet expandera befintlig tennisverksamhet. Föreningsidrott ger möjlighet till rekreation och förbättrad folkhälsa. En utökad tennisanläggning kan till del ge göteborgarna likande positiva effekter som parkmark. Slutligen är det positivt om en privat aktör är intresserad av att bygga ut idrottsanläggningar. Det ger möjligheter för mer föreningsidrott snabbare utan att hamna i stadens investeringskö eller belasta stadens redan ansträngda investeringsbudget.

Yrkande
med instämmande av Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13	Nytt ärende
Reviderat 2025-01-31	16
Reviderat 2025-02-21	18
Reviderat 2025-03-21	19

Yrkande angående Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Friköp ska inte medges om tomträtt för småhus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
5. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställan:
Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19), tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19) samt tjänsteutlåtandet Återredovisning av uppdrag om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift (Utfärdat 2025-03-11 Ärendenummer EXF-2025-00245).

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträtten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträttsavgälden utgjort en förhållandevis liten del av boendekostnaden och därmed har det ursprungliga syftet upprätthållits. Under senaste decenniet har emellertid maxtaxeringsvärdet ökat mycket kraftigt. Eftersom marktaxeringsvärdet ligger till grund för beräkningen av tomträttsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträttsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträtterna

skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträttsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De lånningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträttsavgäldernas utformning alltid återkommer. Därför är friköp den långsiktiga lösningen som kan bryta de ständigt återkommande problemen kring avgälderna. Den enskilde fastighetsägaren slipper dessutom den finansiella osäkerheten och de förändrade förutsättningarna. Syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträtterna inte längre levererar.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträtterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträtterna är låg. Ett friköp ger direkta inkomster till staden som kan minska lånebehovet och därigenom stadens kapitalkostnader. Värdeökningen som ligger till grund för marktaxeringens utveckling bör samtidigt i betydande utsträckning även tillskrivas fastighetsägarna själva genom deras skötsel av och investeringar i sina hus och tomer. I praktiken råder inte heller någon marknadssituation då det bara finns en tänkbar köpare under avtalsperioden. Det finns inte heller någon möjlighet för tomträttshavaren att frånträda avtalet. Ett marknadspris för tomträtten är då rimligen den prisnivå vid vilken många tomträttshavare vill göra ett friköp. Det är av betydelse att en friköpsmodell utformas på ett sätt som ger möjlighet för många att komma ur den risk som tomträtten ger.

En friköpsmodell ska utformas på att sådant sätt att man så långt som möjligt uppnår en likabehandling av en bostadshavare som bor i ett hus där marken upplåtits med tomträtt med en bostadshavare som bor i ett hus där marken redan är friköpt. Fastighetskontoret har tidigare föreslagit en modell för flerbostadshus där friköpspriset är 65 procent av marktaxeringsvärdet. Samma modell används redan för småhus. I *Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus* (2020-06-15, Dnr 1722/19) görs jämförelse mellan avgäldsränta och friköpspris för kommersiella tomträtter respektive tomträtter med flerbostadshus. Slutsatsen blir att om samma förhållande mellan avgäldsränta och friköpspris ska gälla motsvarar detta för flerbostadshus ett friköpspris om ca 50 procent av marktaxeringsvärdet. Det ger argument för att det ska vara möjligt att använda denna procentsats. Samtidigt förs resonemang i rapporten om att ett friköpspris som understiger 50 procent av marktaxeringsvärdet kan innebära gynnande av enskild och ses som otillåtet statsstöd. För ökad likabehandling och för att minska risken för överklaganden av nämndens beslut behöver förvaltningen även ha en hanteringsordning för att i efterhand justera de friköpsaffärer som ingåtts de senaste 5 till 10 åren.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträtterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Tilläggsyrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-03-21

19, EXF-2024-01978

Tilläggsyrkande angående Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark.

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträtten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträttsavgälden utgjort en förhållandevis liten del av boendekostnaden och därmed har det ursprungliga syftet upprätthållits. Under senaste decenniet har emellertid maxtaxeringsvärdet ökat mycket kraftigt. Eftersom marktaxeringsvärdet ligger till grund för beräkningen av tomträttsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträttsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträtterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträttsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De lånningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträttsavgäldernas utformning alltid återkommer. Därför är friköp den långsiktiga lösningen som kan bryta de ständigt återkommande problemen kring avgälderna. Den enskilde fastighetsägaren slipper dessutom den finansiella osäkerheten och de förändrade förutsättningarna. Syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträtterna inte längre levererar.

Samtidigt som en ny friköpsmodell införs behöver exploateringsförvaltningen skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark. Staden har i pågående domstolsprocesser argumenterat för att sätta en högre avgäld än vad tomträttshavarna anser möjligt och lämpligt. Målet för Göteborgs Stad för flerbostadshus och småhus ska inte vara att upprätthålla så stora avgälder som möjligt utan att kunna motivera så små avgälder som möjligt utgående från jordabalken, att inte gynna enskild och statsstödsreglerna. Jämförelsen med kostnaden för banklån är härvid helt relevant. Kapitalbeloppet för ett banklån är konstant och bestäms vid tidpunkten för anskaffandet. Kapitalbeloppet för tomträttsavgälden är däremot variabelt och har det senaste decenniet ökat kraftigt utan att detta har kunnat påverkas av bostadsinnehavarna. Då de pågående rättsprocesserna dragit ut på tiden och att uppdraget har en annan ingång än vad staden driver i domstol ska uppdraget att hitta en ny långsiktigt hållbar avgäldsmodell omedelbart påbörjas.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträtterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Yrkande

Centerpartiet

2025-04-17

Ärende nr 15

Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Friköp ska inte medges om tomträtt för småhus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 85 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år. I de fall fastigheten omfattar mark för parkeringsplatser som skulle kunna bli föremål för stadsutveckling ska den som huvudregel brytas ur fastigheten före friköp.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
5. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.
6. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgäldshöjningen.
7. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställan: Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19) och tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19).

Yrkandet

Tomträttsmodellen för bostäder har i och med de stora markvärdesökningarna orsakat kraftiga höjningar av avgälderna i samband med förnyelser av avtalen vilket inte sällan

leder till högre boendekostnader än för boende i motsvarande småhus eller lägenheter med ägda tomter. Prisskillnaden mellan hus med tomträtt och hus med ägd tomt är samtidigt normalt betydligt mindre än markvärdet, vilket med dagens regler ofta gör det mindre attraktivt att friköpa tomten.

Låsningar i jordabalken och rättspraxis begränsar vilka avtalslängder och avgälds- och friköpsnivåer en kommun kan sätta. Friköp är den enda långsiktiga lösningen på de återkommande problemen och därför bör incitamenten för friköp stärkas genom en justering av beräkningen av priset. Vi föreslår att tillämpa samma modell Stockholm Stad gör, det vill säga 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och 85 procent av marktaxeringsvärdet för flerbostadshus. Skillnaden motiveras av att avgälden för flerbostadshus är ungefär 50 procent högre än för småhus baserat på marktaxeringsvärde, vilket betyder att det relativa värdet av ett friköp blir ungefär lika stort. Att tillämpa samma nivåer som Stockholm Stad, som också ligger i linje med de nivåer som tidigare utredningar landat i, minskar risken att vi skulle bryta mot rättspraxis.

Genom att fler tomrättsinnehavare friköper sina tomter får inte bara hushåll en större rådighet över sin bostad och en bättre ekonomisk förutsebarhet, Göteborgs stad får också ett betydligt större utrymme för nödvändiga investeringar i infrastruktur, stadsmiljö, skolor, parker och andra anläggningar genom att sälja mark som ändå är låst. Det samma gäller för flerbostadshus, vare sig de är ägda av en bostadsrättsförening eller hyresfastighetsägare. Visserligen minskar succesivt den årliga avkastningen, men i reala termer är den mycket lägre än motsvarande minskning av stadens kapitalkostnader.

Det finns flerbostadshus med relativt stora ytor för parkering på kvartersmark. Vid en förtätning kan dessa vara avgörande för genomförbarheten av stadsutvecklingsprojekt. Vid förhandlingar om friköp ska därför huvudregeln vara att fastigheten ombildas så att staden kan fortsatt äga sådana ytor.

Vi ser det inte som möjligt att sänka den i jämförelse med andra storstadskommuner låga – om än i sig höga – nivån på avgälden. Justeringen av friköpspriset gör det dock mer attraktivt för ägare till en- eller flerfamiljshus att utnyttja möjligheten att köpa loss marken i samband med avtalsförnyelsen. Däremot ser vi en möjlighet att något mildra effekten av de ofta mycket kraftiga avgäldshöjningarna genom att maximera höjningen vid en förnyelse av ett tioårigt tomrättsavtal till 100 procent. Det kan något minska stadens potentiella intäkter vid kraftiga markvärdesökningar, i de flesta fall enbart tillfälligt eftersom avgälden vid nästa avtalsperiod beräknas på det då gällande marktaxeringsvärdet. Maxtak på höjning tillämpas även av Stockholm Stad, men som exploateringsförvaltningen pekar på i den vid föregående nämndmöte presenterade konsekvensanalysen är det olämpligt att inför även ett takbelopp i kronor för höjning. Inte heller rekommenderas den administrativt tunga och rättsligt tveksamma modellen med stegvis införande av den nya avgälden.

Slutligen, ser vi ingen laglig möjlighet att kompensera de småhus och flerbostadshusägare som nyligen antingen tecknat en ny avtalsperiod eller friköpt tomten. Att en förändring kan upplevas relativt orättvist av några då den sker, kan inte vara ett hinder för att genomföra förändringen.

Yttrande

Centerpartiet

2025-02-21

Ärende nr 18

Yttrande angående Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter

Yttrandet

Tomträttsmodellen för bostäder har i och med de stora markvärdesökningarna orsakat kraftiga höjningar av avgälderna i samband med förnyelser av avtalen vilket inte sällan leder till högre boendekostnader än för boende i motsvarande småhus eller lägenheter med ägda tomter. Prisskillnaden mellan hus med tomträtt och hus med ägd tomt är samtidigt normalt betydligt mindre än markvärdet, vilket med dagens regler ofta gör det mindre attraktivt att friköpa tomten.

Låsningar i jordabalken och rättspraxis begränsar vilka avtalslängder och avgälds- och friköpsnivåer en kommun kan sätta. Friköp är den enda långsiktiga lösningen på de återkommande problemen och därför bör incitamenten för friköp stärkas genom en justering av beräkningen av priset i enlighet med yrkandet från M och D. Det är samma nivå som Stockholm stad tillämpar för småhus och som tidigare utredningar landat i inte borde bryta mot rättspraxis.

Genom att fler tomrättsinnehavare friköper sina tomter får inte bara hushåll en större rådighet över sin bostad och en bättre ekonomisk förutsebarhet, Göteborgs stad får också ett betydligt större utrymme för nödvändiga investeringar i infrastruktur, stadsmiljö, skolor, parker och andra anläggningar genom att sälja mark som ändå är låst. Visserligen minskar succesivt den årliga avkastningen, men i reala termer är den mycket lägre än motsvarande minskning av stadens kapitalkostnader.

Vi ser det inte som möjligt att sänka den i jämförelse med andra storstadskommuner låga – om än i sig höga – nivån på avgälden. Justeringen av friköpspriset gör det dock mer attraktivt för ägare till en- eller flerfamiljshus att utnyttja möjligheten att köpa loss marken i samband med avtalsförnyelsen. Däremot vill vi undersöka möjligheterna till, och konsekvenserna av, att mildra effekten av de ofta mycket kraftiga avgäldshöjningarna genom att på olika sätt jämna ut dem över fler år.

Yttrande

2024-12-16

Ärende 29 – Nytt ärende från D+M



Yttrande angående - Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Yttrandet

Sverigedemokraterna stödjer Yrkandet (nytt ärende) från D och M angående behovet att ta fram en rättvisare avgäldsmodell för flerbostadshus respektive småhus enligt de förslag som förs fram i deras yrkande.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-03-21

Nytt ärende

Yrkande angående Ökning av antalet strötomter som kan säljas för småhusändmål

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att inventera och redovisa potentiella strötomter som kan säljas för småhusändmål inom både detaljplanelagd och ej detaljplanelagda områden samt ta fram en helhetsbild och underlag som möjliggör för nämnden att siffrsätta en målsättning som innebär en väsentlig ökning av antalet sålda småhustomter av denna typ.

Yrkandet

Under de senaste åren haft stora problem att behålla barnfamiljer i Göteborg. 75 procent av svenskarna bo i småhus, mest av allt personer i åldrarna 25–49 år. Stadens tillkortakommande när det kommer till småhusbebyggelse och förmedling av småhustomter är rimligtvis en av de mer betydande förklaringarna till den stora nettoutflytten som vi sett i många år från Göteborg till stadens villatäta kranskommuner.

Exploateringsnämnden försäljning av småhustomter (strötomter) på den öppna marknaden via fastighetsmäklare är viktig och arbetet behöver växlas upp. Under de senaste åren har det endast sålts upp till ett 20-tal strötomter per år.

Exploateringsförvaltningen får därför i uppdrag att inventera och redovisa potentiella strötomter som kan säljas för småhusändmål inom både detaljplanelagda och ej detaljplanelagda områden samt ta fram en helhetsbild och underlag som möjliggör för nämnden att siffrsätta en målsättning som innebär en väsentlig ökning av antalet sålda småhustomter av denna typ.

Yrkande

2025-04-17

Demokraterna, Moderaterna, Socialdemokraterna,
Miljöpartiet, Vänsterpartiet, Centerpartiet,
Liberalerna, Kristdemokraterna

Nytt ärende

Yrkande angående Fördjupad utredning av om NREP är en lämplig part för markanvisningen av livsmedelslagret i Låssby

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag genomföra en fördjupad utredning av om NREP AB är lämplig part för markanvisningen av livsmedelslagret i Låssby.

Yrkandet

Det har framkommit uppgifter i media där det framstår att NREP som fastighetsägare grovt har misskött ett studentboende i Backa. Studenter som sökt sin framtid i Göteborg beskriver hur de har drabbats av misskötseln. Rapporter ges om stora problem med bland annat råttor, avfall som inte hämtas och vattenläckage. Om så är fallet är det oacceptabelt. I de berättelser som förs fram framstår NREP som en oseriös aktör som dessutom är svår att få kontakt med.

Nämnden har givit NREP en markanvisning för livsmedelslager i Låssby. Göteborgs Stad ska inte markanvisa till oseriösa aktörer som missköter fastigheter och låter boende utsättas för bristande förvaltning. Samtidigt ska beslut om att upphäva eller inte upphäva en markanvisning inte baseras på hörsägen, utan bör föregås av en gedigen utredning som försöker ge nämnden ett objektivt underlag som underlättar ett ställningstagande. Exploateringsförvaltningen får därför med anledning av rapporterna från studenter boende i NREP:s fastighets i Backa i uppdrag att genomföra en fördjupad utredning om NREP fortfarande är en lämplig part för markanvisningen av livsmedelslagret i Låssby.

Yrkande

Centerpartiet

2025-04-17

Nytt ärende

Yrkande angående att stärka samverkan och öka takten för fler bostäder

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att utreda hur marknadens efterfrågan kan beaktas inför markanvisning, exempelvis genom stärkta dialoger.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att under 2025 och 2026 prioritera upp markanvisningar med hög efterfrågan respektive småhus i utsatta områden.

Yrkandet

Lågkonjunkturen, ränteläget och det osäkra omvärldsläget har inneburit att byggtakten i Göteborg har sjunkit det senaste året. Under 2024 färdigställdes cirka 3 700 bostäder, jämfört med utfallet 2023 om cirka 5 500 bostäder.

Det ekonomiska läget framöver är mycket osäkert samtidigt som det finns en uppdämd efterfrågan på bostäder och inte minst småhus i Göteborg, som fortsatt är Sveriges tillväxtmotor i flera avseenden.

Göteborgs stad behöver ta ett krafttag för att få bostadsbyggande på fötter med fler småhus. Det behöver ske i samverkan med de marknadsaktörer som verkar i Göteborg. Även om förutsättningarna att sätta spaden i marken inte finns på samma sätt som de gjorde för några år sedan, är de flesta överens om att det är klokt att upprätthålla en hög planeringstakt för staden och försöka öka antalet markanvisningar.

Vår bedömning är att staden resterande del av mandatperioden behöver vara lyhörd inför var det finns efterfrågan och marknadsförutsättningar att planera och byggstarta nya bostäder. Göteborg har samtidigt höga målsättningar inom stadsutvecklingen med social och ekologisk hållbarhet som behöver vägas och synkas med marknadens förutsättningar.

Under 2024 innehöll stadens markanvisningar 550 bostäder, vilket är det lägsta antalet de senast fem åren. Under både 2022 och 2023 fanns över tusen bostäder i markanvisade projekt. Med tanke på nuvarande marknadsläge är vår bedömning att det behöver ske dialoger med marknadsaktörerna inför markanvisning för att säkerställa att det finns en efterfrågan på de markanvisningar som staden genomför. Under 2025 och 2026 bör exploateringsförvaltningen prioritera upp markanvisningar med hög efterfrågan (både flerbostadshus och småhus) respektive specifikt småhus i utsatta områden. På så vis kan staden skapa en balans mellan att möta marknadens förutsättningar i ett svårt läge och samtidigt främja den måluppfyllelse Göteborg har kring att det ska byggas blandat och segregationen ska brytas i utsatta områden. För att få en framgång i markanvisningarna av småhus i utsatta områden är det viktigt att staden är lyhörd och lyssnar in marknadens aktörers förutsättningar, exempelvis utifrån i val av läge och prismodell. Vår bedömning,

utifrån dialog med relevanta aktörer, är att det finns en stor vilja i branschen att bygga just småhus i utsatta områden om staden stärker förutsättningarna för detta. Vi bedömer att dessa prioriteringar tillsammans med nämndens tidigare prioriteringar kopplat till kategoribostäder såsom trygghetsbostäder och studentbostäder kan utgöra en god helhet för kommande markanvisningar som innehåller bostäder.