Göteborgs Stad

**Tjänsteutlåtande**
Utfärdat 2022-12-12
Diarienummer 3226/22

Handläggare
Camilla Lidholm
Telefon: 031-368 13 19
E-post: fornamn.efternamn@forvaltning.goteborg.se

# Återrapportering av återremiss hantering av tomträtter i Backaplan

## Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

Beslut om uppsägning av tomträtter i följande fall; behov av kommunal service, infrastruktur eller om tomträtten utgör ett avsevärt hinder för pågående stadsutveckling. En uppsägning ska efterföljas av direktanvisning på eventuell kvarstående del av fastighet och genom friköp på ny markanvändning.

Uppsägningen ska föregås av ett erbjudande till tomträttshavaren att staden köper tillbaka tomträtten på nuvarande markanvändning. I det fall staden och tomträttshavaren inte kommer överens går staden vidare till en uppsägning.

## Sammanfattning

Ärendet återremitteras till Fastighetskontoret (2022-08-29) som får i uppdrag att komplettera handlingarna med mer detaljerad information om konsekvenser för de aktuella tomträttsinnehavarna, en sammanställning tomträttshavarnas synpunkter samt en bedömning av effekter på tomträttsmarknaden i stort.

Kontoret återkommer i detta tjänsteutlåtande samt med bifogad presentation med en utförligare beskrivning av vad som finns på tomträtterna idag samt en konsekvensbeskrivning samt berörda tomträttshavares synpunkter.

Kontoret bedömer inte att det är möjligt att beskriva effekten på tomträttsmarknaden i stort utifrån detta enskilda ärende.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Fastighetskontoret bedömer att förslaget innebär en ekonomiskt hållbar utveckling genom att det säkerställer mark för kommunala behov och strategisk utveckling.

Förslaget innebär att friköp generellt tillämpas på tomträtterna vilket ger en intäkt till staden. Stadens policy för friköp i områden med pågående stadsutveckling är att mark säljs efter att ny detaljplan antagits alternativt till ett pris baserat på pågående markanvändning och med beaktande av kommande detaljplan, det vill säga inklusive så kallat förväntningsvärde.

Att tomträtter sägs upp i de fall kommunen ser behov av att lösa sitt ansvar gällande kommunal service eller infrastruktur är det mest ekonomisk försvarbara sett ur hantering av skattemedel.

I ett scenario där staden däremot behöver köpa tillbaka tomträtterna eller förvärva andra fastigheter inom området till ett förväntansvärde i syfte att säkerställa kommunal service eller infrastruktur/gata bedömer kommunen stora risker för såväl framdrift som ekonomi. Detta för att möjligheten att säkra mark är osäker samt att kostnaderna för markåtkomst bedöms bli så höga att en stadsutveckling i området riskerar att utebli till följd av de ekonomiska kostnaderna.

Det skulle innebära att Älvstadens delområde Backaplan inte kan utvecklas fullt ut och de bedömda ca 2-4000 bostäderna i detta område uteblir samt att den planerad kollektivtrafikgata som ska minska köbildningen och avlasta av Gustaf Dahlénsgatan blir svår eller mycket kostsam att genomföra.

## Bedömning ur ekologisk dimension

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

## Bedömning ur social dimension

Frågan påverkar möjligheten att skapa förskolor och skolor i stadsdelen. Detta är en viktig del i barn och ungas möjlighet att leva och bo i staden.

## Bilagor

1. Bilaga1 Beskrivning av tomträtter samt redogörelse av förslag till hantering
2. Bilaga 2 TU Hantering av tomträtter i Backaplan 22-08-29

## Ärendet

Ärendet är en återremiss på ärende *Hantering av tomträtter i Backaplan*.

Tomträtter inom Backaplan ska följa stadens policy för friköp i områden med pågående stadsutveckling där mark säljs efter att ny detaljplan antagits alternativt till ett pris baserat på pågående markanvändning och med beaktande av kommande detaljplan, det vill säga inklusive så kallat förväntningsvärde.

I de fall staden är i behov av marken för att anordna kommunal service alternativt infrastruktur eller där verksamheten är ett avsevärt hinder för avsedd stadsutveckling ska tomträtten sägas upp. Uppsägningen ska i de fall där så är möjligt efterföljas av en direktanvisning på den mark staden eventuellt inte behöver nyttja.

Uppsägningen ska föregås av ett erbjudande till tomträttshavaren att staden köper marken på nuvarande markanvändning. I det fall staden och tomträttshavaren inte kommer överens går staden vidare till steg två med en uppsägning.

## Beskrivning av ärendet

**Beskrivning av tomträtterna**

Kontoret har genomfört en översiktlig inventering av tomträtterna inom delområdet Backaplan. Berörda tomträtter innehåller så kallad friskrivningsklausuler. Det innebär att staden inte är skyldig att lösa in byggnad och annan egendom som tillhör tomträtten om den upphör på grund av uppsägning.

Huvuddelen av tomträtterna är bebyggda med enklare en till tvåvåningsbyggnader för handel och verksamhet. Marken är huvudsakligen bebyggd till ca 30–40% och resterade del används för parkering eller uppställning.

Tomträtten Kvillebäcken 62:11 särskiljer sig då den till 60% ligger inom i stadsplanen angivet Trafikområde. Trafikområde är en äldre planbestämmelse som motsvarar huvudgata dvs allmänplats. Såväl parkering, uppställning som byggnader är placerade till del eller helhet inom Trafikområde. För tomträttshavaren innebär det att det inte finns någon möjlighet att utveckla marken utan ny detaljplan.

För beskrivning av samtliga tomträtter se bilaga 1.

**Kommunens ansvar vid stadsutveckling**

Staden och kontoret har ansvar för att tillse att ***kommunal service*** säkras vid stadsutveckling. I planprogrammet planerades för två F-3 skolor samt en 4–9 skola inom ramavtalsområdet. Då Stadsledningskontoret sänkte beräkningen av nyckeltal för barn inom området bedömdes endast en F-3 skola behövas. För att grundskoleförvaltningen ska få fungerande driftsenheter med samnyttjande av lokaler och resurser behövs på sikt ytterligare en F-3 skola inom upptagningsområdet. Förutsatt detta i kombination med en tillämpning av samma nyckeltal för barn vid utvecklingen i området väster om Kvillebäcken bedömer grundskoleförvaltningen att en F-3 skola behöver tillskapas där. Utöver det tillkommer behov av förskola.

Stadsledningskontoret har tagit fram riktlinje för investering i- och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler som ligger till grund för bedömningen.

Staden har sett över möjligheterna att lösa skola och förskola i områden angränsande Backaplan. Dock har ingen möjlighet till detta hittats.

***Infrastruktur*** det vill säga gata och ledningar, är ett annat kommunalt ansvar. Detta kan oftast lösas genom servitut men i vissa fall kan behov av att återta del eller hela fastigheten finnas. I Backaplan är möjligheten att bygga ut Swedenborgsgatan för kollektivtrafik en del av Koll 2035 och en del i att lösa ut kösituationen på Gustaf Dahlénsgatan.

I det fall en tomträtt ligger i ett strategiskt läge mitt i ett utvecklingsområde och utgör ett ***avsevärt hinder för stadsutvecklingen*** kan det bli aktuellt att säga upp fastighetsägaren för att komma vidare i strategiska lägen. Det kan exempelvis handla om en strategisk knutpunkt där staden behöver komma åt en helhetslösning för att komma vidare i stadsutvecklingen eller tomträtter i ett område som känns otryggt eller förfallet.

**Tomträttshavarna på Backaplan**

Staden har samtalat med flera av tomträttshavarna där huvuddelen av dem ser att de i framtiden kommer vilja stadsutveckla på fastigheterna. Genomgående är att tomträtterna förvärvats, av tidigare tomträttshavare, på höga värden nästan motsvarande värde som ägande. Detta gör det svårt att få ekonomi i ett friköp.

*Tomträttshavaren för Kvillebäcken 62:11 samt 62:12,* ICA, är den enda fastighet väster om Kvillebäcken som är tillräckligt stor för en skola och förskola. Fastighetskontoret har tillsammans med förskole- och grundskolförvaltningen även utrett möjligheter för skola och förskola i områden angränsande Backaplan men utan resultat.

Tomträtten ligger idag till 60 % på trafikområde. Även befintliga byggnader ligger idag till del på trafikområdet. Tomträttshavaren har ingen större möjlighet att utveckla fastigheten vidare på gällande plan.

Staden behöver få rådighet över marken för att kunna säkerställa behoven skola och förskola samt kollektivtrafikgatan.

Då ca 50–60% av tomträtten bedöms behövas för kommunal service kvarstår del av tomträtten som kan utvecklas för bostäder, handel och verksamheter.

I direkt anslutning till tomträtten har staden mark som bedöms bli kvartersmark i en framtida stadsutveckling. Denna mark bedöms som tillskottsmark för ett fullbildat kvarter och föreslås därmed kunna direktanvisa till nuvarande tomträttshavare för Kvillebäcken 62:11som kompensation för återtagande av del av tomträtt. Marken bedöms sammanlagt kunna inrymma ett kvarter. Orsaken till att staden ej kan utveckla denna mark för skola är att den utan samutveckling med tomträtten är för liten samt att den har ett för skoländamål olämpligt läge gällande buller, bilfria entréplatser samt närhet till kommande park. Tidigare tomträttshavare föreslås projektutveckla det området som ska direktanvisas. Marken säljs enligt standardmodell dvs på nya markanvändning.

Ovanstående upplägg har erbjudits till tomträttsinnehavaren som har avböjt erbjudandet och istället föreslagit att Staden förvärvar tomträtten innan uppsägning för att säkra framdrift i nödvändig infrastruktur och stadsutveckling. I tillägg önskar tomträttsinnehavaren en direktanvisning på annan plats i södra Göteborg.

*Tomträttshavaren för Backa 173:2*, Platzer, deltog aktivt i planprogram och ramavtal för området. Fastigheten utgör en mycket strategisk punkt vid den nya Kvilleplatsen som blir en central mötespunkt i stadsdelen. På fastigheten planerades att en förskola skulle finnas i bottenplan och ovan kontor och bostäder. Friköp på ny markanvändning skulle tillämpas.

Tomträttshavaren drog sig ur stadsutvecklingen då de ej fick ekonomi i affären vilket ledde till problem att hitta en bra lösning för förskolor i planområdet.

Att tomträtten inte deltar i pågående stadsutveckling innebär att platsen inte kan utvecklas enligt för området godkänt planprogram eller mot Vision Älvstaden. Det innebär vidare svårigheter att på ett bra sätt skapa den sammanhängande Kvilleparken.

Flera samtal, dock utan lösning, har hållits med tomträttshavaren för att hitta lösningar och komma vidare med stadsutvecklingen. Då friköp enligt standardmodell erbjudits och tomträttshavaren nekat önskar staden säga upp avtalet och driva de stadsutvecklingsfrågor som avses nödvändiga för att förverkliga vision Älvstaden och planprogrammet vid denna strategiskt viktiga nod i stadsutvecklingen på Backaplan. Nuvarande tomträttshavare ska erbjudas en direktanvisning på kommande markanvändning.

För *övriga tomträtter* har staden varit i kontakt med några av tomträttshavarna vara några uttrycker önskemål om stadsutveckling medan de med långt kvar till möjlig uppsägning har fokus på nuvarande verksamhet.

Staden bedömer att friköp av tomträtter ska tillämpas om inget av ovan angivna orsaker (kommunal service, infrastruktur, avsevärt hinder för stadsutveckling) finns. Stadens policy för friköp i områden med pågående stadsutveckling är att mark säljs efter att ny detaljplan antagits alternativt till ett pris baserat på pågående markanvändning och med beaktande av kommande detaljplan, det vill säga inklusive så kallat förväntningsvärde. Naturligtvis finns risker gällande måluppfyllelse stadsutveckling enligt vision Älvstaden och planprogrammet i och med att stadens mark säljs av. Detta då staden endast kan driva och styra stadsutveckling på egen mark.

## Förvaltningens bedömning

En uppsägning får ekonomisk konsekvens för tomträttshavaren. Detta måste sättas mot de ekonomiska konsekvenser och ansvar som staden får gällande sitt uppdrag att säkerställa kommunal service i området samt till vilken kostnad.

Utifrån det bedömer kontoret att uppsägning av tomträtter ska tillämpas i ovan nämnda ansvarsområden medan stadens policy för friköp i områden med pågående stadsutveckling är att mark säljs efter att ny detaljplan antagits alternativt till ett pris baserat på pågående markanvändning och med beaktande av kommande detaljplan, det vill säga inklusive så kallat förväntningsvärde.

Uppsägningen ska föregås av ett erbjudande till tomträttshavaren att staden köper marken på nuvarande markanvändning. I det fall staden och tomträttshavaren inte kommer överens går staden vidare till en uppsägning.

I det fall staden inte behöver hela tomträtten, ska kvarstående mark projektutvecklas av tidigare tomträttsinnehavare och friköp på ny markanvändning tillämpas.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

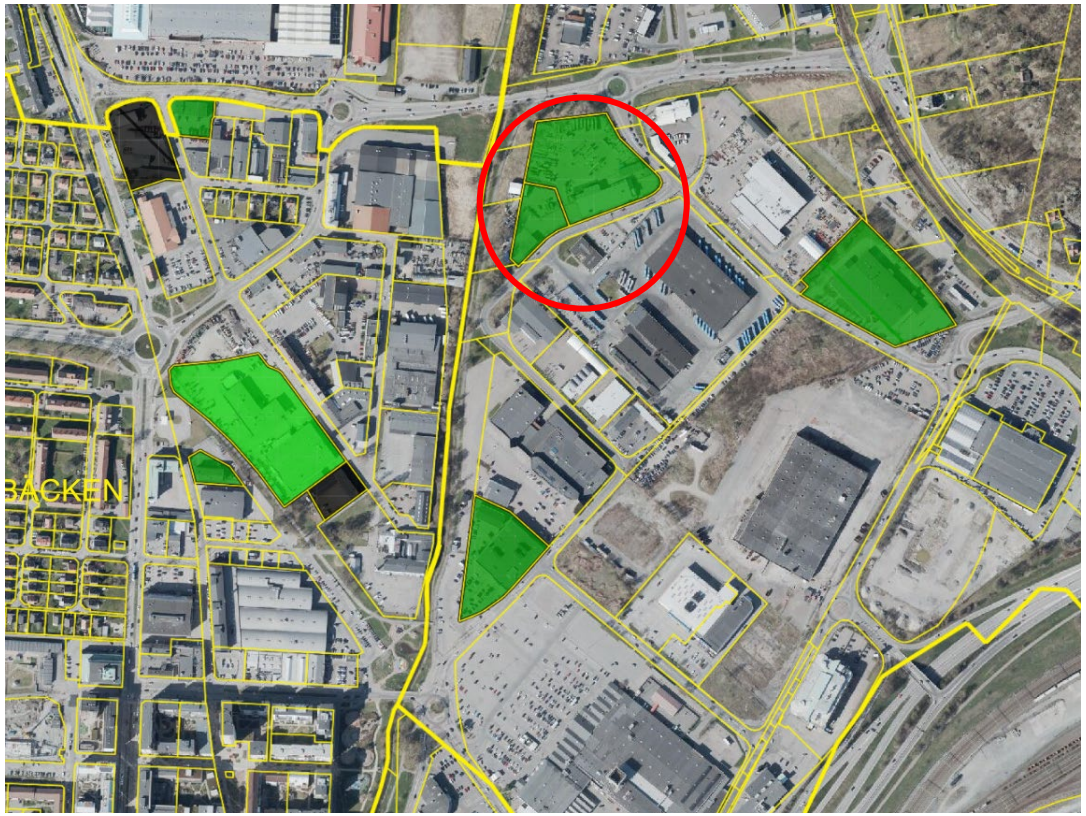
Marie Peterson
Enchefschef

# Beskrivning av tomträtter samt redogörelse av förslag till hantering

Bilaga 1

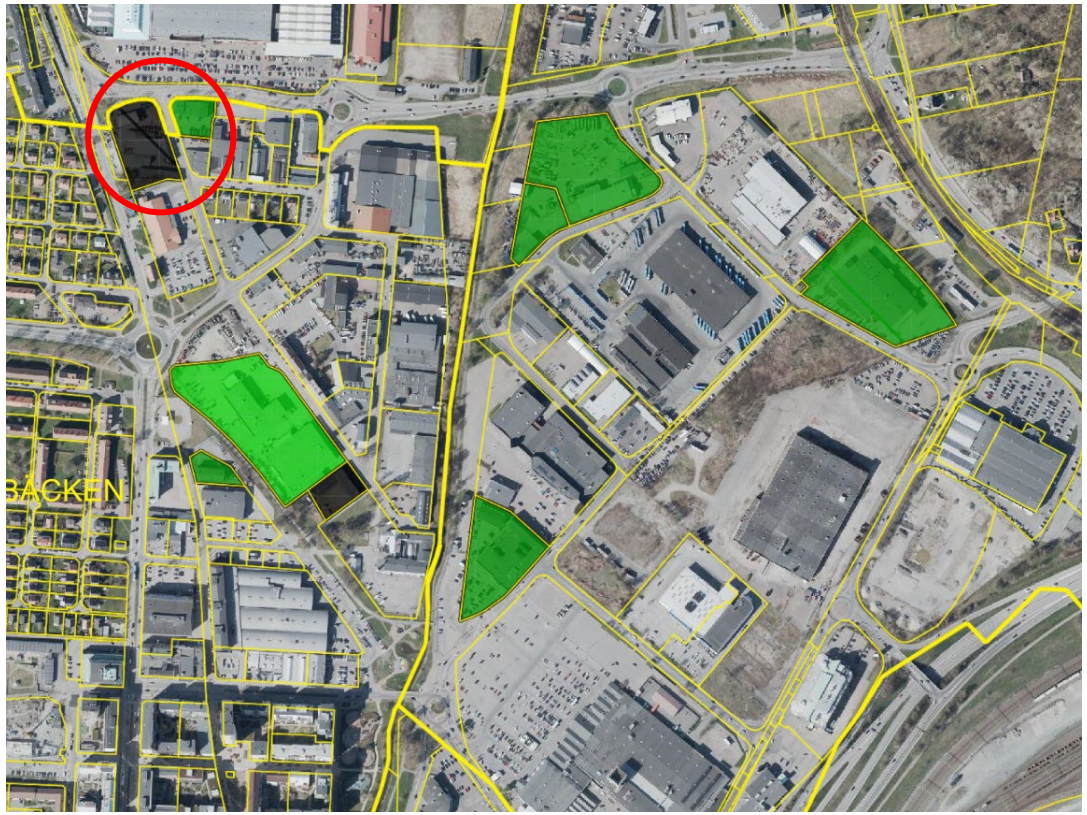
# Tomträtter inom Programområde Backaplan

# Tomträtt Backa 167:1



- Tomträttshavare Mervita
- Upphör-datum 2044-05-13 (23 år kvar)
- Ingår i planprogrammet
- Ovan markägare inom stadsutveckling

# Kvillebäcken 56:13, 57:11

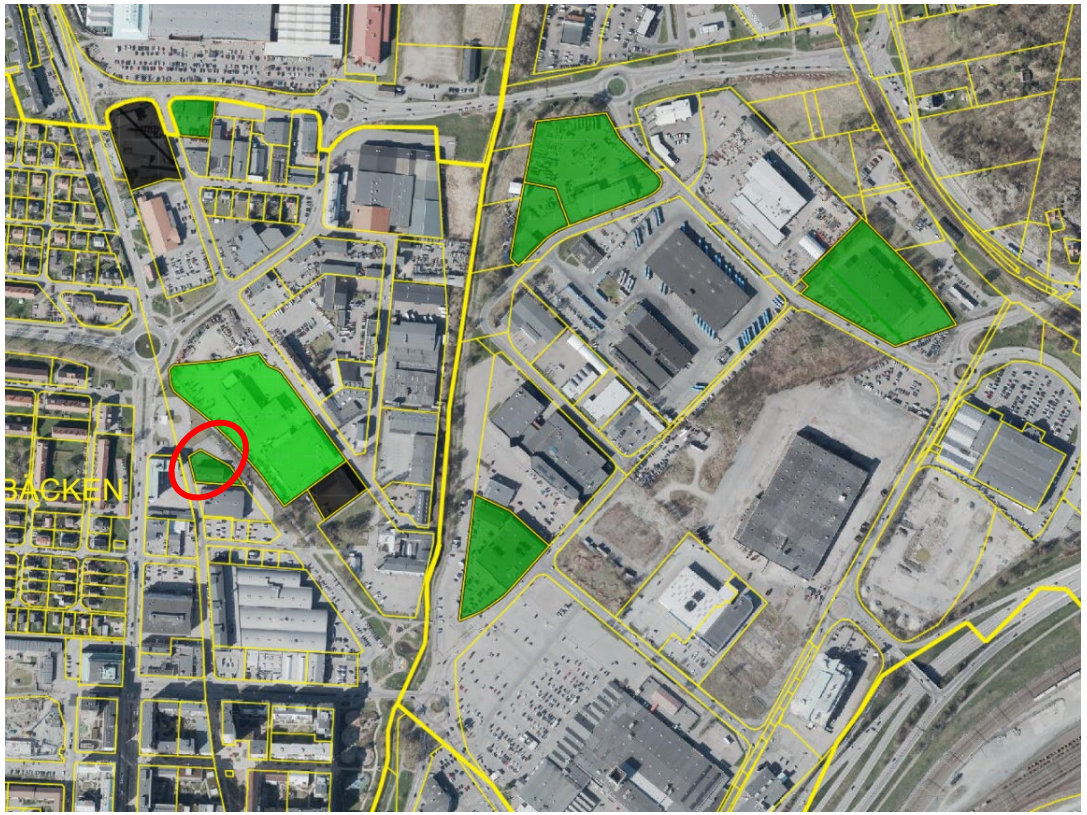


- Tomträttshavare Hardip Manko
- Upphör-datum 2029-12-31
- Området ingår i planprogrammet men ej i ramavtal och ekonomiskt inriktningsbeslut.
- Ovan aktör inom stadsutveckling

# Kvillebäcken 62:11, 62:12

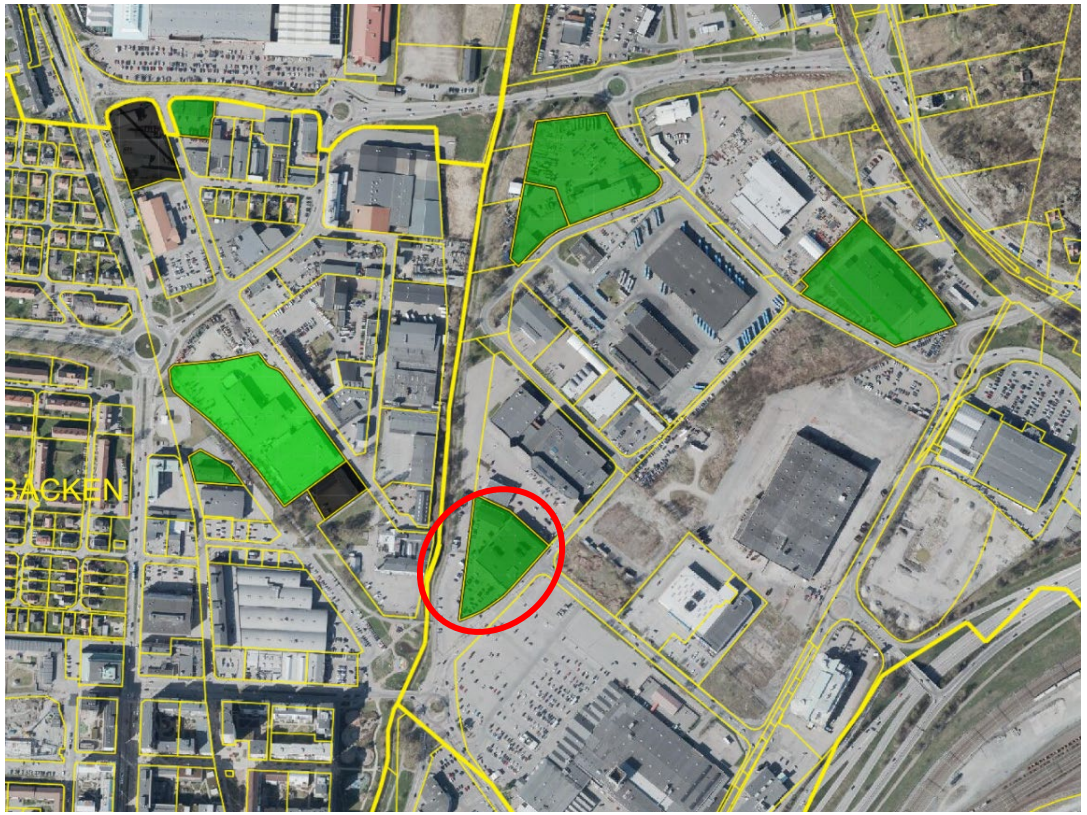
- Tomträttshavare Ica Fastigheter Sverige AB
- Upphör-datum 2029-12:31
- Erfaren fastighetsutvecklare
- Den enda tomträtt som är stor nog att omfatta skola
- Del av tomträtt måste lösas in inom snar framtid för att kunna bygga ut Swedenborgsgatan och kollektivtrafiken.
- Tomträttshavare har köpt tomträtten till högt pris. Är inte en bostadsutvecklare. Gör därför en låg vinst på Fastighetsutveckling. Bättre affär att ligga kvar med nuvarande verksamhet.

# Kvillebäcken 35:8



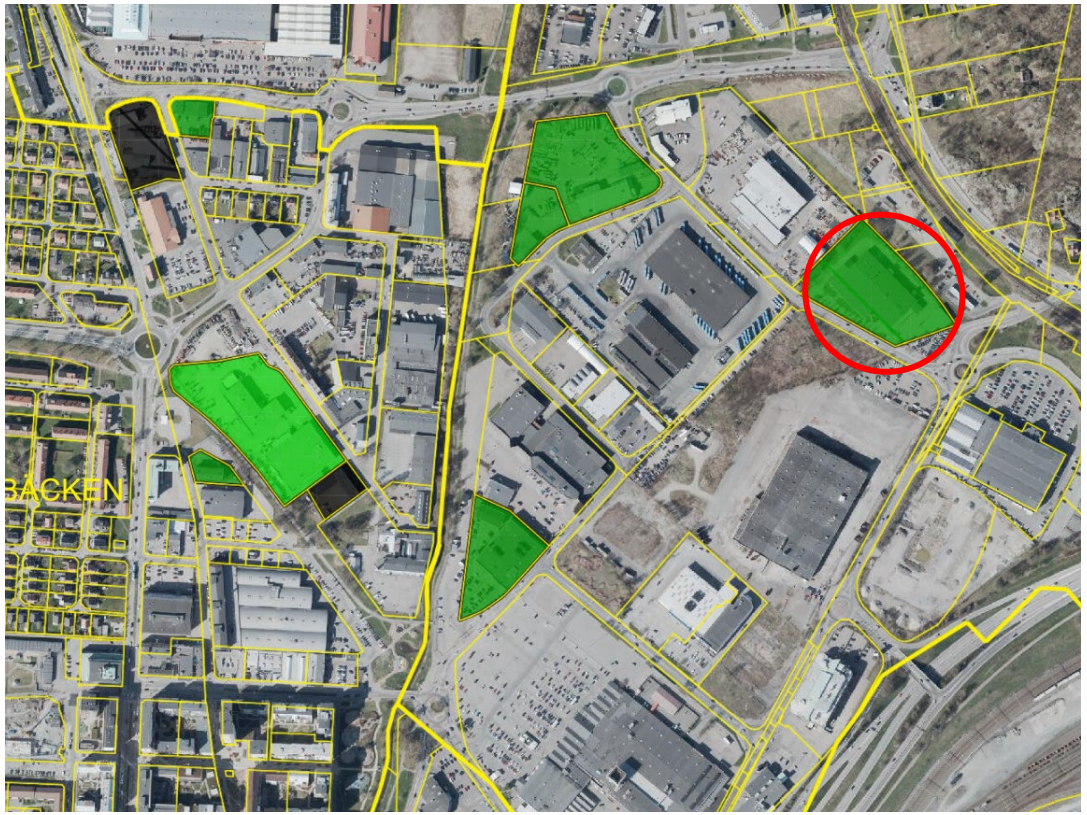
- Tomträttshavare; Kommanditbolaget Gamla Tuvevägen
- Upphör-datum 2044-12:31
- Erfaren fastighetsutvecklare

# Kvillebäcken 173:2



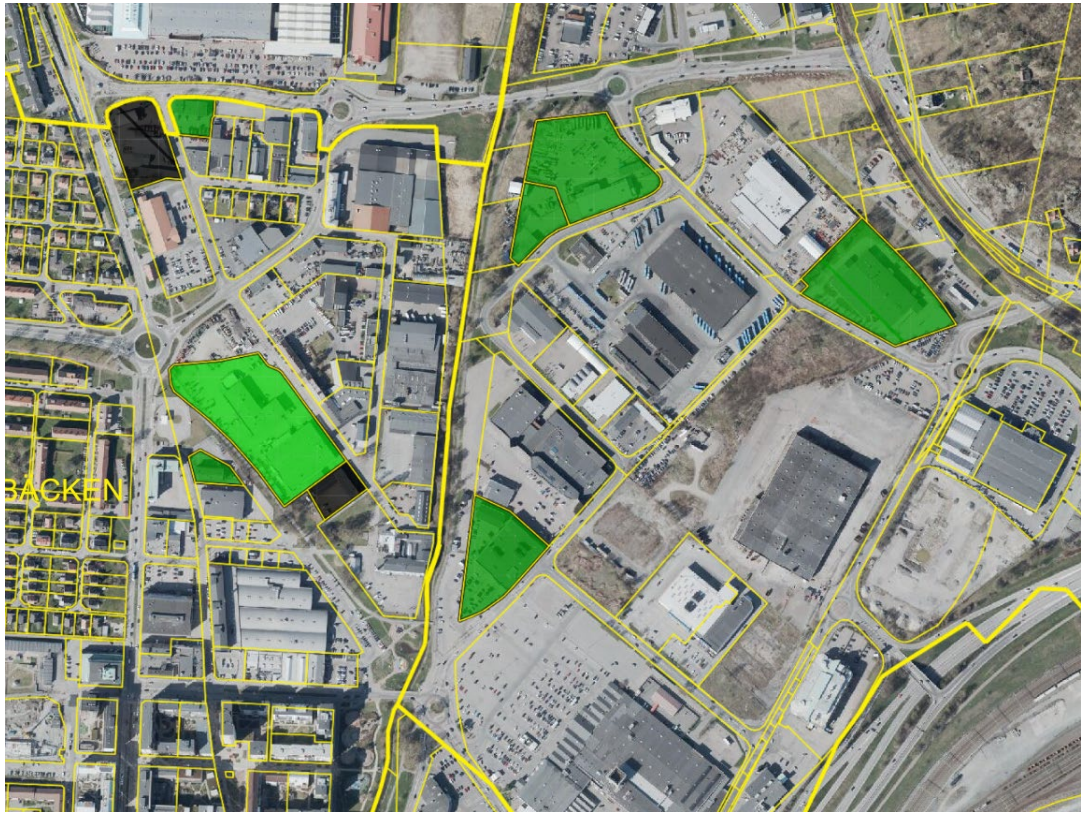
- Tomträttshavare Platzer
- Upphör-datum 2028-03-09
- Erfaren fastighetsutvecklare
- Ingår i planprogram.
- Ingick i ramavtal samt ekonomiskt inriktningsbeslut
- Deltog i planarbetet och avbröt innan samråd
- Avsikt var friköp med förskola i bottenplan.
- Överenskommelse om friköpspris kunde ej nås.
- Fastigheten ligger kvar och hindrar genomförandet av stadsutvecklingen på platsen

# Backa 166:4



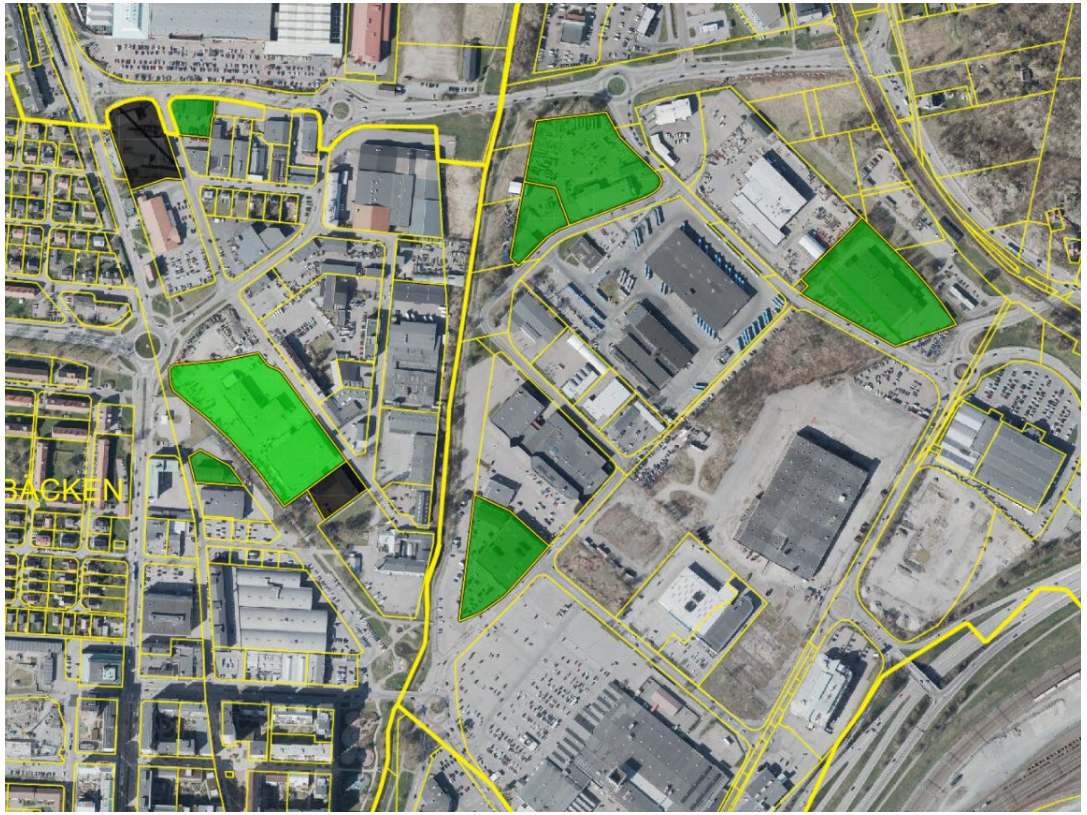
- Tomträttshavare Palmung Melin
- Upphör-datum **2032-06-30**
- Erfaren fastighetsutvecklare
- Förhandlingar pågår gällande intrång av DP0. Vidare har staden meddelat att friköp kan ske utifrån nytt markvärde med hänsyn till pågående stadsutveckling. Tomträttshavare och staden har inte kommit överens.

# Friköp




- Generell bör principen friköp på ny detaljplan alt på förväntansvärde tillämpas.

# Uppsägningar med efterföljande direktanvisning

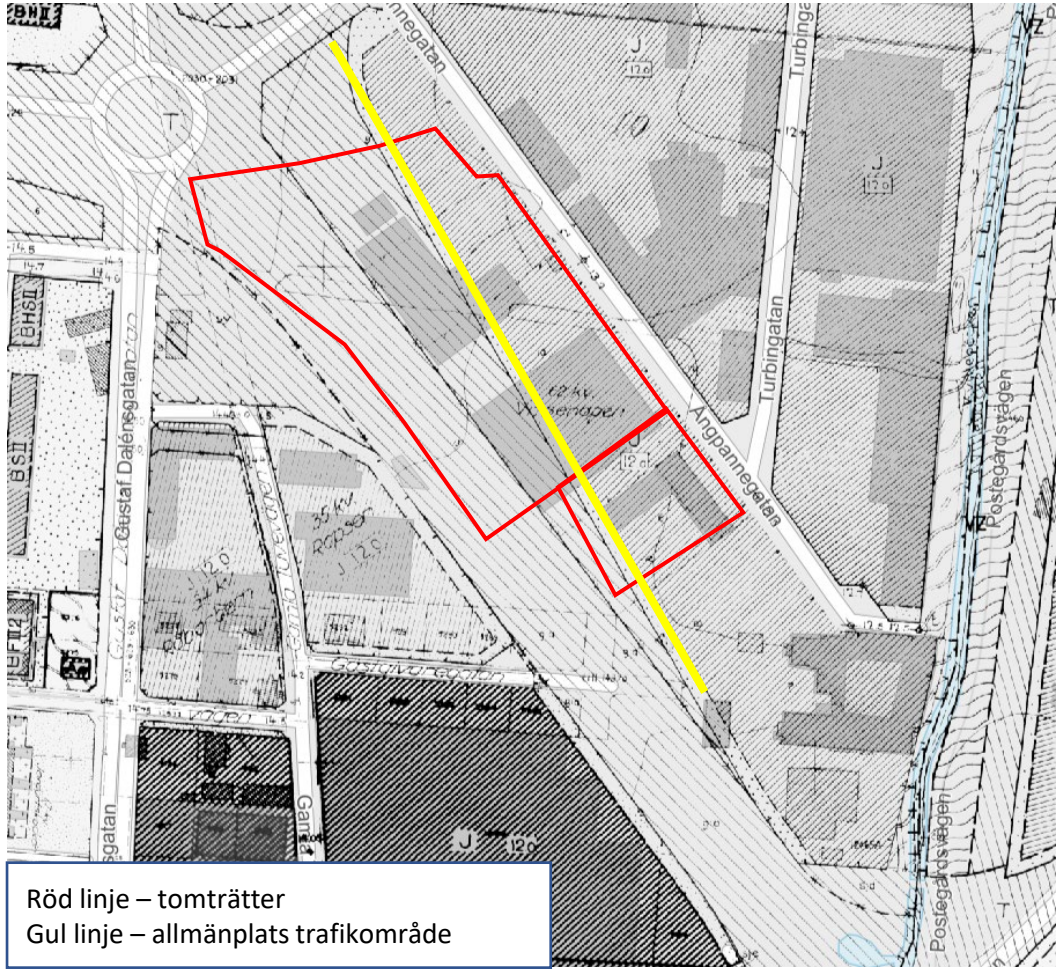



- Bör ske i de fall staden behöver marken för att genomföra sitt uppdrag om tex **kommunal service** eller annan **infrastruktur** nödvändig för staden.

- Det kan också ske på en plats där staden satsar mycket på en stadsutveckling och där fastigheten och markanvändningen bedöms utgöra **ett hinder** för att nå önskad effekt med stadsutvecklingen.

# Kvillebäcken 62:11, 62:12

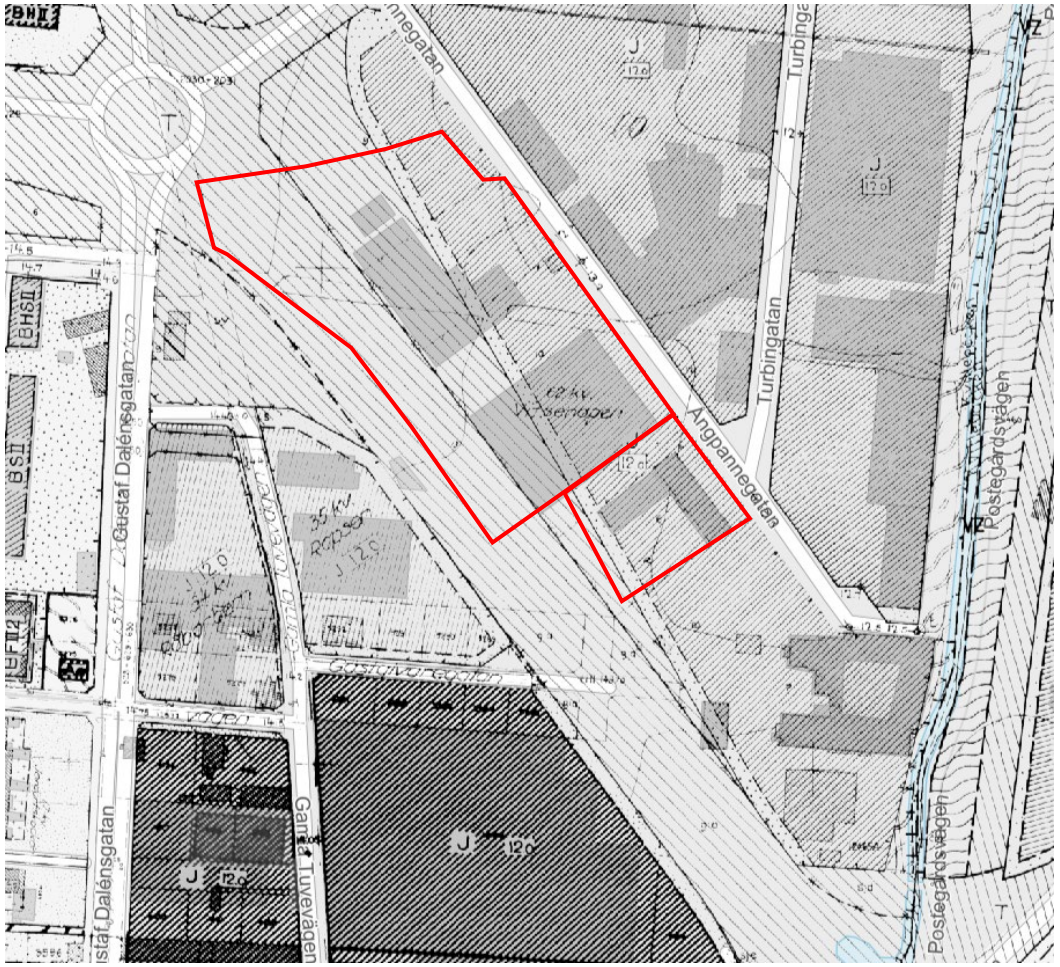
Utifrån nämndens uppdrag om **kommunal service** samt stadens behov av **kollektivtrafik**




Röd linje – tomträtter
Gul linje – allmänplats trafikområde

- Större delen av såväl tomträtten som byggnaderna på tomträtten ligger på trafikområde. Dvs motsvarande huvudgata – allmänplats.
- Behovet av Swedenborgsgatan för kollektivtrafik tog i samband med utvecklingen av Östra Kvillebäcken. Bussarna går endast tillfälligt på Gustaf Dahlénsgatan.
- Den enda tomträtten inom området väster om Kvillebäcken som är tillräckligt stor för att inrymma en skola.

# Förslag på hantering i två steg




Steg 1

- Ica önskar att staden köper tomträtterna Kvillebäcken 62:11 och 62:12 på nuvarande markanvändning. Samt erbjuder en markanvisning på annan plats en sådan markanvisning ger staden ett lägre pris på tomträtten.

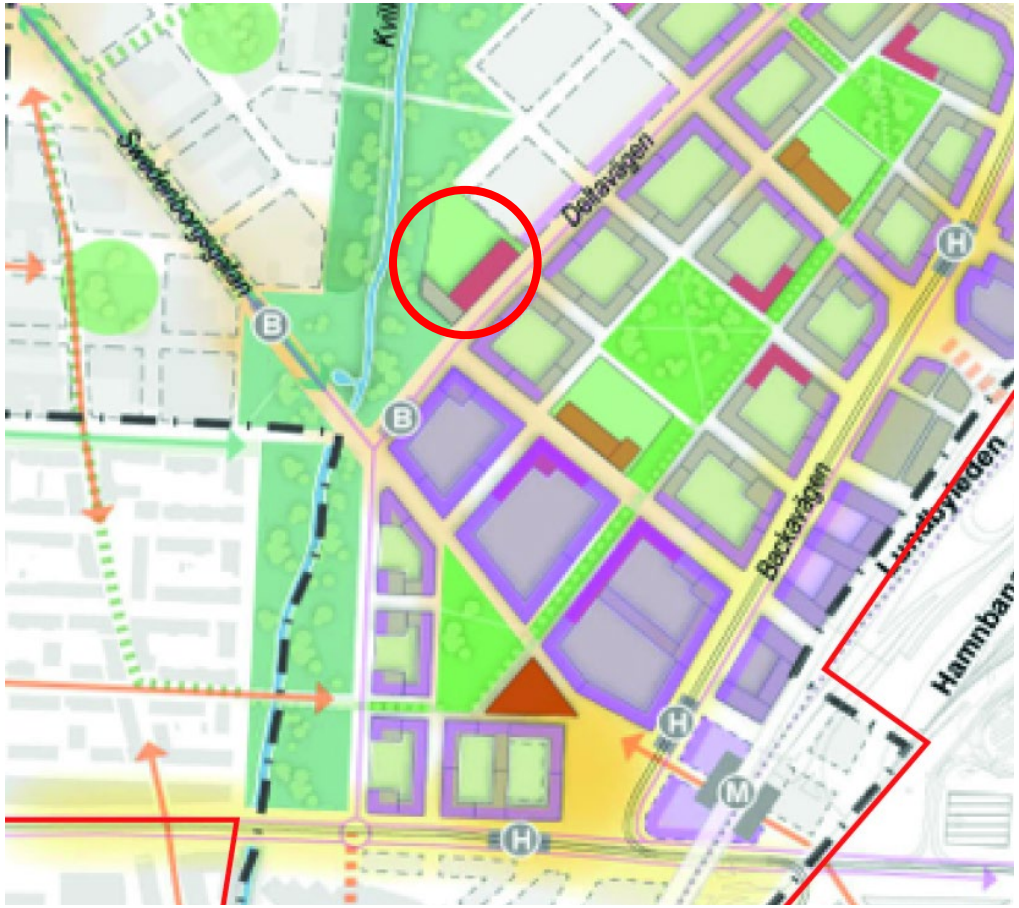
- Ica medverkar då till en smidig process gällande staden behov att komma åt marken för infrastruktur; kollektivtrafikgatan, och stadsutveckling med bland annat kommunala behov.

Steg 2

- I det fall staden och Ica inte kommer överens om en lösning enligt ovan säger staden upp tomträtten och erbjuder direktanvisning på den mark staden ej behöver för skola och kollektivtrafik.

# Uppsägningar med efterföljande direktanvisning

Vid **hinder** för pågående stadsutvecklingsprojekt



Göteborgs Stad

**Tjänsteutlåtande**
Utfärdat 2022-08-29
Diarienummer 3226/22

Handläggare
**Camilla Lidholm**
Telefon: 031-368 13 19
E-post: fornamn.efternamn@forvaltning.goteborg.se

# Hantering av tomträtter i Backaplan

## Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden beslutas att, i linje med beslut om Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden (EÅP) som godkändes i KF 24 mars 2022 § 15 1453/22, enligt avtal säga upp tomträtter utan ekonomisk ersättning.

## Sammanfattning

Stadsutvecklingen i Älvstadens delområden ska ske med ekonomi i balans. Delområdet Backaplan har ett inriktningsbeslut om -245mnkr för ramavtalsområdet, för övriga områden inom delområdet finns inga inriktningsbeslut. Delområdet har stora investeringar i infrastruktur, klimatanpassning, marksanering, kommunala behov. Ett antal åtgärder har kunnat identifieras som bidrar till ekonomi i balans vilka presenterades i Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden (EÅP). EÅP godkändes i KF 24 mars 2022 § 15 1453/22.

Tomträtterna i området väster om Kvillebäcken täcker ca 16 % av ytan och motsvarar ett värde om ca 445 mnkr med kommande markanvändning. Utöver tomträtterna är stadens markägande i området ca 3,4% och motsvarar ett värde om ca 55 mnkr med kommande markanvändning.

Tre större tomträtter i området väster om Kvillebäcken är uppsägningsbara till år 2029, vilket sammanfaller med när området planeras bli aktuellt för en stadsutveckling. I området Öster om Kvillebäcken är avtalen för tomträtterna Backa 173:2 och Backa 166:4 möjliga att säga upp till år 2028 respektive år 2032. Även beträffande sistnämnda tomträtter sammanfaller uppsägningstidpunkterna med när stadsutveckling i området planeras ske. Av den anledningen analyseras de ekonomiska konsekvenserna av nu nämnda tomträtter här i ett sammanhang.

Avgörande för en stadsutveckling med ekonom i balans är att kunna nyttja den mark staden äger genom tomträtter för att kunna bygga skola och förskolor som en stadsutveckling alstrar.

Avsikten är att så långt som möjligt samverka med tomträttshavarna.

## Ekonomiska konsekvenser

Fastighetskontoret bedömer att en utveckling av området väster om Kvillebäcken kommer innebära en stor ekonomisk investering för förvärv av mark för skola och förskola i det fall staden köper tillbaka mark som upplåts med tomträtt idag.

Om staden säger upp tomträtterna kan detta ge ett ekonomiskt överskott upp till ca 200 mkr. Förslaget bedöms ge störst effekt för området väster om Kvillebäcken. Förslaget skapar förutsättningar för en stadsutveckling av delområdet Backaplan med en ekonomi i balans undantaget för ramavtalsområdet med inriktningsbeslut om -245mnkr. Detta ligger i linje med Färdplan Älvstaden version 2020–2021 Beslutad i KF 2020-05-20, § 463 1377/19.

## Barnperspektivet

Frågan påverkar möjligheten att skapa förskolor och skolor i stadsdelen. Detta är en viktig del i barn och ungas möjlighet att leva och bo i staden.

## Mångfaldsperspektivet

I det fallet staden ej förlänger tomträtten och skapar rådighet över den kan krav om upplåtelseform ställas i en påföljande markanvisning.

## Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## Miljöperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## Omvärldsperspektivet

Göteborg särskiljer sig från flera andra kommuner som ex Stockholm och Malmö, då Göteborg i princip alltid har en friskrivningsklausul i avtalen. Tomträttsavtal med friskrivningsklausul används normalt inte, utom några enstaka tomträtter i såväl Stockholm som Malmö. Att jämföra hur andra kommuner hanterar tomträtter (för tomträtter upplåtna för annat ändamål än bostad) är alltså inte jämförbart eftersom det i andra städer kostar staden att säga upp en tomträtt.

## Bilagor

1. Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden, utsnitt Backaplan
2. Tomträtter inom delområde Backaplan

## Beskrivning av ärendet

Aktualiseringen av ärendet kommer av beslutet om stadsutveckling i ekonomisk balans för delområdet Backaplan, exklusive ramavtalsområdet där ett inriktningsbeslut finns om en investering på 245mnkr.

Stadsutvecklingen i området väster om Kvillebäcken bedöms omfatta ca 2–4000 bostäder. Detta innebär att det även finns behov av förskolor och skola. Om staden kan använda kommunal mark för dessa ändamål är det en fördel för såväl exploateringsekonomin som framtida hyresnivåer för verksamheten vilket ger en bättre ekonomi för staden som helhet.

Då området väster om Kvillebäcken inom Backaplansområdet inte har någon kommunal mark utöver mark som är upplåten med tomträtt är projektets ekonomi helt avhängig hanteringen av tomträtter.

## Bakgrund

Stadsutvecklingen i Älvstadens delområden ska ske med ekonomi i balans. Delområdet Backaplan har ett inriktningsbeslut om -245mnkr för ramavtalsområdet, för övriga områden inom delområdet finns inga inriktningsbeslut. Delområdet har stora investeringar i infrastruktur, klimatanpassning, marksanering och kommunala behov. Ett antal åtgärder har kunnat identifieras som bidrar till ekonomi i balans vilka presenterades i Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden (EÅP). EÅP godkändes i KF 24 mars 2022 § 15 1453/22.

I området Väster om Kvillebäcken, vilket är nästa utvecklingsetapp av delområdet, planeras cirka 2–4 000 nya bostäder, service och handel. För att en stadsutveckling i denna omfattning ska kunna genomföras behöver staden tillgodose bland annat skola, idrottsplatser, med mera. Den mark som kommunen äger i området väster om Kvillebäcken utgörs huvudsakligen av stora fastigheter som är upplåtna med tomträtt.

En tomträtt kan endast sägas upp till utgången av vissa tidsperioder, vanligtvis vart 40:e år vad gäller tomträtter upplåtna för bostadsändamål och vart 20:e år för övriga tomträtter. Uppsägningen ska ske minst två år före periodens utgång och tidigast fem år före utgången av perioden. En uppsägning kan klandras av tomträttshavaren. Om så sker åligger det staden att vid domstol visa att staden behöver marken för annat ändamål än det pågående. Fastighetskontoret bedömer att det beträffande de i ärendet aktuella tomträtterna finns godtagbara skäl att säga upp tomträtterna. Fastighetskontoret vill även framhålla att berörda tomträtter innehåller sk friskrivningsklausuler. Det innebär att staden inte är skyldig att lösa in byggnad och annan egendom som utgör tillhör till tomträtten om den upphör på grund av uppsägning.

Fastighetskontoret föreslår att exploateringen genomförs enligt planprogrammet, vilket innebär att staden behöver säga upp eller ompröva tomträttsavtalen inom delområdet. På dessa fastigheter föreslås skola, bostäder och kollektivtrafik. Förslaget innebär således att staden kan säkerställa att behovet av social infrastruktur kan tillgodoses på kommunal mark. Staden kan därigenom minimera riskerna för stora utgifter för inlösen av andra fastigheter för detta ändamål. Förslaget möjliggör även försäljning av mark för bostadsändamål, det vill säga försäljning på kommande markanvändning.

Vidare anser fastighetskontoret att plan- och genomförandeprocessen i regel löper effektivare om staden har rådighet över marken för dessa behov. Fastighetskontoret bedömer att förslaget ger störst effekt för området väster om Kvillebäcken där det medför ett ekonomiskt överskott om cirka 200 mkr och att förslaget skapar förutsättningar för en stadsutveckling av delområdet Backaplan med en ekonomi i balans.

Fastighetskontoret bedömer att uppsägning av tomträttsavtalen inom delområdet ger kommunen möjligheter att i större utsträckning finansiera en utveckling av delområdet genom markvärdeutveckling istället för skattefinansiering, vilket ligger i linje med Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden. För tomträttshavarna innebär det att avtalen följs, men påverkar samtidigt den näringsverksamhet som bedrivs på fastigheten, liksom tomträttshavaren, beroende på vilka investeringar som denne har gjort på fastigheten. Föreslagna åtgärder enligt ovan, samt uppdateringar av kalkylunderlaget ger följande resultat för delområdet Backaplan. Oavsett åtgärdsalternativ vill fastighetskontoret uppmärksamma fastighetsnämnden på att vissa utgifter och inkomster infaller bortom 2035.

## Alternativa utvecklingsscenarier

Nedan redovisas ett antal alternativ för hanteringen av tomträtterna inom området.

### Köp

Staden kan välja att köpa tillbaka tomträtterna av tomträttshavarna. Staden köper då fastigheten värderad utifrån nuvarande markanvändning. Detta sker innan uppsägningsperioden inträder det vill säga mer än fem år före den tidpunkt till vilken tomträtten är uppsägningsbar. Flera aktuella tomträtter är uppsägningsbara 2028–29.

| Fördelar | Nackdelar |
|---|---|
| Staden får rådighet över marken och kan styra markanvändning i linje med de behov som staden har.<br><br>Staden kan få rådighet över marken till en relativt låg kostnad. | Återköp på gällande plan nära avtalsslut utger låg ersättning till tomträttshavaren vilket inte bedöms attraktivt för tomträttshavaren.<br><br>Tidsperioden för köp är relativt kort. |

### Uppsägning med efterföljande direktanvisning

Förfarandet följer tomträttsavtalet som anger att tomträtten kan sägas upp till vissa tidpunkter. Tomträtterna omfattas av friskrivningsklausul vilket innebär att staden återtar marken avröjd från byggnader och utan kostnad. Marken kan sedan markanvisas till tidigare tomträttshavare som på så vis fortsatt får utveckla marken. Staden kan i markanvisningen ställa krav på kommunal service samt vid behov behålla delar av fastigheten i kommunal ägo ex för en skola. Nedan förtydligas tänkt process för förfarandet:

- Uppsägning i tid med föregående info/dialog med tomträttshavaren.

- Projektutveckling i stadens regi parat med fortsatt dialog och diskussion med tomträttshavaren.
- Erbjudande om direktanvisning till tomträttshavaren.
- Planläggning och plangenomförande tillsammans staden och före detta tomträttshavare.

| Fördelar | Nackdelar |
|---|---|
| Staden får full kontroll och styrning av markutvecklingen. Marken kan nyttjas för kommunala ändamål eller annan av politiken prioriterad markanvändning.<br><br>Marken kan markanvisas med utvärderingskriterier som anses mest lämpliga för platsen; pris, kvalitet eller innehåll. | Tomträttshavare kan ha förvärvat tomträtten till ett högt värde av annan tomträttshavare. |

### Friköp utan ekonomiskt avdrag på tomrättsvärdet

Marken säljs till tomträttshavaren för värdet av kommande markanvändning i detaljplan. Kommunen tillser då att de kommunala behov som finns tillgodoses inom tomträtten/erna. Eftersom friskrivningsklausul finns, görs inget (enligt avtal) avdrag på köpeskillingen.

Samtliga tomträtter inom Backaplan har friskrivningsklausul. Kommunen upplåter inget annat än marken så byggnader är alltid tomträttstillbehör och kommunen är enligt tomträttsavtalen inte ansvariga för att bekosta en rivning och återställa marken.

| Fördelar | Nackdelar |
|---|---|
| Tomträttshavaren får möjlighet att utveckla fastigheten.<br><br>Staden får ekonomi i balans i stadsutvecklingen. | Att tomträtten ligger kvar kan stoppa stadsutvecklingen om man inte kommer överens om pris.<br><br>Staden kan inte vara med och styra innehåll (kommunala behov) |

### Fortsatt tomträttsupplåtelse med nytt ändamål och avgäld

Ett tillägg till tomträttsavtalet skrivs. Genom tilläggsavtalet får staden avkastning baserad på markens värde utifrån ändamålet i den nya detaljplanen. Tomträttsavgiften är under den första avgiftsperioden (10 år) 4% av en fri värdering, därefter gäller rättspraxis eller politiskt beslutade modeller.

Om tomträttshavaren erlägger ett frivilligt exploateringsbidrag räknas detta av från avgäldsunderlaget till den nya tomträttsavgiften (under den första 10-årsperioden).

Tomträttshavaren kan involveras i olika grad i flera av förslag ovan.

| Fördelar | Nackdelar |
|---|---|
| Tomträttshavaren får möjlighet att utveckla fastigheten till ett ekonomiskt fördelaktigt värde. | Risk om tomträttshavaren inte är intresserad av att utveckla fastigheten kan de hänvisa till sitt befintliga tomträttsavtal och det ändamål som finns där. Staden kan då inte styra att utveckling sker enligt plan och får inte heller avkastning/ tomträttsavgift baserad på den nya planen.<br><br>Att tomträttshavaren inte betalar ett frivilligt exploateringsbidrag vilket då faller som kostnad på staden markägare. |

## Förvaltningens bedömning

Utifrån ovanstående alternativ förordar fastighetskontoret alternativet:

*Uppsägning med efterföljande direktanvisning.* Detta bedöms vara det bästa alternativet för staden ur flera perspektiv, men ger ändå tomträttshavaren möjlighet att ta del av och vara del i kommande stadsutveckling.

Förvaltningen rekommenderar att Fastighetsnämnden tar beslut om att, i linje med Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden (EÅP) som godkändes i KF 24 mars 2022 § 15 1453/22, enligt avtal säga upp tomträtter utan ekonomisk ersättning.

**Martin Öbo**
**Fastighetsdirektör**

**Karin Frykberg**
**Avdelningschef**