

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

Tid: 17:00-19:30, ajournering 18:15-18:30

Plats: Amundön, Postgatan 10

Paragrafer: § 196-227

Närvarande

Ledamöter

Robert Andersson Hammarstrand (S), ordförande

Zagros Hama Aga (M)

Beatrice Klein (V) §§ 196-203, 205-214, 216-219, 221-224, 226-227

Vivi-Ann Nilsson (S)

Helena Norin (MP), 1:e vice ordförande

Mikael Sandberg (SD)

Patrik Höstmad (D), 2:e vice ordförande

Hans Arby (C)

Tjänstgörande ersättare

Ann Catrine Fogelgren (L) ersätter Catrin Isgren Bengtsson (M)

Jerker Sjögren (KD) ersätter Bruno Tiozzo (M)

Oskar Andersson (S) ersätter Jack Vahnberg (V) §§ 196-203, 205-219, 221-224, 226-227

Azita Miakhel (S) ersätter Beatrice Klein (V) §§ 204, 215, 220, 225

Jan Longnell (MP) ersätter Jack Vahnberg (V) §§ 204, 220, 225

Övriga ersättare

Azita Miakhel (S) §§ 196-203, 205-214, 216-219, 221-224, 226-227

Jan Longnell (MP) §§ 196-203, 205-219, 221-224, 226-227

Övriga närvarande

Kristina Lindfors, förvaltningsdirektör

Sirpa Bernhardsson, nämndsekreterare

Peter Kim, avdelningschef utveckling och styrning

Marie Persson, avdelningschef mark och boende

Elisabet Gondinger, avdelningschef projekt norr

Jakob Andreasson, avdelningschef projekt söder

Christer Niland, avdelningschef stora projekt

Magnus Berntsson, ekonomichef

Christina Malmberg, HR-chef

Peter Wannding, kommunikationsstrateg

Lotta Åström, enhetschef juridik och värdering

Marie Peterson, enhetschef projektledningsstöd, §§ 200-201

Diana Franzén, upphandlare projektledningsstöd, §§ 200-201

Rossi Aniés, upphandlare projektledningsstöd, §§ 200-201

Sabina Seleskovic, upphandlare projektledningsstöd, §§ 200-201

Per Forsström, förvaltningscontroller, § 203

Simon Engström, enhetschef arrende och tomträtt, § 204

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

Magnus Hägg, utredningsledare arrende och tomträtt, § 204

Jenny Alkvik, jurist juridik och värdering, § 204

Personalföreträdare

Hannah Wright, SACO

Justeringsdag:

Underskrifter

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla
den 2025-



§ 196 Ärendenummer

Upprop

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar upprop av ledamöter och ersättare enligt första sidans förteckning av protokollet.

§ 197 Ärendenummer

Val av justerare

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar:

Exploateringsnämnden utser Patrik Höstmad (D) att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

§ 198 Ärendenummer

Godkännande av dagordning

Beslut

Exploateringsnämnden godkänner dagordningen.

§ 199 Ärendenummer

Fråga om ledamots eventuella jäv

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar anmälan om jäv.

Beatrice Klein (V) anmäler jäv på ärendena 9 (§204), 20 (§215), 25 (§220) och 30 (§225)

Oskar Andersson (S) anmäler jäv på ärendena 9 (§204), 25 (§220) och 30 (§225)

§ 200 Ärendenummer EXF-2025-00778

Information om inköp och spendrapport 2024

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Handling

Exploateringsförvaltningens presentation 2025-09-22

Information

Diana Franzén och Rossi Aniés, upphandlare inom projektledningsstöd, lämnar information om inköp och spendrapport 2024. Rapporten är en sammanställning av Göteborgs Stads samlade inköp de senaste fyra åren.

§ 201 Ärendenummer EXF-2025-00959

Information om granskning tekniska konsulter

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Handling

Exploateringsförvaltningens presentation 2025-09-22

Information

Sabina Seleskovic, upphandlare inom projektledningsstöd, lämnar information om utförd granskning av tekniska konsulter.

§ 202 Ärendenummer EXF-2025-00013

Förvaltningen informerar

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Handling

Exploateringsförvaltningens presentation 2025-09-22

Information

Christer Niland, avdelningschef stora projekt, lämnar information om status i följande projekt;

- Västlänken – hävande av kontrakt och ny kostnadsprognos (EXF-2023-00269)
- Överdäckning Götaleden – tidplan och risker (EXF-2024-00416)
- Större trafikstörningar i projekt – begränsad framkomlighet vid Järntorget från helgen v.41 till december, permanent stängning av påfart mot Lundbyleden den 12 oktober, rivningsarbeten av bron vid Brunnsbomotet den 7-10 november samt spårarbeten på Hisingsbron under nattetid den 21 september till 3 oktober (EXF-2023-00440, EXF-2023-01539, EXF-2023-00498)

Kristina Lindfors, direktör, lämnar information om aktuella frågor på förvaltningen;

- Cyberangreppet mot Miljödata (EXF-2025-01093)
- Beslutshantering för ramavtal (EXF-2025-00522)

§ 203 Ärendenummer EXF-2025-00054

Delårsrapport per augusti 2025

Denna paragraf justerades omedelbart i separat protokoll



§ 204 Ärendenummer EXF-2025-00788

Återredovisning av uppdrag om att utreda behov av justeringar i Göteborgs Stads avgäldsmodeller för småhus respektive flerbostadshus

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att utreda behov av justeringar i Göteborgs Stads avgäldsmodeller för småhus respektive flerbostadshus utgående Högsta domstolens dom i Smyrna-målet (EXN 2025-06-16 § 172) för fullgjort.

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-28

Exploateringsförvaltningens presentation 2025-09-22

Information

Magnus Hägg, utredningsledare arrende och tomträtt och Simon Engström, enhetschef arrende och tomträtt, redogör för rubricerat ärende utifrån nämndens uppdrag den 16 juni 2025.

Jäv

Beatrice Klein (V) och Oskar Andersson (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

§ 205 Ärendenummer EXF-2025-00901

Exploateringsnämndens lokalbehovsplan 2025

Denna paragraf justerades omedelbart i separat protokoll



§ 206 Ärendenummer EXF-2024-00311

Återredovisning av kommunfullmäktiges uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till åtgärder för att minska bullerstörningar vid de befintliga skjutbanorna

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Patrik Höstmad (D):

Ärendet bordläggs till den 20 oktober 2025.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-27

§ 207 Ärendenummer EXF-2025-00733

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Sannegården 734:130 från Norra Älvstranden Utveckling AB samt överföring av bokfört värde av befintlig bebyggelse till stadsfastighetsnämnden

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Sannegården 734:130 från Norra Älvstranden Utveckling AB till en köpeskilling om 54,5 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med förbehåll om kommunfullmäktiges bemyndigande.
3. Exploateringsnämnden överför bokfört värde av befintlig bebyggelse inom Sannegården 734:130 på tillträdesdagen till stadsfastighetsnämnden, förutsatt erhållet bemyndigande enligt beslutspunkt 1 samt godkännande av beslutspunkt 2.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-27

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

§ 208 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

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 20 oktober 2025.

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-19

Yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-05-14 (protokollsbilaga 1)

§ 209 Ärendenummer EXF-2023-00157

Förlängning av markanvisning till FB Bostad AB inom detaljplan för Bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till FB Bostad AB inom detaljplanen för bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten med oförändrade villkor i två år t.o.m. 2027-09-25.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-21

Protokollsutdrag skickas till

FB Bostad AB



§ 210 Ärendenummer EXF-2023-00158

Förlängning och förändring av innehåll och omfattning av markanvisning till Göteborgs Egnahems AB inom detaljplan för bostäder vid Plutovägen och Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Göteborgs Egnahems AB inom detaljplan för bostäder vid Plutovägen och Stjärnbildsgatan med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område med två år t.o.m. 2027-09-25.
2. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-06-26

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Egnahems AB



§ 211 Ärendenummer EXF-2023-00730

**Förlängning och förändring av markanvisning till AB
Tornstaden och Nordr Sverige AB samt ny direktanvisning till
Framtiden Byggutveckling AB inom detaljplan för
Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden,
Bagaregården och Olskroken**

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 20 oktober 2025.

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-21

Yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-09-19 (protokollsbilaga 2)



§ 212 Ärendenummer EXF-2023-00373

Förändring av krav i markanvisning till Björkhöjden Bostads AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan berörande fastigheten Tynnered 34:5

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden förändrar markanvisning till Björkhöjden Bostads AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan avseende fastigheten Tynnered 34:5 med förändrade villkor:

a. flexibilitet avseende upplåtelseform

2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till genomförandeavtal med Björkhöjden Bostads AB eller annat helägt bolag i samma koncern enligt punkt 1.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-27

Protokollsutdrag skickas till

Björkhöjden Bostads AB



§ 213 Ärendenummer EXF-2023-01577

**Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till
detaljplan - granskning för bostäder och verksamheter norr
om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt**

Denna paragraf justerades omedelbart i separat protokoll

§ 214 Ärendenummer EXF-2023-00408

**Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till
detaljplan - samråd för kontor, skola och verksamheter vid
Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen**

Denna paragraf justerades omedelbart i separat protokoll



§ 215 Ärendenummer EXF-2023-02561

**Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till
detaljplan - granskning för centrumbebyggelse inom
Backaplan inom stadsdelarna Backa, Tingstadsvassen och
Kvillebäcken**

Denna paragraf justerades omedelbart i separat protokoll

§ 216 Ärendenummer EXF-2023-01270

**Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till
detaljplan - samråd för kontor med mera vid
Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen**

Denna paragraf justerades omedelbart i separat protokoll



§ 217 Ärendenummer EXF-2024-00370

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning för värmeverk vid Råvebergsvägen inom stadsdelen Angered

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för värmeverk vid Råvebergsvägen inom stadsdelen Angered utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-08-11

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

§ 218 Ärendenummer EXF-2025-00827

Yttrande till kommunstyrelsen över Göteborgsregionens kommunalförbunds förslag till regional utvecklingsplan för Göteborgsregionen

Denna paragraf justerades omedelbart i separat protokoll

§ 219 Ärendenummer EXF-2023-00879

Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från D och M:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.

Tidigare behandlingar

Bordlagt 2025-06-16, § 157

Bordlagt 2025-08-25, § 189

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12

Reviderat tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD 2025-08-26 (protokollsbilaga 3)

Protokollsanteckning från S, MP och V den 2025-09-22 (protokollsbilaga 4)

Yrkanden

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

Robert Hammarstrand (S) och Helena Norin (MP) yrkar avslag till tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från D och M

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

Propositionsordning

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

Protokollsanteckning

Robert Hammarstrand (S) anmäler en protokollsanteckning från S, MP och V.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

§ 220 Ärendenummer EXF-2024-01978

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

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D och M samt tilläggsyrkanden från D, M och C;

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 65 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).
6. 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.
7. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

8. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgäldshöjningen.

Tidigare behandlingar

Bordlagt 2024-12-16, § 318

Bordlagt 2025-02-03, § 16

Bordlagt 2025-02-24, § 43

Bordlagt 2025-03-24, § 71

Bordlagt 2025-04-22, § 95

Bordlagt 2025-05-19, § 124

Bordlagt 2025-06-16, § 163

Bordlagt 2025-08-25, § 190

Handlingar

Reviderat yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-09-19 (protokollsbilaga 5)

Tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-03-21 (protokollsbilaga 6)

Reviderat yrkande från C den 2025-09-18 (protokollsbilaga 7)

Tilläggsyrkande från C den 2025-09-18 (protokollsbilaga 8)

Yrkande från S och MP den 2025-09-19 (protokollsbilaga 9)

Protokollsanteckning från S och MP den 2025-09-22 (protokollsbilaga 10)

Yttrande från SD den 2024-12-16 (protokollsbilaga 11)

Yttrande från C den 2025-02-21 (protokollsbilaga 12)

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, M samt tilläggsyrkande från D, M och tilläggsyrkande från C

Hans Arby (C) yrkar bifall till beslutsatserna i yrkande från D, M samt yrkar bifall till tilläggsyrkande från C och tilläggsyrkande från D, M

Robert Hammarstrand (S) och Helena Norin (MP) yrkar avslag till yrkande från D, M och tilläggsyrkanden från D, M och C samt bifall till yrkande från S, MP

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit yrkande från S och MP. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för bifall till yrkande från S och MP. Nej-röst för bifall till yrkanden från D, M och C".

Azita Miakhel (S), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Jan Longnell (MP) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5).

Zagros Hama Aga (M), Ann Catrin Fogelgren (L), Jerker Sjögren (KD), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6).

Jäv

Beatrice Klein (V) och Oskar Andersson (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Hans Arby (C) anmäler att brödtexten i yrkande från C antecknas som yttrande från C.

Robert Hammarstrand (S) anmäler en protokollsanteckning från S och MP.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige



§ 221 Ärendenummer EXF-2025-00008

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar delegationsbeslut enligt förteckningar 2025-09-22.

Handlingar

EXF-2024-01801 Förteckning över delegationsbeslut fattade av presidiet eller ordförande

EXF-2025-00340 Förteckning över delegationsbeslut avseende ekonomiska avvikelser i pågående exploateringsprojekt

EXF-2024-01811 Förteckning över delegationsbeslut angående anställningar

EXF-2024-01805 Förteckning över delegationsbeslut fattade av beslutsfattare på avdelningen Mark och boende

EXF-2024-01806 Förteckning över delegationsbeslut fattade av beslutsfattare på avdelningarna Projekt Norr och Projekt Söder

EXF-2024-01804 Förteckning över delegationsbeslut fattade av direktör

§ 222 Ärendenummer EXF-2025-00009

Förteckning över inkomna skrivelser

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar inkomna skrivelser.

Handling

Förteckning över inkomna skrivelser till exploateringsnämnden 2025-09-22

§ 223 Ärendenummer EXF-2025-00010

Frågor och svar

Beslut

Inga frågor och svar finns

§ 224 Ärendenummer EXF-2025-00015

Övriga frågor

Beslut

Övriga frågor antecknas.

I exploateringsnämnden;

Helena Norin (MP) informerar att hon deltagit på ett studiebesök i Gent och att hon återkommer med en reserapport till nämnden.

§ 225 Ärendenummer EXF-2025-01076

Yrkande angående sidoavtal för tomträttsinnehavare

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar;

Yrkande från S och MP avslås.

Handlingar

Yrkande från S och MP den 2025-09-17 (protokollsbilaga 13)

Protokollsanteckning från S och MP den 2025-09-22 (protokollsbilaga 14)

Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till yrkande från S och MP

Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) yrkar avslag till yrkande från S och MP

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit yrkande från S och MP. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för bifall till yrkande från S och MP. Nej-röst för bifall till yrkande från D och C om avslag".

Azita Miakhel (S), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Jan Longnell (MP) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5).

Zagros Hama Aga (M), Ann Catrine Fogelgren (L), Jerker Sjögren (KD), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6).

Jäv

Beatrice Klein (V) och Oskar Andersson (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsanteckning

Robert Hammarstrand (S) anmäler en protokollsanteckning från S och MP.

§ 226 Ärendenummer EXF-2025-01084

Yrkande angående att införa senarelagd köpeskilling för mark för att underlätta start av byggprojekt

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 20 oktober 2025.

Handling

Yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-09-19 (protokollsbilaga 15)



§ 227 Ärendenummer EXF-2025-01085

Yrkande angående att tillse att nämndens beslut i relevanta frågor innehåller en analys om hur det påverkar näringslivet

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 20 oktober 2025.

Handling

Yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-09-19 (protokollsbilaga 16)

Undertecknat av följande personer

**ROBERT N ANDERSSON
HAMMARSTRAND**

Datum: 2025-09-30 17:23:18

Patrik Höstmad

Datum: 2025-10-01 08:12:04

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Exploateringsförvaltningen

Organisationsnr: 2120001355

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se

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.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-09-19

16, EXF-2023-00730, EXN 2025-09-22

Yrkande angående Förlängning och förändring av markanvisning till AB Tornstaden och Nordr Sverige AB samt ny direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till AB Tornstaden för kvarter H och kvarter E inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med två år till och med 2027-09-25, med de förändringar som föreslås i detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Nordr Sverige AB för kvarter H inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med två år till och med 2027-09-25, med de förändringar som föreslås i detta tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden tilldelar Framtiden Byggutveckling AB under två års tid, till och med 2027-09-25, en avgiftsfri markanvisning för bostäder endast i kvarter J inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 samt fastställer villkor för markanvisningen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal samt tillägg till markanvisningsavtal med intressenterna ovan, eller helägt bolag inom samma koncern.
5. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram en markanvisningstävling för i kvarter G inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med inriktningen bostadsrätter.

Yrkandet

Gamlestaden har idag en majoritet hyresrätter och allmännyttan äger redan över hälften av dessa hyresrätter. För ökad blandning är det viktigt att bostadsrätter tillförs som planerat inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2.

Tjänsteutlåtandet nämner att den föreslagna förändringen med mer hyresrätter bedöms kunna påverka projektkalkylen, men utan att ge nämnden en uppskattning om hur mycket. Hyresrätter subventioneras vanligtvis med avsevärt lägre byggrättspris varför intäkterna för de aktuella kvarteren i exploateringsprojektet skulle kunna bli väsentligt lägre. Exploateringsnämnden har utmaningar med att framöver klara en exploateringsekonomi i balans och projektet i Gamlestaden drivs men nära 1 miljard kronor i underskott. Det är därför viktigt att inte ställa om från bostadsrätt till hyresrätt utan att de ekonomiska konsekvenserna är tydligare belysta.

Förvaltningen ser att i kvarter J är samverkanslösningar mellan Framtiden Byggutveckling AB och stadsfastighetsförvaltningens förskola som planerar i kvarter I, som ger möjlighet större friyta för förskolan och bättre utemiljö för barnen.

Därför bifaller vi förslaget om direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB i kvarter J, men inte i kvarter G. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram en markanvisningstävling för i kvarter G med inriktningen bostadsrätter.

Tilläggsyrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-06-16
Reviderat 2025-08-25
Reviderat 2025-08-26

26 EXF-2023-00879
16 EXF-2023-00879
EXF-2023-00879

Tilläggsyrkande angående Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.
2. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vi är generellt positiva till att jordbruksmark kan säljas till de arrendatorer som idag arrenderar av Göteborgs Stad.

År 2020 föreslog dåvarande fastighetskontoret att en inriktning beslutas i kommunfullmäktige som ger tydligare stöd för avyttring av mark inom område belagt med restriktioner (Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20).

”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.”

Fastighetsnämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige att fastställa förslaget. Kommunfullmäktige beslutade dock vid det tillfället att avstyrka hemställan.

I samband med att försäljning av jordbruksmark nu lyfts till kommunfullmäktige fås tydliga exempel på den typ av fastigheter som omfattas av den tidigare föreslagna inriktningen. För enklare hantering efterfrågas kommunfullmäktiges ställningstagande angående större utrymme för nämnden att sälja mark med restriktioner utan att behöva lyfta det till kommunfullmäktige.

I fastighetskontorets tjänsteutlåtande (2020-12-07) fanns bland annat följande information:

”Föreslagen inriktning för avyttring av mark med restriktioner

Nästan 30% av kommunens ägda mark, 7 000 hektar av totalt 25 100 hektar, är belagd med någon form av restriktion eller skydd såsom riksintresse, naturreservat, naturskyddsområde, strandskydd och biotopskydd.

Markanvändningen kan inom delar av dessa områden sägas ha nått ett stadie där det framtida nyttjandet klargjorts nöjaktigt, och därför inte inom överskådlig tid kommer att bli föremål för stadsutveckling. Fastighetsnämndens uppdrag är bl a att strategiskt markförsörja för olika ändamål, att ansvara för exploatering och bostadsförsörjning och att genom budgetuppdraget identifiera icke strategiskt innehav möjligt att avyttra.

Inför det fortsatta arbetet med att ytterligare konkretisera inriktningen för det framtida markinnehavet föreslår kontoret att en principiell inriktning beslutas som ger tydligare stöd för avyttring. Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning för skydd av jordbruksmark och utpekad markanvändning i översiktsplanen, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Kontoret föreslår i nuläget inte konkreta objekt för avyttring, men bedömer att en beslutad princip kan utgöra stöd vid överväganden och underlätta en snabbare handläggning vid förfrågningar om förvärv.

Förslag till inriktning, beslutspunkt 2:

Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t ex naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.”

I tjänsteutlåtandet finns även följande bedömning ur ekologisk dimension:

”(…)

Inom områden med restriktioner finns även en del av stadens ca 3.000 hektar jordbruksmark. Jordbruksmarken upplåts med arrende. Som arrendator är såväl incitament som möjligheter att investera i fastigheten begränsade då egendomen ägs av kommunen, vilket ibland uttrycks hämmande för den som vill utveckla jordbruk eller bostad. Även kommunens möjligheter att stimulera och investera i fastigheterna är begränsade.

Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Avyttring av mark och skog inom områden med restriktioner kan få såväl positiv som negativ påverkan.

Sannolikheten för omfattande avyttringar bedöms låg men skulle vid händelse kunna medföra att stadens möjlighet att ta socialt ansvar påverkas, liksom stadens möjlighet att för egen del påverka målet om biologisk mångfald och utvecklade naturvärden.”

Stadsledningskontoret föreslog i sitt tjänsteutlåtande (Utfärdat 2021-04-08, Diarienummer 0495/21) att kommunfullmäktige skulle godkänna fastighetsnämndens hemställan.

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-09-22

Ärende 24

Vi ser med oro på hur regeringen luckrat upp strandskyddet och tillåtit gruvbrytning i naturreservat. I dagsläget är det också osäkert om det kommer att ske ytterligare försämringar av strandskyddet m.m. Mot bakgrund av detta anser vi att det inte motiverat att kommunen i detta läge avhänder sig rådigheten över de aktuella fastigheterna genom försäljning. Vi anser att det är mer prioriterat att bibehålla naturvärden och allmänhetens tillgång och att detta garanteras när marken är i kommunens ägo.

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
Reviderat 2025-09-19	25

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 tomträtsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 65 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 tomträtsupplåtna flerbostadshus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträtsupplåtna 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 tomträtsupplåtna småhus.
5. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställan:
Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19), tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna 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 tomträtsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträtsavgift (Utfärdat 2025-03-11 Ärendenummer EXF-2025-00245).

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträtsavgälden 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 tomträtsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträtsavgälderna innebär ökade hyror och

avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträtsavgälderna 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 låsningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträtsavgäldernas 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 tomträterna inte längre levererar.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträterna 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 tomträtthavaren att frånträda avtalet. Ett marknadspris för tomträten är då rimligen den prisnivå vid vilken många tomträtthavare 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 tomträten ger.

En friköpsmodell ska utformas på ett 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 tomträtsupplåtna flerbostadshus* (2020-06-15, Dnr 1722/19) görs jämförelse mellan avgäldsränta och friköpspris för kommersiella tomträtter respektive tomträtter med flerbostadshus. Om ungefär samma förhållande mellan avgäldsränta och friköpspris ska gälla för småhus motsvarar det ett friköpspris om ca 50 procent av marktaxeringsvärdet. Därför föreslås en sänkning även av friköpspriset för småhus.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträterna 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. Tomträten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträtsavgälden 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 tomträtsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträtsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträtsavgälderna 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 tomträtsavgäldernas 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 tomträterna 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 tomträtsavgälden 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.

Reviderat yrkande

Centerpartiet

2025-04-17

Ärende nr 15

Reviderat 2025-09-18

Ärende nr 25

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 65 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

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 delvis samma modell Stockholm Stad gör, det vill säga 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus, men 65 procent av marktaxeringsvärdet för flerbostadshus. Skillnaden motiveras av att avgälden för flerbostadshus är ungefär 40 procent högre än för småhus baserat på marktaxeringsvärde, vilket betyder att det relativa värdet av ett friköp blir ungefär lika stort. Att tillämpa samma respektive bara något lägre 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 utgångspunkten 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.

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.

Tilläggsyrkande

Centerpartiet

2025-09-18

Ärende nr 25

Tilläggsyrkande angående 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 införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgäldshöjningen.

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.

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 vilket huvudyrkandet gäller.

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 tomträttsavtal 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.

Yrkande

S, MP

2025-09-22

Yrkande angående yrkande från D, M, L, KD angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunstyrelse att i sin beredning ta hänsyn till de aspekter som framgår i yrkande från S och MP.

Yrkandet

Frågor om villkoren småhus och flerbostadshus som ligger på tomträtt har blivit aktuellt under de senaste åren då allt fler tomträttsavtal på 10 respektive 20 år börjat att löpa ut. Då tomträttsavgälderna baseras på markpriser som i sin tur är påverkade av bostadspriserna så innebär detta enskilt stora höjningar av tomtsrättsavgälder som inte justerats innan den enorma prisutvecklingen som skett på svensk bostadsmarknad.

Systemet med tomträtter tillkom som ett sätt att möjliggöra till mindre kapitalstarka att kunna bygga bostäder. Det infördes under en tid där bostadspriserna och markpriserna vara relativt sätt ganska låga och stabila.

Idag bestäms bostadspriserna av marknaden och vad folk är villiga att betala för en villa eller bostadsrätt. En lägre tomträttsavgäld innebär därför vid försäljning att priset kan bli högre. Kostnaderna för boende bestäms långsiktigt inte av tomträttsavgäldens storlek utan av vad folk har råd att betala i boendekostnad. En lägre tomträttsavgäld kan därför riskera att innebära högre räntekostnader och amorteringar för nästkommande ägare. Samtidigt är för nuvarande ägare en oväntat hög höjning av tomträttsavgälden något som kan få stor påverkan på privatekonomin.

De privatekonomiska konsekvenserna av detta är något som måste tas i beaktande för politiska beslut. Särskilt i dessa tider med exceptionellt hög inflation som drabbat många hushåll. Det gäller därför att väga olika intressen mot varandra.

Alla revideringar av friköpspriset för tomträtt riskerar att påverka stadens övergripande ekonomi och även bostadsmarknaden som helhet. Att förändra villkoren för tomträtter måste därför ske varsamt och med långsiktighet. M, D, L och KD har föreslagit en större rabatt än dagens för friköp av tomträtt. Motsvarande 65 procent av marktaxeringsvärdet för både flerbostadshus samt 50 procent för småhus. Idag har småhus redan en möjlighet att friköpa på 65 procent av marktaxeringsvärdet. Att införa en rabatt för friköpspris av flerbostadshus är dessutom juridisk tveksam eftersom framför allt berör fastighetsägare som är vinstdrivande företag.

Protokollsanteckning S, MP

Exploateringsnämnden

25-09-22

Ärende 25

På exploateringsnämndens sammanträde 2025-02-24 (§ 52 EXF-2025-00245) biföll nämnden ett yrkande från S, MP och V om att bl.a. utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtt och förändringar av gällande regelverk för tomträtt.

Av förvaltningens tjänsteutlåtande från exploateringsnämndens sammanträde 2025-03-11 (§ 60 EXF-2025-00245) framgår att ett friköpspris, som en majoritet av nämnden ställt sig bakom, medför ett betydande intäktsbortfall för staden, samt att det finns risk att kommunen riskerar att bryta mot bestämmelserna i kommunallagen avseende god ekonomisk hushållning, krav på god avkastning, likabehandling och att enskilda näringsidkare inte får gynnas. Dessutom finns en risk att den föreslagna nivån för friköp gällande flerbostadshus strider mot statsstödsreglerna.

Mot bakgrund av ovanstående hade det varit högst rimligt att kommunstyrelsen med sitt övergripande ansvar att leda, styra och samordna kommunens verksamhet och ekonomi hade fått bereda förslagen i yrkandena från D, M, L, KD och C.

Vi anser att det är mycket oansvarigt att lägga fram den här typen av mycket långtgående förslag inom ett mycket komplext område som tomträttsinstitutet, innan kommunstyrelsen fått möjlighet att bereda ärendet och utan att försäkra sig om att förändringarna kommer att hålla över tid.

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.

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 tomträttsinnehavare 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.

Yrkande
2025-09-22

S, MP

Yrkande angående sidoavtal för tomträttsinnehavare

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att utreda hur en modell med frivilligt sidoavtal till tomträttsinnehavare skulle kunna implementeras.

Yrkandet

Ett problem med tomträttsavgälderna är att de höjs så markant efter avtalsperiodens slut. På grund av gällande lagstiftning så baseras tomträttsavgälderna på bostadspriserna och kan justeras tidigast vart 10:e år. Det vore därför lämpligt att titta på hur en modell med sidoavtal som jämnar ut priskurvan skulle kunna se ut.

Ett sidoavtal med tomträttsinnehavare bör vara frivilligt att ingå, kostnadsneutralt för staden över avtalsperioden och kunna lösas in om tomträttsinnehavaren flyttar. Syftet med sidoavtalet ska vara att tomträttsinnehavaren får lägre tomträttsavgäld under avtalsperioden första del och en högre tomträttsavgäld under periodens senare del. Detta för att kunna skaffa bättre förutsägbarhet under och mellan avtalsperioderna. Det ger även förutsättningar för tomträttsinnehavaren att enklare planera sin privatekonomiska situation utan att den totala kostnaden höjs jämfört med att inte ingå ett avtal.

Protokollsanteckning S, MP

Exploateringsnämnden

25-09-22

Ärende 30

Intentionen med vårt yrkande var att ge tomrättshavare ytterligare valfrihet och ökad förutsebarhet genom att ge dem möjlighet att teckna ett frivilligt sidoavtal med kommunen. Vi är övertygande om att sidoavtalet hade blivit ett välkommet komplement för den grupp av tomrättshavare med större behov att kunna planera sin privatekonomi.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-09-19

Nytt ärende

Yrkande angående Att införa senarelagd köpeskilling för mark för att underlätta start av byggprojekt

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att skyndsamt utreda möjligheten erbjuda byggaktörer i bostadsprojekt senarelagd köpeskilling vid förvärv av mark av staden med syfte att underlätta byggstart.

Yrkandet

Bostadsbyggande i Göteborg har stannat av på grund av bland annat ökade byggkostnader, högre räntor och högre ekonomisk osäkerhet hos hushållen. Det finns indikationer och prognoser på att det skulle kunna ske en försiktig återhämtning under 2026, men samtidig gör osäkerheter i den globala handeln ränteutvecklingen osäker och det finns flera stora varsel inom näringslivet som skulle kunna leda till ökad arbetslöshet i Göteborg. Behovet av fler bostäder i Göteborg kvarstår efter att bostadsproduktionen varit för låg i förhållande till befolkningsökningen under de senaste 25 åren. Det finns även behov av attraktiva bostäder för att kunna attrahera nödvändig kompetens inom näringsliv och offentlig sektor.

Göteborgs Stad behöver arbeta mer aktivt för att hitta metoder för att underlätta byggstarter av bostadsprojekt. Uppsala kommun börjat erbjuda senarelagd köpeskilling till byggaktörer vid förvärv av mark till bostadsprojekt som ett sätt att få till fler byggstarter. Responsen från byggaktörerna har varit positivt och det har varit avgörande för att projekt har kunnat starta. Upplägget innebär att kommunen erbjuder byggaktörer i bostadsprojekt att delbetala markförvärv, där den största delen av betalningen erläggs upp till 2,5 år från avtalets tecknande. Förslaget innebär att staden får något ökad risk då betalning sker underhand i stället för på för hand, men det ska ställas mot bostadsförsörjningsansvaret och möjligheten att få till stånd byggstarter överhuvudtaget.

Vi önskar en skyndsam utredning om att införa senarelagd köpeskilling även i Göteborg.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-09-19

Nytt ärende

Yrkande angående att tillse att nämndens beslut i relevanta frågor innehåller en analys om hur det påverkar näringslivet

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att utreda hur aktiviteten *"Tillse att stadens beslut i relevanta frågor innehåller en analys om hur det påverkar näringslivet."* i Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program kan utvecklas i nämndens och förvaltningens beslutsfattande.

Yrkandet

I Göteborgs Stads näringsstrategiska program finns målet att *"I Göteborg är det enkelt att driva företag."* och en av de tillhörande aktiviteterna är att *"3. Tillse att stadens beslut i relevanta frågor innehåller en analys om hur det påverkar näringslivet."*

De beslut som nämnden och förvaltningen fattar har ofta direkt eller indirekt påverkan på näringslivets förutsättningar. Det gäller både befintligt näringsliv och det som kan möjliggöras i exploateringsprojekt. Som exempel påverkas ofta befintliga näringsidkare byggprojekt under byggtiden, frågor om arrenden, tomträtter och friköp påverkar också befintliga näringsidkare och tillgång till verksamhetsmark är avgörande för näringslivets utveckling.

Förvaltningen får i uppdrag att utreda hur nämnden och förvaltning kan bli bättre på att inkludera analysen i sitt beslutsfattande.

Undertecknat av följande personer

**ROBERT N ANDERSSON
HAMMARSTRAND**

Datum: 2025-09-30 17:23:18

Patrik Höstmad

Datum: 2025-10-01 08:12:04

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Exploateringsförvaltningen

Organisationsnr: 2120001355

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se