

Yrkande S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-10-20

Ärende 15

Yrkande angående förlängning av markanvisning till JM AB inom detaljplan för bostäder vid Djurgårdsplatsen inom stadsdelen Majorna.

Vi ser inget skäl att förändra markanvisningen när det gäller möjlighet för markanvisad part att upplåta bostäderna som ägarlägenheter. Detta eftersom vi ser en risk för ökad spekulation, där t.ex. utländska investerare köper upp ägarlägenheter för att sedan hyra ut dem. Detta kan leda till att människor med lägre inkomster exkluderas från bostadsmarknaden, något som förstärker boendesegregationen.

Förslag till beslut

Att ärendet återremitteras till förvaltningen som får i uppdrag att ta bort möjligheten för markanvisad part att upplåta bostäderna med äganderätt.

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-10-20

Ärende 15

Protokollsanteckning angående förlängning av markanvisning till JM AB inom detaljplan för bostäder vid Djurgårdsplatsen inom stadsdelen Majorna.

Vi ser inget skäl att förändra markanvisningen när det gäller möjlighet för markanvisad part att upplåta bostäderna som ägarlägenheter. Detta eftersom vi ser en risk för ökad spekulation, där t.ex. utländska investerare köper upp ägarlägenheter för att sedan hyra ut dem. Detta kan leda till att människor med lägre inkomster exkluderas från bostadsmarknaden, något som förstärker boendesegregationen.

Yrkande S, MP, V

Exploateringsnämnden

Ärende 21

Yrkande angående uppdrag att sälja tomtmark för småhusändamål inom del av Amhult 1:61 och del av Grimås 1:17

Vi anser att respektive fastighet ska behandlas som två separata ärenden, var för sig, av den enkla anledningen att det rör sig om två olika fastigheter med skilda förhållanden och förutsättningar. Rent hypotetiskt skulle nämndens politiker komma fram till att den ena fastigheten lämpar sig för en försäljning, men inte den andra fastigheten. I ärendet har det dessutom inkommit synpunkter från medborgare gällande fastigheten Amhult 1:61, något som ytterligare understryker vikten av att behandla fastigheterna i ärendet samt kommande fastighetsförsäljningar i separata ärenden om det rör sig om flera fastigheter.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att ärendet återremitteras till förvaltningen och att förvaltningen får i uppdrag att upprätta ett separat tjänsteutlåtande för respektive fastighet i nuvarande tjänsteutlåtande.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-10-17

22, EXF-2025-00954

Yrkande angående Avslut av uppdrag avseende erbjudande om återupptagen diskussion med Novum Samhällsfastigheter AB för lokaler av utbildningsändamål

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att bredda uppdraget om att erbjuda Novum Samhällsfastigheter AB direktanvisning av mark för exploatering till att omfatta kommunal service i stort och lämplig placering över hela Göteborg.
2. Tjänsteutlåtandets förslag till beslut avstyrks.

Yrkandet

Göteborgs Stad har genom fastighetsnämnden fråntagit Novum Samhällsfastigheter AB möjligheten för bolaget att uppföra äldreboende eller skola i Flunsåsparken. För att lösa ut detta skulle Novum erbjudas möjligheten till mark för exploatering på annan plats. Göteborgs Stad har därmed ett ansvar att fullfölja sin del i hur ärendet i Flunsåsparken löstes ut.

Novum har haft möjligheten att uppföra ett äldreboende på privatmark i Flunsåsparken. Novum hade sökt och i Mark- och miljödomstolen i Vänersborg den 12 november 2020 fått positivt förhandsbesked som vunnit laga kraft för ett äldreboende på fastigheten. I dialog med fastighetskontoret ställdes inriktningen om till internationell skola då Business Region Göteborg flaggat för ett stort behov.

Novum och fastighetskontoret tog fram en plan för internationell skola i Flunsåsparken på privat och delvis kommunal mark utgående från en äldre stadsplan från 1962. Novum hade utvecklat konceptet för skolan, avtal mellan fastighetskontoret och Novum om hanteringen av marken var förhandlade och upprättade, lantmäteriansökan för avstyckning och fastighetsreglering samt bygglovsansökan för skolan var inlämnad och fastighetskontoret hade tagit fram en ansökan om planbesked.

Fastighetsnämnden beslutade dock 2022-06-20 att rädda Flunsåsparken och prioritera den som bostadsnära park i enlighet med översiktsplanen. Flunsåsstråket med Flunsåsparken är ett mycket uppskattat och välanvänt grönområde för många närboende och besökare. Då Novums möjligheter att använda den privata marken inskränktes trots gällande detaljplan och positivt förhandsbesked var det naturligt att Novum erbjöds möjligheten att föra en diskussion om uppförande av skola på andra placeringsalternativ som fastighetskontoret fick uppdrag att ta fram.

Fastighetskontoret återkom till fastighetsnämnden 2022-12-12 med förslag på tomt för skola och en direktanvisning till Novum, ansökan om planbesked samt att vid positivt planbesked teckna markanvisningsavtal med Novum och ansöka om beställning av detaljplan. I tjänsteutlåtandet understryks att etablering av en internationell skola är en del

i helheten kring den nya batterifabriken på Hisingen som bedöms ha regional ekonomisk betydelse. En enhällig nämnd beslutade enligt tjänsteutlåtandet.

Till exploateringsnämndens möte 2023-03-27 återkom dock exploateringsförvaltningen med förslag att återta ansökan om planbesked och markanvisning. Motiveringen är att stadsbyggnadsförvaltningen i sin förprövning gjort bedömningen att den valda platsen inte är lämplig för den föreslagna skolan. Stadsbyggnadsnämndens ledamöter frågade stadsbyggnadsförvaltningen om möjliga lösningar för skyndsam framdrift i frågan. För snabb framdrift rekommenderade stadsbyggnadsförvaltningen att pröva ett byte av funktion mellan aktuell tomt och den närliggande där planbesked söktes för badanläggning. Nämnden ville därför att exploateringsförvaltningen särskilt beaktade denna lokaliseringslösning i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen.

Den mark som Göteborg Stad anvisat till Novum och andra alternativ i närheten visade sig vara olämplig för internationell skola. Dessutom bedöms det inte längre finnas något akut behov av internationell skola.

Sammantaget är det fortsatt naturligt att Novum erbjuds möjligheten att fortsatt föra en diskussion om lämpliga markanvisningar. Då det akuta behovet av internationell skola inte längre finns är det lämpligt att bredda uppdraget till att omfatta kommunal service i stort, till exempel, men inte begränsat till, vård- och omsorgboende. De inskränkningar som Göteborgs Stad genom fastighetsnämnden gjorde i Novums möjligheter att använda den privata marken i Flunsåsparken i enlighet med gällande detaljplan och positivt förhandsbesked motiverar fortsatt uppdrag om att hitta ett lämpligt erbjudande om en direktanvisning.

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.

Yttrande

Centerpartiet

2025-10-17

Ärende nr 25

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

Yttrandet

Tjänsteutlåtandets förslag att godkänna överlåtelsen vilar på en grund som är principiellt farlig och riskerar att underminera förtroendet för stadens markanvisningsprocess. Även om intentionen att säkerställa projektets genomförande är god, går det inte att bortse från de långsiktiga negativa konsekvenserna av ett sådant beslut.

Stadens beslut ska fattas på objektiva, transparenta och sakliga grunder. Att motivera en överlåtelse med en enskild persons "starka koppling" till ett projekt är att frånga denna princip. En markanvisning är ett avtal med ett företag, som har valts utifrån en prövning av dess ekonomiska stabilitet, erfarenhet och genomförandeförmåga.

Ett godkännande skulle skapa ett farligt prejudikat som gör det svårt för staden att agera konsekvent i framtiden. En grundbult i en sund markanvisningsprocess är transparens, förutsägbarhet och öppen konkurrens. Genom att godkänna en överlåtelse under dessa former kringgår vi den process som skulle ha inletts om den ursprungliga parten inte längre kan fullfölja sitt åtagande: att återta markanvisningen och genomföra en ny, öppen urvalsprocess. Detta förfarande skickar en negativ signal till marknadens aktörer och riskerar att hämma konkurrensen och leda till sämre projekt och villkor för staden.

En försening som en ny, öppen process skulle innebära är ett lågt pris att betala för att upprätthålla systemets integritet. Vi är medvetna om att det givet marknadsläget finns en risk att priset vid en förnyad markanvisning kan bli lägre. Å andra sidan är tomten mycket attraktiv och genom att undvika en öppen process avstår staden från möjligheten att testa marknaden och se vilket pris eller vilka villkor en ny konkurrensutsättning skulle kunna resultera i.

Nämnden bör därför ge förvaltningen i uppdrag att återta markanvisningen och skyndsamt inleda en ny, öppen och transparent urvalsprocess för att säkerställa att staden får bästa möjliga projekt och villkor för denna strategiskt viktiga mark.

Vi stödjer att-satserna i yrkandet från D och M, vill understryka att vårt ställningstagande vilar på de principiella grunder som redogjorts för ovan. Vi anser inte att en tidigare konkurs nödvändigtvis diskvalificerar en ägare från framtida affärer med staden, förutsatt att nämndens krav på seriositet och genomförandeförmåga uppfylls.

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.

Reservation S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-10-20

Ärende 26

Reservation gällande 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

Av tjänsteutlåtandet framgår tydligt att det finns flera fördelar för samtliga parter med den föreslagna förändringen t.ex. avsevärt mer rationell utbyggnad av kvarter H, lägre produktionskostnader för kvarter H, bostadsrättsföreningars förvaltning av kvarter H underlättas. Detta samtidigt som Framtiden Byggutveckling AB in sin tur får mer enhetliga, rationella och kostnadseffektiva förvaltningsobjekt sina respektive kvarter. Dessutom kommer möjligheterna för bättre utemiljö för barnen i den förskola som planeras i kvarter I att öka. Sammanfattningsvis finns en rad goda och sakliga argument för de föreslagna förändringarna. Trots detta beslutade en majoritet i nämnden att inte bifalla tjänsteutlåtandet.

Det är tydligt att majoriteten inte delar vår syn på allmännyttans roll att överbrygga sättningar i konjunkturen. När marknadens aktörer inte förmår leverera bostäder i den takt som behövs, är det politikens ansvar att använda de redskap som finns till förfogande. AB Framtiden är en välskött och stark koncern och därför ett viktigt redskap för de folkvalda politikerna att använda för att tillgodose angelägna och grundläggande behov hos göteborgarna. Vi rödgröna delar detta synsätt och i vår budget finns tydliga produktionsmål för AB Framtiden.

Vi rödgröna beklagar att en majoritet av nämnden inte ser värdet av de fördelar av den föreslagna förändringen, aktivt motarbetar allmännyttans roll att förse göteborgarna med prisvärda hyresrätter i halvcentrala lägen, samt att försvåra att produktionsmålen som fattats av kommunfullmäktige uppnås. Mot bakgrund av ovanstående ser vi inget annat alternativ än att reservera oss mot beslutet.

Robert Hammarstrand (S)

Helena Norin (MP)

Beatrice Klein (V)

Vivi-Ann Nilsson (S)

Jack Vahnberg (V)

Julia Edby (V)

Azita Miakhel (S)

Janne Lognell (MP)

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 byggstart av bostadsprojekt. Uppsala kommun börjat erbjuda senarelagd köpeskilling till byggaktörer vid förvärv av mark till bostadsprojekt som ett sätt att få till fler byggstart. 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 byggstart 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.

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-10-20

Ärende 28

Protokollsanteckning gällande yrkande angående att tillse att nämndensbeslut i relevanta frågor innehåller en analys om hur det påverkar näringslivet

Vi anser att förvaltningen redan arbetar med att analysera och redogöra för de konsekvenser som beslut i nämnden kan ha för näringslivet. Förvaltningen arbetar aktivt med att hitta nya vägar och former för fördjupad dialog med näringslivet t.ex. genom regelbundna möten inom ramen för "Byggsamverkan". Innehållet i dialoger med näringslivet rapporteras regelbundet till nämnden. Nämndens politiker uppvaktas dessutom regelbundet av representanter från näringslivet och dess intresseorganisationer med argument och konsekvensbeskrivningar avseende nämndens verksamhet. Något som är av värde och uppskattas eftersom det ger oss politiker ett utökat beslutsunderlag. Slutligen måste det påpekas att det inte sällan föreligger en partsrelation mellan nämnden och näringslivet. När detta är fallet får det inte råda någon tvekan om att politikerna i första hand representerar göteborgarna och deras intressen.

Undertecknat av följande personer

**ROBERT N ANDERSSON
HAMMARSTRAND**

Datum: 2025-10-31 09:02:53

Patrik Höstmad

Datum: 2025-10-28 11:28:11

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Exploateringsförvaltningen

Organisationsnr: 2120001355

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se