

**STYRELSEHANDLING nr 14
2020-02-05**

**Synpunkter på diarienummer BN0111/17, detaljplan
för skola och bostäder vid Gåsagången/norra Litteraturgatan
inom stadsdelen Backa**

Beslut

Styrelsen föreslås att godkänna GöteborgsLokalers svar enligt bilagd handling.



Synpunkter på diarienummer BN0111/17, detaljplan för skola och bostäder vid Gåsagången/norra Litteraturgatan inom stadsdelen Backa

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) önskar avge följande synpunkter på stadsbyggnadskontorets detaljplan BN0111/17 för Backa, Litteraturgatan norr om Selma stad.

Sammanfattning

Göteborgslokaler ställer sig positiv till bygget av bostäder och ny skola på planområdet. Förtätningen ger förbättrade förutsättningar för den offentliga service och handel som bedrivs vid Selma Lagerlöfs Torg. Vid detta torg finns god tillgång på service och handel i absolut närhet till de bostäder som planeras i områdets norra del. Vi bedömer dock att det **inte** finns underlag för den utökning av handel som planeras genom att placera lokaler för handel och verksamheter i bottenplan på nyproduktionen. Detta kan istället försämra förutsättningarna för handel vid torget. Risken för vakanser i de lokaler som planeras längs Litteraturgatans norra sträckning är stor och kan få negativa ekonomiska konsekvenser för nyproduktionen. GöteborgsLokaler föreslår att lokalytan i detaljplanen **minimeras** och att tvingande krav på lokaler tas bort.

Vår verksamhet

Göteborgslokaler äger och förvaltar en rad bostadsnära torgfastigheter i Göteborg, samt ett antal lokalfastigheter vars huvudsakliga hyresgäster ger samhällsservice i olika former. Torgens funktion är att erbjuda boende och besökare service och handel i närområdet. Detta innebär för en stor del av Göteborgs invånare tillgång till service och handel nära boende och arbetsplats. Detta underlättar vardagen och sparar såväl tid som miljö genom sin tillgänglighet. Många av dessa torg har ett begränsat underlag och många av våra lokalhyresgäster har små marginaler i sin verksamhet. Sedan dessa torg byggdes på 50- och 60-talet har antalet boende runt torgen ungefärligen halverats då färre personer bor i varje bostad.

Handelns förutsättningar

Detaljhandeln förändras mycket snabbt i Sverige då e-handeln nu erövrar marknadsandelar i ökande takt. Den har nu en marknadsandel över 10 %. Tidigaste branschen var resor där nu närmare 90 % av alla köp görs via nätet. Branscher som hemelektronik, kläder, skor och skönhet/hälsa ökar kraftigt inom e-handeln, uppskattningsvis 25-40 % av köpen görs på detta sätt. De senaste åren har detaljhandelns hela tillväxt fångats upp av näthandeln. England är det land som kommit längst i e-handel, där är nu ungefär en tredjedel av all detaljhandel e-handel.

Utvecklingen drivs av flera faktorer

- Ökad datamognad, utvecklade handelssajter och förbättrad logistik
- Den generation som är uppväxt med nätet blir fler och köpstarkare
- Den genomlysning av prisbilden som nätet möjliggör skapar prispress på varor med höga marginaler

Följden av detta är att vi ser allt fler tomma lokaler, även i städernas centrum. Butiker har ersatts av service som frisörer, nagelstudios mfl och verksamheter med mat/dryck. Dessa verksamheter är

generellt konjunkturkänsliga. Lokaler som skapats för att vara butiker omvandlas också till kontorslokaler. Trots nya verksamheter i många lokaler ökar de tomma lokalerna, även i bästa läge. GöteborgsLokaler bedömer att utrymmet för att tillföra mer lokalyta för handel och service är mycket begränsad.

Planområdets läge och konkurrens

I området runt Selma stad är konkurrensen mellan handelsplatser mycket hård. Här finns Backaplan och Bäckebo som är tillgängliga med kollektivtrafik och bil. Det är också lätt att snabbt ta sig till Göteborgs centrum med kollektivtrafik.

Koncentrationens logik

All forskning och erfarenhet kring handel och service pekar på vikten att koncentrera handel och service till noder, antingen torg eller tydliga stråk. Genom att samla verksamheter bildas noder där flera ärenden kan göras samtidigt. Sprids verksamheten ut geografiskt blir bärigheten betydligt mindre för alla och istället gynnas distanshandlen. Den planerade nyproduktionen kommer att hamna 100-600 meter från Selma Lagerlöfs Torg, utspridda längs Litteraturgatan, vilket innebär ett avstånd där verksamheterna inte drar nytta av varandra. Problematiken med lönsamhet, tomma lokaler och utspridd handel exemplifieras väl av Östra Kvillebäcken och Gustaf Daléngatan. En begränsad och utspridd handel längs Litteraturgatan tillför knappast de stadskvaliteter som eftersträvas. Tomma lokaler kan istället förstärka bilden av otrygghet.

Köpkraft och tillskott av nya lägenheter

Selma Lagerlöfs Torg är det lokala torg som erbjuder service för de boende i närområdet. Här bor ca 16 000 personer. Genom den planerade förtätningen tillförs ca 1000 lägenheter. Med 1,5 boende per bostad (många är mindre lägenheter) innebär detta ett tillskott på 1500 boende.

Av planen framgår att det ges utrymme för 1000 kvadratmeter BTA. För att bära en verksamhet inklusive hyra i nybygge krävs en omsättning på mellan 20 000 till 50 000 kronor per kvadratmeter. Det medför att det överslagsmässigt skulle krävas en omsättning för den tillförda ytan på 30-40 mnkr. Köpkraften per invånare beräknas till 60 000 kronor per person, varav knappt hälften spenderas på dagligvaror. Det innebär att den totala köpkraft som tillförs området genom nyproduktionen blir 90 mnkr, beräknat på 1,5 personer i varje lägenhet. Normalt räknar man med att ca 30 % av dagligvaror, 10-20 % av sällanköpsvaror och 10-15 % av restaurangbesök handlas i närområdet. Beräknat på dessa siffror skulle de nya boende i området förstärka köpkraften med 15-20 mnkr. Huvuddelen av denna lokala köpkraft kommer med säkerhet att spenderas på Selma Lagerlöfs Torg. Tillförs lokaler i den omfattning som detaljplanen möjliggör kommer en betydande överetablering att ske.

Hyresnivåer

De lokaler som finns utspridda i bostadsområdet idag har hyresnivåer mellan 600-1000 kronor per kvadratmeter. Förutsättningarna för liknande verksamheter att bära en hyresnivå om 2000 – 2500 är liten. Alternativet blir då att rabattera hyran, vilket ytterst blir en kostnad för de boende.

Göteborgslokalers förslag

Göteborgslokaler anser att de verksamhetslokaler som planen ger utrymme för och i vissa delar är tvingande ska avskaffas eller minimeras. Att istället bygga ytterligare bostäder skapas direkt nytta på en bostadsmarknad med stor efterfrågan. Genom Selma Lagerlöfs Torg finns den naturliga mötesplats som också utgör ett nav för offentlig service och handel för boende i närområdet. Genom att stärka torget finns bättre förutsättningar att stärka den nära handel som är miljövänlig och tidsbesparande för boende i området. Med den hårda konkurrens som finns runt Backa riskerar nya lokaler som ligger geografiskt spridda i området istället att undergräva befintlig service och ta bort den ekonomiska bärigheten för såväl existerande verksamhet som de nya verksamheter som tillförs.

Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Göteborg 2019-12-18

Arne Heltander

Robert Hörnquist