

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2021-06-14

Ärende/Paragraf:

Dnr Fastighetskontoret: 0851/21

Dnr BRG: 0025/21

Handläggare: Pär Abrahamsson, Näringslivsutvecklare

Telefon: 031-367 62 17

E-post: par.abrahamsson@businessregion.se

## Yttrande över Fastighetsnämndens Ekonomiska åtgärdsplan för Älvstaden, dnr 5610/20

### Förslag till beslut

I styrelsen för Business Region Göteborg (BRG):

1. Styrelsen i BRG godkänner yttrandet och översänder ärendet till Fastighetsnämnden
2. BRG yttrar sig i remissvaret generellt över vilka eventuella konsekvenser som alternativen i den ekonomiska åtgärdsplanen kan ha för stadens näringsliv men tar i övrigt inte ställning till de åtgärdsalternativ eller de rekommendationer som presenteras.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen uppdrog åt fastighetsnämnden genom ett återremissyrkande (§463 1377/19) i kommunstyrelsen den 20 maj 2020, att ta fram en åtgärdsplan för att hitta en exploateringsekonomi i balans för Älvstaden. Denna åtgärdsplan redovisades i en rapport, Ekonomiskt åtgärdsplan för Älvstaden, diarienummer 5610/20. Utgångsläget för genomlysningen är ett underskott på -2 200 mkr, enligt Färdplan Älvstaden version 2020–2021.

Fastighetsnämnden har nu beslutat att skicka Ekonomisk åtgärdsplan på remiss till berörda nämnder och styrelser, med begäran om svar senast 2021-06-30. Business Region Göteborg är ett kommunalt bolag som ansvarar för näringslivsfrågorna i Göteborg och svarar därmed utifrån vilka konsekvenser den föreslagna åtgärdsplanen kan ha för näringslivet. Utifrån BRGs perspektiv är frågan av principiell beskaffenhet med avseende på om det ligger det i BRGs uppdrag att svara på hur de planerande och utförande förvaltningarna når en exploateringsekonomi i balans.

**BUSINESS REGION GÖTEBORG AB**

Besöksadress: Östra Hamngatan 5, Postadress: Box 11119, 404 23 Göteborg  
Telefon växel: 031-367 61 00, [www.businessregiongoteborg.se](http://www.businessregiongoteborg.se)



## Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

### 1. Vad innebär Ekonomisk åtgärdsplan för er förvaltning/bolag?

BRG medverkar i projekt Älvstaden för att vara sakkunnig i näringslivsfrågor, initiera nödvändiga arbetspaket och bevaka att näringslivsfrågorna tillgodoses i stadsutvecklingsprojekteten inom Älvstaden. BRG bidrar med kompetens och resurser i arbetspaketen, kontaktytor mot näringslivet samt med kvalificerade analyser kring näringslivets behov.

BRG ansvarar även för stadens investeringsfrämjande arbete och den internationella marknadsföringen gentemot företag. Helheten av projekten inom Älvstaden är en mycket viktig del i det investeringsfrämjande arbetet och vi upplever att projektet bidrar till ett ökat intresse att investera i Göteborg. Det är således mycket viktigt för BRG att staden har en färdplan för Älvstaden som är realistisk både tids- och kostnadsmässigt så att vi sätter rätt förväntningar hos vår omvärld.

### 2. Vad i Ekonomisk åtgärdsplan anser er förvaltning/bolag är viktigt att kommunfullmäktige beslutar om?

BRG anser att det är av mycket stor vikt att staden agerar skyndsamt vid eventuella förändringar av innehåll och investeringar inom ramen för Älvstaden. Tidsaspekten är kritisk när det gäller att attrahera företag och investerare till Göteborg och ytterligare förseningar inom olika delprojekt riskerar att leda till uteblivna företagsetableringar samt att större centrala markområden, såsom Skeppsbron, förblir i en stadsutvecklingsmässig stiltje på obestämd tid vilket hämmar både sysselsättning och tillväxt.

Som BRG framfört i yttranden över tidigare färdplaner för Älvstaden ser vi ekonomiska risker i projektet vilka även belysts inom ramen för den ekonomiska åtgärdsplanen. Höga ambitioner genom exempelvis låga hyror, levande bottenvåningar samt utformning av allmän plats bidrar till en sämre genomförandeekonomi och riskerar förseningar av stadens utveckling. BRG anser att den finansiella inriktningen för kommunens exploateringsverksamhet som innebär att inkomster och utgifter över en rullande tioårsperiod ska vara i balans är bra och ändamålsenlig ur ett risk- och finansieringsperspektiv.

I förhållande till målsättningen om att nå en ekonomi i balans i Älvstaden bedömer BRG att andra målsättningar om till exempel blandade upplåtelseformer i nyproduktion blir en fråga om finansiering av de åtaganden som planeringen medför. Principiellt handlar frågan om att stadens marktillgångar säljs till ett lägre pris, eftersom byggrättsvärden

för hyresrätter är lägre än för bostadsrätter, för att finansiera en blandning av upplåtelseformer. Därav leder målsättningar om blandade upplåtelseformer och målsättningar ur ett socialt perspektiv till negativa konsekvenser för stadens exploateringsekonomi. Målsättningar om en exploateringsekonomi i balans kan således försvåra måluppfyllser om en blandning av upplåtelseformer och ett socialt blandat boende.

Även för Skeppsbron påverkar förslagen i åtgärdsplanen de tidigare framtagna visionerna och ambitionerna för Älvstaden. Fastighetskontoret rekommenderar att det tas fram en ny detaljplan för Skeppsbron med en tydlig ekonomisk ram för de skattefinansierade investeringarna, ökad exploatering, förtydligad fördelning för exploatörsfinansierade åtaganden samt ett tydligt fokus på genomförbarhet och ekonomi. BRG vill poängtera att en sådan förändrad inriktning innebär att många av de kvaliteter som den nuvarande detaljplanen beskriver kan komma att förändras. BRG vill även poängtera att en ändring av gällande detaljplan skulle kunna förbättra intäktsidan genom att öka exploateringstalet men det finns dock ingen garanti att intäkterna ökar. Exploateringsgraden är avvägd i gällande detaljplan och det är inte säkert att en annan bedömning kan göras. En ny detaljplan skulle bland annat innebära att det krävs en ny miljödom vilket skulle riskera att försena utvecklingen av Skeppsbron ytterligare. Det är således viktigt att förutsättningarna och potentialen för en eventuell ny detaljplan beskrivs tydligt.

En planändring under löpande genomförandetid (nuvarande plan gäller till 2025) kräver även enligt PBL (Plan och bygglagen) 4:39 medgivande av berörda sakägare. Till dessa hör pågående projekt i Merkurhuset (Platzer och Bygg-Göta); hotell Riverton och sannolikt även vissa angränsande fastighetsägare. Till de senare hör exploatörer inom Masthugget-Järnvågsgatans detaljplan. Vid en ändring under löpande genomförandetid finns också enligt PBL 14:9 en rätt för berörda sakägare till ersättning för uppkommande skada. Någon kvalifikationsgräns gäller inte i dessa situationer. Även små skador ska alltså ersättas. Med skada avses inte bara eventuella marknadsvärdeminskningar utan också exempelvis direkta kostnader, såsom projekteringskostnader och liknande. Risken för ersättningskrav torde påverkas av i vilken omfattning detaljplanen ändras.

En viktig fråga att besluta i kommunfullmäktige blir således vad det eventuellt får "kosta" i tid och pengar, i sänkta ambitionsnivåer kring blandade upplåtelseformer eller sänkt kvalitet på allmän platsmark för att nå en ekonomi i balans i Älvstaden?

### **3. Vad i Ekonomisk åtgärdsplan ser ni är nämndens/förvaltningens eller styrelsens/bolagets eget ansvar att fatta beslut om?**

BRGs uppdrag i arbetet med Älvstaden är relativt väl avgränsat, då vi inte har ett genomförandeansvar utan vår roll är främst att se till att näringslivsperspektivet tas tillvara i planeringen av nya områden.

BRG kan fatta egna beslut gällande exempelvis resurstillsättning till portföljkontoret inom Älvstaden vid behov men gällande innehållet i den ekonomiska åtgärdsplanen är det de planerande, utförande och tekniska förvaltningarna som har mandat att fatta beslut.

#### 4. Övriga synpunkter?

BRG instämmer i Fastighetskontorets bedömning att skedet för när staden anvisar mark är av stor betydelse för markförsäljningsinkomsterna men även för genomförbarheten för bland annat kommande bostäder. Det är viktigt att det finns en samordnad bild av när och var det är lämpligt att anvisa mark inom Älvstaden, för att skapa bäst förutsättningar för att markförsäljningsinkomsterna motsvarar de byggrättsvärden som ligger till grund för bedömningen av Älvstadens ekonomi.

Fram till 2026 beräknas historiskt stora volymer kontorsyta tillkomma inom staden samtidigt som rådande pandemi inneburit osäkerheter kring framtida efterfrågan av kontorslokaler. I och med den stora utbudsökningen de kommande åren finns det en överhängande risk att kontorsprojekt skjuts framåt i tiden och detta innebär att vissa områden ej byggs ut i önskad takt. Den stora risken ur stadens synvinkel är kopplat till framförallt centrala områden där flera bostadsprojekt är beroende av kontor för att kunna byggas bland annat på grund av bullerproblematik. Staden bör under den närmsta tiden identifiera de kontorsbyggrätter som måste byggas för att möjliggöra bakomliggande bostäder och att dessa prioriteras i ett tidigt skede. Möjligtvis även se över kommande planering för att om möjligt skala ner omfattningen av kontorsytor och ersätta med i första hand bostäder för att bidra till stadens målsättning att från år 2020 och framåt årligen att färdigställa 5 000 bostäder. Vid projektets kommande uppdateringar bör efterfrågan och ambitionsnivåer ses över och värderas gentemot genomförbarhet. Staden behöver därför noggrant analysera i vilken utbyggnadsordning och omfattning som stadsutvecklingen bör ske.

#### Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden, dnr 5610/20, daterat 2020-10-19

## Ärendet

Kommunstyrelsen uppdrog åt fastighetsnämnden genom ett återremissyrkande (§463 1377/19) i kommunstyrelsen den 20 maj 2020, att ta fram en åtgärdsplan för att hitta en exploateringsekonomi i balans för Älvstaden. Denna åtgärdsplan redovisades i en rapport, Ekonomiskt åtgärdsplan för Älvstaden, diarienummer 5610/20. Fastighetsnämnden har nu beslutat att skicka Ekonomisk åtgärdsplan på remiss till berörda nämnder och styrelser med begäran om svar senast 2021-06-30.

## Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämndens uppdrag med den Ekonomiska åtgärdsplanen var att identifiera åtgärder för att nå en ekonomi i balans inom Älvstaden, med utgångspunkt i ett prognostiserat underskott om cirka 2 miljarder enligt Färdplan Älvstaden version 2020–2021, vilket måste hanteras för att nå en ekonomi i balans.

## Ärende av principiell beskaffenhet

Utifrån BRGs perspektiv är frågan av principiell beskaffenhet med avseende på om det ligger det i BRGs uppdrag att svara på hur de planerande och utförande förvaltningarna når en exploateringsekonomi i balans.

## Sammanfattande bedömning

BRG yttrar sig i remissvaret över vilka eventuella konsekvenser alternativen i den ekonomiska åtgärdsplanen kan ha för stadens näringsliv men tar i övrigt inte ställning till de åtgärdsalternativ eller de rekommendationer som presenteras. För åtgärder i den ekonomiska åtgärdsplanen är det de planerande, utförande och tekniska förvaltningarna som har mandat att fatta beslut. BRGs inspel i frågan och en viktig fråga att besluta i kommunfullmäktige är vad det eventuellt får "kosta" i tid och pengar, i sänkta ambitionsnivåer kring blandade upplåtelseformer eller sänkt kvalitet på allmän platsmark för att nå en ekonomi i balans i Älvstaden? BRG anser även att staden behöver tydligt analysera i vilken utbyggnadsordning och omfattning som stadsutvecklingen bör ske för att säkerställa en ekonomi i balans samt för att bidra till en hållbar stadsutveckling.

Patrik Andersson

Vd, Business Region Göteborg AB