



Kommunstyrelsen
Helena Felldin
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till
Fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande – Återrapport av uppdrag om framtagning av en modell för markanvisning i enlighet med Göteborgs Frihamnsmodell

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Rapporten läggs till handlingarna och uppdraget avslutas.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden fick i uppdrag av kommunfullmäktige, 2017-06-01 §246 genom en motion från (V), att ta fram en modell för markanvisning i enlighet med Göteborgs Frihamnsmodell för att få till låga hyreskostnader på delar av hyreslägenheterna.

Uppdraget återrapporterades till fastighetsnämnden i juni 2021. Fastighetsnämnden godkände teknik- och fastighetsförvaltningens rapport och beslutade att föreslå kommunfullmäktige att uppdraget till fastighetsnämnden att ta fram en modell för markanvisning i enlighet med Göteborgs Frihamnsmodell för att få till låga hyreskostnader på delar av hyreslägenheterna, avslutas utan att det genomförts.

Beslutsmotivering

I teknik- och fastighetsförvaltningens rapport framgår att

Projektet, Frihamnen etapp 1, som motionen från (V) handlar om, omfattade cirka 3000 lägenheter och 2000 arbetsplatser vid tidpunkten då motionen lades fram 2017. Frihamnen är en del av ett större projekt som går under benämningen Älvstaden. Hälften av bostäderna i Frihamnen etapp 1 avsågs upplåtas med hyresrätt och hälften med bostadsrätt. 75% av hyresrätterna skulle ha en lägre hyresnivå medan resterande hyresrätter skulle ha gängse hyresnivå. Markanvisning genomfördes under 2014 och 4 byggaktörer tilldelades markanvisningar som ställde krav på hyresnivåer enligt ovan. Ett av företagen som fått en markanvisning inom Frihamnen har uppgett att det krävs stora volymer byggrätter i mycket attraktiva områden för att denna hyresmodell ska fungera. Det måste gå att ta ut höga hyror för att finansiera lägenheterna med låga hyror och det låter sig inte göras i s.k. C-lägen. Som minst inom projekt Frihamnen har 300 lägenheter markanvisats till en och samma byggaktör, vilket får ses som ett minimum för att kunna använda

marknadskrafter för att hitta de affärsmodeller som levererar önskvärda hyresnivåer. Detta har dock ännu inte prövats i praktiken.

Projektet Frihamnen har ännu inte kunnat genomföras i Göteborg, trots storleken på projektet. Förutsättningar har ändrats, vilket har lett till ett omtag av hela projekt Älvstaden. Fastighetskontoret i Göteborg har under 2020 tagit fram en ny ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden, som beräknas gå back med 2,2 miljarder kronor. Åtgärdsplanen innebär bland annat övergripande åtgärder för att förvandla Älvstadens underskott till en ekonomi i balans:

- Hela eller delar av Frihamnen läggs ut på öppna marknaden och säljs till högstbjudande. Detta påverkar hyresmodellen.
- De kommunala marktillgångarna används för att maximera intäkter, och betydelsen av en social mix tonas ned.
- Andelen bostadsrätter höjs och andelen hyresrätter minskas.
- Exploateringen av Frihamnen begränsas till de inre delarna i nutid, vilket innebär färre bostäder än planerat.

Fastighetsnämnden i Göteborg har godkänt den ekonomiska åtgärdsplanen för Älvstaden, som nu ska gå vidare för beslut i KS och KFM. Detaljplanearbetet är vilande i väntan på att detta beslut om ny ekonomisk inriktning för Älvstaden och Frihamnen fattas.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret instämmer i teknik- och fastighetsförvaltningens bedömning om att om en modell liknande den i Frihamnsprojektet i Göteborg ska kunna tillämpas i Västerås krävs ett stort projekt med många bostäder (ca 1 000) i ett mycket attraktivt läge tilldelas en byggaktör. Dessa kriterier har Västerås inte kunnat uppnå ens på Öster Mälarstrand. Med de förhållanden som råder i Västerås, med bland annat brist på kommunalt ägd mark, anses att just Frihamnsmodellen inte är en lämplig modell för staden. Istället bör andra sätt undersökas för att kunna påverka hyresnivåer i de markanvisningar där det anses lämpligt. Teknik- och fastighetsförvaltningen har sen tidigare ett uppdrag att genomföra en markanvisning med krav på låg boendekostnad. Mark- och exploateringsenheten jobbar med flera spår för att undersöka nya möjliga koncept med låg boendekostnad.

Stadsledningskontoret föreslår i enighet med fastighetsnämndens beslut att uppdraget om att ta fram en modell för markanvisning i enlighet med Göteborgs Frihamnsmodell avslutas utan åtgärd.

Juridisk bedömning

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslutet i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Ej relevant för ärendets karaktär och innehåll.

Hållbar utveckling

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Christin Tjärnheden
Direktör strategisk
sambandsutveckling