

Interpellationssvar

Dnr 23KS88-2
2023-03-23

Kommunfullmäktige

Svar på Interpellation från Moderaterna (M) - Stadsomvandling Näringen

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 20 februari 2023, väckte Bengt Nises - Moderaterna (M) följande interpellation.

”2017 tecknade Gävle Kommun ett avtal med staten om att Näringen skulle utvecklas till ett bostadsområde med 6000 till 8000 lägenheter till år 2040. Den stora bangården skulle flyttas och staten skulle stå för 10 miljarder av investeringen. En stor och komplicerad stadsomvandling där kommunen naturligtvis ska ha en mycket långsiktig planeringshorisont.

Idag har betydande belopp lagts på planering av området och en förstudie har tagits fram. Den största utmaningen i projektet är att Gävle kommun inte äger fastigheterna på området. Att få områdets fastighetsägare involverade och positiva till projektet är därmed en grundläggande förutsättning för att nå framgång. Trots att de stora fastighetsägarna på området motsatt sig att en FÖP tas fram har även detta arbete påbörjats.

Gävle Kommun har haft högt ställda ambitioner kring delaktighet och kommunikation men tyvärr upplevs dialogen som en monolog och att fastighetsägarnas situation och synpunkter ignoreras. Kommunen har svårt att se skillnaden mellan ekonomiska förutsättningar för fastighetsägare och hyresgäster.

Idag har en situation uppstått där tre av de största fastighetsinvesteringarna i Gävle inte tror på projektet och på Näringen finns en oro bland verksamheter och företag. Inget av detta lär gynna Gävles redan dåliga företagsklimat. Det sker kontinuerligt fastighetstransaktioner på Näringen och flera har genomförts i närtid. Det råder därmed ingen tvekan om marknadsvärdet för områdets befintliga fastigheter. I de ekonomiska kalkyler Gävle kommun upprättar för utvecklingen av området används dock fastighetsvärden långt under marknadsvärde.

Nuvarande befolkningsprognoser för Gävle visar någonting helt annat än när avtalet med staten skrevs. Det finns idag detaljplaner klara eller i slutfasen där bostäder kan byggas som bör fylla Gävles behov de närmsta 20 åren och kanske mer därtill.

Med anledning av ovanstående frågar jag kommunstyrelsens ordförande Åsa Wiklund Lång följande:

- Vilka åtgärder har den styrande koalitionen i avsikt att vidta för att involvera de som har rådighet över marken, det vill säga fastighetsägarna, i planeringen av stadsomvandlingen?
- Hur förklarar den styrande koalitionen den diskrepans som finns mellan av kommunen antagna fastighetsvärden och verkliga marknadsvärden?
- Hur tänker den styrande koalitionen omförhandla avtalet med staten med tanke på de drastiskt förändrade befolkningsprognoserna?"

Åsa Wiklund Lång (S), Kommunalråd fick i uppdrag att besvara interpellationen.

Som svar på interpellationen vill jag anföra följande

Först några faktakorrigeringar. Det avtal som Gävle kommun tecknade 2017 med staten är i sin natur ett mycket ovanligt avtal där löftet om statliga infrastruktuursatsningar motsvarande 10 miljarder kronor 2017, idag en långt högre värde, som då inte fanns planerade och finansierade i den statliga infrastrukturplanen men som redan då bedömdes som helt avgörande för Gävles och näringslivets framtida utveckling, skulle mötas med 6000 nya bostäder.

Målbilden för "Näringsavtalet" är mycket ambitiöst och kommer, om genomförandet blir lyckosamt, att ge Gävle kommun fantastiska möjligheter till utveckling. När avtalet skrevs under fanns inga lösningar på hur och exakt var byggandet ske, annat än att omvandlingen skulle ske någonstans i det geografiska området Näringen. Hela Näringen har aldrig varit aktuell för omvandlingen. Kommunen äger själv mark på Näringen men långt ifrån all. Fastighetsägare och näringsidkare på Näringen är som du skriver mycket viktiga i samspelet att lyckas med stadsomvandlingen. En paradox är att den utveckling som avtalet har som målbild ger kraftigt förbättrade möjligheter för näringslivet och rimligen bättre företagsklimat. Samtidigt ger alla osäkerhetsfaktorer där kommunen själva inte råder över alla, sämre förutsägbarhet och förutsättningar för befintligt näringsliv. Här tycker jag att det finns anledning till eftertanke och självrannsakan hos politiken även om

jag själv, då i opposition stödde avtalets tecknande. Att lägga ner alla planer tycker jag inte är rätt men avtalets konstruktion gör att det är mycket svårt för kommunen att ensam stå till svars för hela genomförandeprocessen. Att helt bryta avtalet vore inte heller bra eftersom det skulle innebära att vi inte har några påtryckningsmedel kvar för att få nödvändiga infrastruktursatsningar till vår kommun och region.

Kommunen har ett mycket stort ansvar att ta reda på markförutsättningar och en rad andra förutsättningar utifrån vårt planmonopol och utifrån vår roll som möjliggörare när nya områden ska byggas eller förtätas. En mycket svår omständighet har varit att så mycket fakta har behövts tas fram och att det under tiden av helt naturliga skäl har funnits önskemål och krav från berörda på Näringen att få svar på frågor som helt enkelt inte haft några svar. Som bekant så har Trafikverket redan sedan innan haft olika planer för omdragning av järnvägsspår i området, vilket gjort att området redan sedan tidigare befunnit sig i osäkerheter. Detta är absolut inte bra. Dessutom har vi inte haft statens exakta investeringsplan klar för oss och därmed har planeringsarbetet fått oönskade tidsförskjutningar och stopp. Vi fick också i juni 2022 besked om att flytten av Bangården inte ännu ingår i den statliga investeringsplanen vilket helt förändrar förutsättningarna. Med detta sagt så har kommunen inte haft den information som efterfrågats och har därmed inte kunnat svara upp på fastighetsägarnas önskemål. Det pågår just nu ett konsultuppdrag för att reda ut fastighetsfrågor och genomförandefrågor, det som fastighetsägarna efterfrågat.

Den fördjupade översiktsplanen, FÖP:en, har inte genomförts utan har pausats till fördel för ett program för detaljplan Nyhamn/Gävle strand, som är kommunens egen mark. Den politiska majoriteten vill helt enkelt invänta statens svar på vår begäran om omförhandling innan vi går vidare. Ny preliminär tid för FÖP-Näringen är när staten beslutar om medel för flytt av bangården, tidigast 2026, eller vid nya riktlinjer från Regeringen eller inriktning i avtalet. Ambitionen är att alltid ha en bra dialog med fastighetsägarna om hur arbetet fortskrider. Hittills har en förstudie tagits fram, där full transparens funnits mot fastighetsägarna i regelbundna möten. Planen var att involvera fastighetsägarna i en FÖP men nu när FÖP:en är framskjuten behöver nya forum för samarbete upprättas. Hur dessa ska se ut behöver vi komma överens med intressenterna om.

Den formella informationen till kommunen direkt, var senast i maj förra året att två av de största fastighetsägarna önskade ingå i omvandlingsarbetet. Då var det kommunen som inte var redo att ta ett sådant steg. Den tredje fastighetsägaren har hela tiden visat intresse att delta och har uttalat förståelse att det tar tid. Dock gavs delvis andra signaler vid en näringslivsfrukost nyligen. Vid denna uttalades flera väldigt märkliga uttalanden om att kommunen avser annektera mark på Näringen och annat som inte alls stämmer men tyvärr fick kommunen då ingen möjlighet att bemöta detta. Jag



hoppas att fastighetsägarna framåt både vill bidra och delta och att vi ska hitta gemensamma vägar framåt.

Interpellantens slutsatser om de ekonomiska kalkylerna bedömer jag som feltolkade. Kommunens övergripande ekonomiska kalkyl bygger på kostnader för uppförande utifrån schabloner och fyra olika scenarier av storlek i yta på stadsomvandlingen. Fastighetsvärden kan i de scenarierna inte slås fast eftersom enskilda fastigheter inte har pekats ut, varpå denna osäkerhet inte har räknats in i kalkylen. Istället är ställningstagandet att det överskott som de övergripande kalkylerna visar för respektive scenario, ska kunna täcka fastighetsvärden och ökad kvalitet i området. Kommunen har aldrig uppskattat några fastighetsvärden då det inte finns fastslaget vilka fastigheter som i slutändan omfattas av omvandling. Kommunen är medveten om att vissa fastigheter har ett lågt värde per m², och några har ett högt värde per m². Det kommer vara avgörande vid en omvandling vad mellanskillnaden mellan nuvarande och framtida värde är. Kommunen har som ambition att komma överens i alla delar framåt.

Befolkningsprognoserna har mycket riktigt förändrats. Det pågår nu ett arbete att peka ut en ny riktning för Gävles utveckling. En av politikens viktigaste uppgifter är att skapa förutsättningar för utveckling. En politik som inte planerar för framtidstro, för näringslivets utveckling, för kommuninvånarnas framtida möjligheter och för en hållbar framtid, kommer förlama kommunen och kommer att bidra till stagnation, ökande problem och kommer att bidra till att framtidsmöjligheterna hamnar någon annanstans. Jag tänker inte bidra till en sådan utveckling. Vi måste orka ta hand om både det vi har och samtidigt orka planera för framtiden. Att gå i takt med näringslivets, gävlebornas och marknadens både nuvarande som framtida behov är svårt men nödvändigt. Vi vill förhandla om avtalet med staten så att tidplanen blir till 2050 och att antalet bostäder, 6000 också ska inkludera Gävle Strand etapp 3, 350 bostäder. Staten borde inte ha någon anledning att inte dela Gävle kommuns uppfattning och förslag på förändringar.

Med det anser jag interpellationen besvarad.

Åsa Wiklund Lång (S)
Kommunstyrelsens ordförande

Bilagor:

[Nationell planering för transportinfrastrukturen 2022–2033 \(regeringen.se\)](https://www.regeringen.se)

[Närings- och handelsutveckling – en av Europas mest hållbara stadsdelar – Gävle kommun \(gavle.se\)](https://www.gavle.se)

[Gävle hamnspår, direktanslutning Ostkustbanan - www.trafikverket.se](https://www.trafikverket.se)



<https://www.regeringen.se/contentassets/d236f01d17d147809ca074f2cc8fc/daf/uppdrag-att-delta-i-uppfoljningen-av-overenskommelser-om-storre-samlade-exploateringar/>