

Dnr 23KS150-1
2023-03-30

Regeringskansliet

Daniel Andersson
Telefon: 026-17 95 76
daniel.2.andersson@gavle.se

Hemställan till Regeringen om ändring av avtal avseende bostadsbyggande på Näringen i Gävle kommun

Ändringar efter nya förutsättningar

Gävle kommun föreslår ändringar i avtalet för att bättre kunna arbeta med ett genomförande som är realistiskt men ändå kräver fortsatt högt tempo. Ändringarna syftar också till att bättre uppfylla syftet om en hållbar exploatering.

Gävle kommun föreslår följande ändringar i avtalet:

- Framskrivning av årtal för bostadsbyggande från 2040 till 2055.
- Inkludera området Gävle Strand etapp 3 i avtalets 6000 bostäder, se kartbilaga.
- Justering av andel hyresrätter från minst 50% till minst 30%.

Motivering framskrivning av årtal:

Framskrivning av årtal för bostadsbyggande från 2040 till 2055 motsvarar ca 200-220 bostäder per år. Detta är en anpassning till bangårdens utbyggnad och marknadsunderlag för bostadsbyggande i Gävle. Detta förutsätter dels att bangården finansieras i nästa nationella plan, samt att bostadsmarknaden hinner återhämta sig. Detta kommer för Gävle kommun att vara en ambitiös tidplan.

Motivering att inkludera Gävle Strand etapp 3:

Inkluderande av Gävle Strand etapp 3 i avtalets 6000 bostäder kommer att bidra till en mer hållbar utbyggnad av Gävle stad. Den idag pågående stadsomvandlingen på Gävle Strand, där Nyhamn ingår, färdigställs innan området kopplas samman med stadsdelen Näringen. Detta bidrar till en mer hållbar utbyggnad av Gävle stad där befintliga bostadsområden slipper ha byggarbetsplats i sin närhet, samt att det skapar utrymme i tidplanen innan behov av flytt av Näringens bangård.

Motivering justering av andel hyresrätter:

En kostsam omvandling av industrimark kan få ekonomiska problem med en allt för hård styrning av upplåtelseform, och stadsdelen riskerar att inte bli ekonomiskt hållbar. Uteblivandet av investeringsstöd för bostäder gör det också svårare att upprätthålla en hög andel hyresrätter. Flexibilitet i fördelning av upplåtelseformer kan vara nödvändigt för att få till ett genomförande av stadsdelen Näringen.

Bakgrund

Sedan avtalet tecknades 2017 har parterna lagt ner stora resurser för att uppfylla avtalets intentioner. Gävle kommun har tagit fram en förstudie för stadsomvandling av Näringen till "En av Europas mest hållbara stadsdelar", flertalet fördjupade utredningar som marknadsanalyser och miljöutredningar, förstudie för utbyggnad av verksamhetsområde i Tolvforsskogen, Program för detaljplan Tolvforsskogen, Program för detaljplan Gävle Västra, Programplan för Stadsomvandling Näringen, uppstart av fördjupad översiktsplan Näringen, samverkansarbete i det så kallade Trafikpusslet mellan Trafikverket, Region Gävleborg och Gävle kommun, och mycket mer.

Områdets fastighetsägare och verksamma påverkas ständigt av den planering som sker och den tidplan som kommuniceras av kommunen. Osäkra tidplaner innebär osäkerheter för verksamma och fastighetsägare i området.

I och med beslutad Nationell plan finns finansiering till största del av genomförande av Ostkustbanans nya sträckning och det medföljande behovet av ny sträckning för Bergslagsbanan, dock saknas finansiering för flytt av Näringens godsbangård, som är särskilt viktig för Näringens utveckling. Konsekvensen av det är att syftet med avtalet, att tidfästa en omvandling, faller. Planering i tidiga skeden där kommunen nu befinner sig blir osäker, och en helhet i planeringen är svår att skapa. Att bygga 6000 bostäder till år 2040 i enlighet med avtalet blir en omöjlighet om inte flytt av bangård sker i rimlig tid före 2040. Att bygga en hållbar större samlad exploatering blir näst intill omöjlig, om inte omöjlig.

Ändrade förutsättningar

Tidplan för flytt av bangård

Enligt Trafikverket kan Näringens bangård, i och med uteblivande i senaste Nationell plan, tidigast vara flyttad 2038 om full finansiering tillkommer i nästa revidering av Nationell plan år 2026. Det innebär att det blir omöjligt att nyttja denna mark för bostadsbyggande till år 2040.



Bostadsmarknaden i Gävle

Gävle kommun följer bostadsmarknaden i Gävle, bara under senaste året har Gävle kommun gjort två stycken marknadsanalyser. Inför år 2022 hade Gävle ett marknadsdjup för bostadsbyggande på 420-620 bostäder per år, 8400-12400 bostäder på 20 år, där den övre nivån är beroende av investeringsstöd för bostäder. Det innebär en ansträngande hög andel av kommunens totala bostadsbyggande, ca 50%-65% av bostadsbyggandet på Näringen. I oktober 2022 har en revidering av bostadsmarknadsanalysen gjorts utifrån händelser i omvärlden år 2022, höjda räntor, ökad inflation med mera. Den nya analysen visar ett marknadsdjup på 280 bostäder per år. Om inte en återhämtning i marknaden sker snabbt, samt ett återinförande av investeringsstödet, innebär detta att kommunen omöjligt kan bygga 6000 bostäder till år 2040 på Näringen.

Påverkan på Näringslivet och tydlighet i tidplan

Gävle kommun ser idag negativa effekter på näringslivet inom Näringenområdet, främst p.g.a. osäkerheter kring tidplan som bidrar till osäkerheter på fastighetsmarknaden inom området, vilket påverkar verksamhetsutövare. Avtalsparterna bör arbeta för att så snabbt som möjligt kunna tydliggöra tidplanen för områdets utveckling. Gävle kommun har som ambition att kunna förtydliga tidplanen, samt värna företag inom området. En anpassning av avtalet bör beakta att hålla nere skador på det befintliga näringslivet. Avtalets tidplan med 6000 bostäder till år 2040 känns orealistiskt, trots det kan kommunen inte kommunicera något annat med respekt för avtalet. Detta leder till otydlighet mot marknaden.

Åsa Wiklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande

Katarina Stistrup
Sektorchef, Styrning och stöd