

HandläggareKarl Gylje
08-26482**Till**Exploateringsnämnden
2021-08-26

Säkrande av enkla lokaler för småföretag och kultur. Motion av Peter Wallmark (SD). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har fått ”Säkran­det av enkla lokaler för småföretag och kultur” av Peter Wallmark (SD) på remiss från kommunstyrelsen”.

I motionen beskrivs hur småskalig närings­verksamhet bidrar till en stadsdels attraktivitet men att det är svårt få att lönsamhet vid uthyrning av lokalerna. Detta leder i sin tur till att lokaler i bot­tenvåning inte byggs ut i den omfattning motionären önskar.

Motionären menar att ansvaret för att skapa lämpliga lokaler med rimliga hyror inte helt kan läggas på de privata aktörerna utan att staden bör ta ett ansvar för att uppnå stadens mål om en levande och trygg stadsmiljö liksom mål för det småskaliga näringslivets utveckling.

Detta föreslås kunna uppnås genom att staden, via exploateringsnämnden vid markanvisning eller via stadsbyggnadsnämndens kontroll av bygglov, ställer krav om att minst 1 % av bostadsytan ska utgöra lokaler i bottenvåningen för projekt om 10 bostäder eller mer. Lokalerna ska markanvisas till ett av stadens bolag som i sin tur ska ta ut självkostandshyra av hyresgästen.

I motionen föreslås att kommunstyrelsen beslutar:

- att stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att vidare utreda och föreslå en lösning för att uppnå ett enprocents-mål för enkla lokaler för småföretag och kulturverksamheter i nyproduktion av större bostadsprojekt.

Exploateringskontoret erfarenhet är att nyproduktionskostnaden (självkostnadspriset) för lokaler i bottenvåningar i förort och närförort i många fall överstiger marknadspriset. Oavsett ägare kommer sådana lokaler att vara olönsamma.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret arbetar redan idag med ambitionen att tillskapa lokaler i bottenvåningar där sådan förutsättning finns. Kontoren bör i första hand verka för en stadsplanering som främjar näringslivet utveckling på marknadsmässiga villkor.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att nämnden avstyrker motionärens förslag.

Remissen

Kommunstyrelsen har på remiss översänt en motion om ”Säkrande av enkla lokaler för småföretag och kultur” av Peter Wallmark (SD) KS 2021/334 (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2021-09-14.

Motionärens förslag är att kommunstyrelsen ger stadsbyggnadskontoret ett uppdrag att utreda och föreslå att ett krav om minst 1 % av bostadsprojekts area ska utgöras av lokaler för småföretag

och kultur vid markanvisning och bygglov. Lokalerna skall, enligt motionens förslag, anvisas till och förvaltas av ett av stadens bolag där hyran skall vara självkostnadspris (nyproduktionskostnaden) utan subventionering av staden.

Kontorets synpunkter

Exploateringskontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret med ambitionen att tillskapa lokaler i bottenvåningar där det är möjligt i enlighet med Vision 2040, budgetmål, investeringsstrategin, kulturstrategiska program samt Näringslivspolicy 2020-2024.

Exploateringskontoret erfarenhet av de ekonomiska förutsättningarna för lokaler i bottenvåningar i förort och närförort är att självkostnadspriset (nyproduktionskostnaden) i många fall överstiger marknadshyran. I de fall lokaler i bottenvåningarna ändå etableras blir resultatet i praktiken att värdet av bostäderna subventionerar lokalerna i bottenvåningen. Som motionären själv beskriver så antas att lokaler i bottenvåningen bidrar till ett områdets attraktivitet och ökat värde vilket då tillfaller fastighetsägarna vilket också motiverar att bostäderna får bära den ekonomiska bördan av lokalerna.

En lösning där ett kommunalt bolag som anvisas enbart lokaltorna och som sedan utan subventionering av staden ska hyras ut till en nivå i paritet med marknadshyran är i de flesta fall inte realistiskt.

Ytterligare ett hinder är att exploateringskontoret måste förhålla sig till kommunallagens regler om krav på god ekonomiskushållning och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Exploateringskontoret deltar i ett förvaltningsövergripande arbete med arbetsplats- och näringslivsfrågor i syfte att ge bättre förutsättningar för kontors- och arbetsplatser. Kontoret förordar att staden i första hand bör verka för en stadsplanering som främjar näringslivet utveckling på marknadsmässiga villkor.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att nämnden av styrker motionärens förslag.

Slut

Bilagor

1. Motion om Säkrandet av enkla lokaler för småföretag och kultur (KS 2021/334)