



Masthuggskajen

Hållbar stadsdel – levande gatuplan – nitar och lärdomar!

Frukostseminarium 24 mars White Arkitekter
Adelina Lundell, processledare hållbarhet
Älvstranden Utveckling

Masthuggskajen

- Första stadsutvecklingsområdet baserat på Vision Älvstaden
- Utvecklas av Göteborgs Stad och ett byggherrekonsortium
- Tät blandstad med hög hållbarhetsambition
- Inflytt påbörjad 2022 utbyggnad t o m 2030



1300 – 1500 bostäder,
5000 – 6000 arbetsplatser,
handel, kultur, hotell,
restauranger, föreningslokaler,
förskolor.



Målbild och identitet

*Masthuggskajen - en stimulerande och kontrastrik plats med
tillåtande vardagskultur*

- En levande, attraktiv och trygg stadsmiljö
- Avstamp i det befintliga, kringliggande områdets karaktär och samtidigt tillskapar nya uttryck och värden
- Mix av verksamheter/funktioner för människor med olika bakgrund, inkomster och intressen
- Stärka kulturlivet – *Masthuggskajens kulturkvarter*
- Möjliggöra hållbara livsstilar – delningsverksamheter, återbruk, reparation



Utmaningar för levande stadsmiljö

- Vakanta lokaler
- Förändrade konsumtionsmönster
- Stora konkurrerande kontorsetableringar centralt
- Behov av hög och tidig uthyrningsgrad - säkrad ekonomi
- Utträngningseffekter av befintliga verksamheter
- Möjliggöra etablering av verksamheter med begränsad betalningsförmåga

Högt uppsatta mål och utmaningar →
samverkan för utveckling av levande gatuplan!



Levande gatuplan

- Ett mål, en samverkansgrupp och en utvecklings- och innovationsprocess
- Helhetsgrepp om utvecklingen av bottenvåningarna
- Masterplan för innehåll – verksamhetskategorier
- Fastighetsägare ansvarar för sin egen fastighet
- Gemensamma insatser för utmanande frågor
- Etablering av långsiktig samverkansorganisation



Olika och svårförenliga verkligheter

- Fastighetsvärdering = hyresintäkter
- Avkastningskrav
- Momslagstiftning
 - Skapar begränsningar i relation till hyresgäster samt för delning av lokal
 - Uthyrning till omomsad verksamhet → stora ekonomiska risker
- Kommunallag
 - likabehandling på marknadsmässiga villkor
 - begränsar möjligheten att hyra ut till lågbetalande verksamheter
- Önskan om att bevara och möjliggöra etablering av värdeskapande verksamheter (med begränsad ekonomi)
- Värden som inte omsätts i direkta fastighetsvärden
- Kultur/föreningsliv - omomsade/lågmomsade verksamheter



Forsknings- och innovationsinsatser

- Deltagande i nationellt Fol-projekt, Sharing City
 - Identifiera policyhinder
 - Utforska alternativa affärs- och hyresmodeller
 - Utmana normer
 - Öka kunskapen om olika verksamheters förutsättningar och utmaningar
 - Nationell samverkan för att hitta möjliga lösningar på policyhinder (branschorganisationer, myndigheter, fastighetsägare...)
- *Rådande regelverk, normer och värderingssystem motverkar snarare än stödjer vår målsättning*



Möjliga verktyg/vägar framåt

- Köpa tjänst, t ex teaterabonnemang, reparation
- Olika former för delning av lokal (risk för momsproblematik)
- Hyresbortfall fördelas på övriga hyror i en fastighet
- Hållbarhetsmotiverad rabatt
- Uthyrning < 5% till omomsad verksamhet
- Blockförhyrning via fastighetsägarförening



Fortsatt utvecklingsarbete

- Åtaganden för att testa nämnda lösningar i praktiken
- Etablering av Samverkan Masthuggskajen – fastighetsägarförening som långsiktigt ska säkra måluppfyllelsen med levande gatuplan
- Momslagstiftning – internt förslag till ändring framtaget av Skatteverket
- *Utmana normer och värderingsprinciper kopplat till fastighetsekonomi för att möjliggöra en omställning till en hållbar och levande stad!*



Vi som utvecklar Masthuggskajen



Kontakt:
Adelina Lundell, 0706969852
adelina.lundell@alvstranden.goteborg.se