



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-09

Ärendenummer EXF-2024-01816

EXN 2025-02-24

Handläggare

Anna Björnered

Telefon: 031-368 11 69

E-post: anna.bjornered@exploatering.goteborg.se

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) om att bygga om fastighet Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget om att ge Higab AB i uppdrag att utreda möjligheten att ställa om fastigheten Nordstaden 18:1 till studentbostäder utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som exploateringsnämndens eget yttrande.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen har fått en motion i remiss från stadsledningskontoret. I motionen av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) föreslås kommunfullmäktige besluta om att ge Higab AB i uppdrag att söka samarbete med studentbostadsaktör för att tillsammans utreda möjligheten att ställa om Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder. Vidare föreslås stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden få i uppdrag att skyndsamt bistå Higab AB i frågor rörande uppdraget. Yttrande ska lämnas till stadsledningskontoret senast 2025-03-27.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Om fastigheten Nordstaden 18:1 kan ställas om till studentbostäder genom ett bygglovsförfarande får Higab AB kostnader för ansökan av bygglov, projektering, ombyggnation mm. Stadsbyggnadsförvaltningen får inkomst för bygglovshantering. Exploateringsförvaltningen påverkas inte ekonomiskt. Om det skulle behövas en ändring av detaljplanen eller en ny detaljplan behöver exploateringsförvaltningen göra en ekonomisk bedömning i samband med planprocessen. Eventuellt kan det då även bli aktuellt att Higab tex får bekosta visst exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet syftar till åtgärder som bidrar till ett ökat byggande av studentbostäder. Studentbostäder möjliggör att fler kan välja att utbilda sig i Göteborg och få tillgång till högre utbildning. Att det finns bostäder för de studenter som väljer att utbilda sig i

Göteborg är avgörande för stadens konkurrenskraft, näringslivets kompetensförsörjning och en mer livfull stad.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Motion

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Exploateringsförvaltningen har fått en motion i remiss från stadsledningskontoret. I motionen av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) föreslås kommunfullmäktige besluta om att ge Higab AB i uppdrag att söka samarbete med långsiktigt förvaltande studentbostadsaktör för att tillsammans skyndsamt utreda möjligheten att ställa om Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder.

Vidare föreslås stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden få i uppdrag att skyndsamt bistå Higab AB i frågor rörande detaljplan och bygglov för att möjliggöra att ställa om Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder. Yttrande ska lämnas till stadsledningskontoret senast 2025-03-27.

Beskrivning av ärendet

För fastigheten Nordstaden 18:1 gäller en gammal stadsplan från 1864, ”Plan till Göteborgs Stads utvidgning”. Bygglov för studentbostäder kan ansökas om hos stadsbyggnadsförvaltningen som gör en bedömning om det går att beviljas inom gällande Stadsplan eller om det behövs en ändring till Stadsplanen alternativt tas fram en ny detaljplan. Efter kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen har exploateringsförvaltningen fått till svar att en omställning av byggnaderna på fastigheten Nordstaden 18:1 troligen skulle kunna hanteras inom ramen för bygglovsprocessen, dock behöver tillgänglighetsfrågor, bevarande av byggnaderna mm studeras vidare. Under förutsättning att frågan om omställning till studentbostäder kan hanteras inom bygglovsprocessen anser exploateringsförvaltningen att uppdraget bör adresseras endast till Higab AB och stadsbyggnadsförvaltningen.

Om ändring av gällande Stadsplan eller ny detaljplan behövs involveras exploateringsförvaltningen genom sedvanliga rutiner för stadsutvecklingsprocessen. Omvandlingen bidrar till ett ökat byggande av studentbostäder vilket är positivt ur flera aspekter. Exploateringsförvaltningen tillsammans med andra stadsutvecklande förvaltningar är förnärvarande hyresgäst hos Higab och har kontor inom fastigheten Nordstaden 18:1. De stadsutvecklande förvaltningarna planerar att under 2027 samlokaliseras i andra lokaler.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen instämmer i motionens beskrivning om att det idag finns ett stort behov av studentbostäder i Göteborg och instämmer även i beskrivningen om att det troligen skulle vara svårt att inrymma andra bostäder pga. parkeringsbehov mm. Exploateringsförvaltningen har tidigare fått uppdrag kopplat till att öka byggandet av bland annat studentbostäder och ställer sig därför positiv till en omvandling.

Efter kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen har exploateringsförvaltningen fått till svar att en omställning av byggnaderna på fastigheten Nordstaden 18:1 från kontor till studentbostäder troligen kan hanteras inom ramen för bygglovsprocessen, dock behöver tillgänglighetsfrågor, bevarande av byggnaderna mm studeras vidare.

Exploateringsförvaltningen har inte någon direkt roll i den processen. Under förutsättning att frågan om omställning till studentbostäder kan hanteras inom bygglovsprocessen anser exploateringsförvaltningen att uppdraget bör adresseras endast till Higab AB och stadsbyggnadsförvaltningen. Om ändring av gällande Stadsplan eller ny detaljplan behövs

involveras exploateringsförvaltningen genom sedvanliga rutiner för stadsutvecklingsprocessen och arbetar då tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och Higab AB gällande genomförandefrågor och ekonomi kopplat till genomförandet av detaljplanen.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Handling 2024 nr 207

Motion av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) om att bygga om fastighet Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder

Göteborg har en akut brist på studentbostäder och innerstaden är särskilt attraktiv för studenter. Fler boende bidrar till ett levande stadsliv efter kontorstid och skapar en tryggare miljö. Stadsbyggnadsnämnderna ska lämna kontorslokaler inom Göteborg Nordstaden 18:1 i Västra Nordstan. Fastigheten består av fyra hus som tidigare rymt bostäder. Ur ett hela-staden-perspektiv bör husen återställas med studentbostäder.

Flera initiativ har tagits för att få fram fler studentbostäder. Exempel är samverkansgruppen Gbg7000+ för byggandet av 7000 studentbostäder till 2026 och arbetet för att nå utmärkelsen Årets Studentstad 2026. Samtidigt rapporteras det om att målen för studentbostäder inte kommer att nås utan ytterligare åtgärder.

Higab AB:s styrelse har beslutat att ge VD i uppdrag att, i samråd med stadens förvaltningar, utreda förutsättningarna för att återställa fastigheten Nordstaden 18:1 till att huvudsakligen innefatta bostäder, med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningarna (2022-12-14 § 18).

Det finns här stora vinster att göra ur ett hela-staden-perspektiv som är större än bolagsperspektivet avseende studentbostadsbehovet och stadens attraktivitet och trygghet. Det är svårt att få tillåtelse för andra bostäder än studentbostäder givet svårigheten att anordna bilparkering i området. Studentbostäder är inte del av Higab huvudsakliga uppdrag och därför finns behov av att kommunfullmäktige ger förtydligande uppdrag.

Då studentbostäder inte är Higabs huvudsakliga uppdrag ser vi också nödvändigheten av ett samarbete med en studentbostadsaktör från tidigt skede. Det är viktigt att säkerställa studentbostadsaktören har visat seriositet, långsiktighet och förmåga till framdrift under lång tid i Göteborg. Utredning bör även föreslå lämplig hantering för studentbostadsaktörens tillgång till fastigheten, till exempel genom blockförhyrning eller överlåtelse.

Förslag till beslut i kommunfullmäktige:

1. Higab AB får i uppdrag att söka samarbete med långsiktigt förvaltande studentbostadsaktör för att tillsammans skyndsamt utreda möjligheten att ställa om Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder.
2. Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att skyndsamt bistå Higab AB i frågor rörande detaljplan och bygglov för att möjliggöra att ställa om Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder.

Martin Wannholt (D)

Jessica Blixt (D)