

Yttrande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2025-04-17

11, SLK-2024-01028

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

Yttrandet

Göteborg behöver bli en attraktivare studentstad. Studenter berikar Göteborg både under studietiden och efteråt i arbetslivet. Välfärden har en stor efterfrågan på utbildad personal och de utvecklingsintensiva teknikbranscherna fortsätter att expandera. Så väl nationella som internationella studenter som tar examen från stadens lärosäten stannar i hög grad kvar och bidrar till Göteborgs tillväxt och välfärd. Göteborg har en akut brist på studentbostäder vilket till och med leder till att studenter väljer att tacka nej till utbildningsplatser i Göteborg.

Innerstaden är särskilt attraktiv för studenter och 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.

Det finns många goda exempel på konverteringar till studentbostäder som genomförts i Göteborg av stiftelserna SGS studentbostäder och Chalmers studentbostäder som båda medgrundats av Göteborgs Stad. Till exempel Gårda Fabriker, Guldhedens Norra vattentorn, Johannebergs vattentorn, Smörkärnegatans äldreboende, Holtermanska sjukhuset och Storgatan 17 där bostäder byggs om till kontor för att sedan återställas till studentbostäder.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden tillstyrkte motionen enhälligt. Det motiverades bland annat med att behövs fler studentbostäder, att området behöver fler bostäder för ökad trygghet och att det kommer vara svårt med andra bostäder än studentbostäder på grund av krav på parkeringsplatser. Stadsbyggnadsförvaltningen lyfter även att studentbostäder på fastigheten är planenlig och därför krävs ingen planändring. Higab hade inget mot att pröva studentbostäder, men avstyrkte motionen för att få större handlingsfrihet.

Det är därför viktigt att kommunfullmäktige ur ett hela-staden-perspektiv bifaller motionen för att tydligt sätta ett mål om studentbostäder. Detta förhindrar att Higab ur ett snävt bolagsperspektiv kan landa i den för bolaget enklare lösningen att bibehålla kontor. Motionen ska därför bifallas.

Yrkande

Sverigedemokraterna



2025-04-14

Ärende nr SLK-2024-01028

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

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Higab AB får i uppdrag att utreda förutsättningarna för alternativt nyttjande av fastigheten Nordstaden 18:1 inklusive möjligheten för ombyggnation till studentbostäder i samråd med en studentbostadsaktör.
2. Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden får i uppdrag att bistå Higab AB i frågor rörande detaljplan och bygglov för alternativt nyttjande av fastigheten Nordstaden 18:1 inklusive möjligheten för ombyggnation till studentbostäder.

Yrkandet

Att ge byggnaderna nytt liv i form av studentbostäder kan bli ett viktigt steg mot ett tryggare och mer levande kvarter. I dag präglas området av kontorsverksamhet, vilket innebär att det ofta står tomt efter kontorstid. Genom att införa bostäder, särskilt för unga vuxna, ökar närvaron av människor under dygnets alla timmar – något som i sig skapar både trygghet och en mer inkluderande stadsmiljö.

För att gå vidare med ett sådant initiativ krävs dock en tydlig analys. Det måste undersökas om byggnaden kan bevaras och samtidigt omformas till bostäder utan att kostnaderna skenar. Om projektet ska kunna bära sig ekonomiskt, både på kort och lång sikt, behöver ombyggnaden vara möjlig att genomföra till en rimlig investering i relation till de framtida hyresintäkterna.

Samtidigt är det avgörande att den tekniska standarden uppfyller dagens krav på bostäder. Det innebär åtgärder – från modernisering av vatten och avlopp till nya elsystem och stabil internetuppkoppling. För att skapa fullvärdiga bostäder krävs även att varje enhet utrustas med både kök och badrum, vilket ställer höga krav både tekniskt och ekonomiskt.

Utöver att utvärdera möjligheten till studentbostäder bör utredningen även se över om fastigheten kan lämpa sig för andra typer av användning, i syfte att på bästa sätt ta vara på byggnadens potential och bidra till stadens utveckling.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-03-28

Ärendenummer SLK-2024-01028

Handläggare

Hedwig Andrén Gustafson

Telefon: 031-368 02 33

E-post: hedwig.andren@stadshuset.goteborg.se

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

Motionen

Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) föreslår att 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. Samt att 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.

Motionärerna framför att 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. Motionärerna menar att ur ett hela-staden-perspektiv bör husen återställas med studentbostäder.

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). Då studentbostäder inte är Higabs huvudsakliga uppdrag ser motionärerna nödvändigheten av ett samarbete med en studentbostadsaktör från ett tidigt skede. Utredningen bör även föreslå lämplig hantering för studentbostadsaktörens tillgång till fastigheten, till exempel genom blockförhyrning eller överlåtelse.

Remissinstanser

Motionen har remitterats för yttrande till exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Higab AB. Remissinstansernas svar är sammanställda i nedanstående tabell.

Remissinstansernas yttranden finns i bilagda detta tjänsteutlåtande.

Remissinstans	Beslut
Exploateringsnämnden	Tillstyrker Översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande.

Stadsbyggnadsnämnden	Tillstyrker Översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande.
Higab AB	Avstyrker

Remissinstansernas yttranden

Exploateringsnämnden instämmer i 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 på grund av parkeringsbehov med mera. Exploateringsnämnden har tidigare fått uppdrag kopplat till att öka byggandet av bland annat studentbostäder och ställer sig därför positiv till en omvandling.

Stadsbyggnadsnämnden beskriver att fastigheten Nordstaden 18:1 omfattar nästan ett helt kvarter, undantaget två mindre fastigheter mot Torggatan. Fastigheten består av fyra, numera sammanhängande byggnader som uppfördes mellan 1878 och 1900. Under 1960-talet köpte Göteborg Stad in alla fyra byggnaderna och byggde om dem till kontor till fastighetskontoret. I dagsläget är byggnaderna evakueringskontor för de stadsutvecklande förvaltningarna under tiden för ombyggnad av Traktören på grannfastigheten Nordstaden 15:12. Hösten 2026 planeras kontorslokalerna i Traktören vara färdigställda. Studentbostäder på fastigheten är planenlig och därför krävs ingen planändring. Fastigheten skyddas av riksintresse och ligger inom kommunens bevarandeprogram. Stadsbyggnadsförvaltningens bygglovavdelning kommer att kunna vara behjälplig med förmöten med Higab och Higabs konsulter för att säkerställa förutsättningar för bygglov och startbesked.

Higab har inget principiellt emot att utreda Nordstaden 18:1 till att omvandla kontor till studentbostäder. Bolaget ser dock risker med att utföra en så snäv utredning, både ekonomiska och praktiska. På grund av dessa risker bör uppdraget utökas till att även undersöka andra alternativa nyttjanden av lokalerna i Nordstaden 18:1 i denna utredning. Higab AB beslutade att bolaget ska utreda förutsättningarna för alternativt nyttjande av fastigheten Nordstaden 18:1 inklusive möjligheten för ombyggnation till studentbostäder i samråd med en studentbostadsaktör.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Initialt krävs en omfattande kostnadsanalys för att bedöma lönsamheten.

Ombyggnadskostnader kan vara höga, särskilt om fastigheten behöver omfattande renoveringar för att uppfylla bostadsstandarder. Hyresintäkter från studentbostäder är lägre än från kontorslokaler, vilket påverkar den ekonomiska kalkylen. Tekniska installationer måste anpassas för att möta bostadsstandarder. Detta inkluderar uppgradering av VVS-system, elinstallationer och internetanslutningar. Ventilation och uppvärmning är särskilt viktiga för att säkerställa ett hälsosamt inomhusklimat. Dessutom kan det krävas installation av kök och badrum i varje enhet, vilket är kostsamt och tekniskt utmanande.

Med hänvisning till den utredning som måste göras för att kunna klargöra vilka typer av krav som kommer ställas för att kunna omvandla Nordstaden 18:1 till studentbostäder ställer sig Higab AB negativa till att enbart utreda förutsättningar för studentbostäder utan anser att utredningen även bör omfatta alternativa användningar av byggnaden.

Utredningen behöver visa att det är görligt att bevara och utveckla byggnaden till en rimlig kostnad, som gör att det går att få ekonomi genom uthyrning, för att det ska vara värt att göra investeringen som kommer belasta stadens ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

En ombyggnation av byggnaden till studentbostäder har en potential att inverka positivt på trygghetsaspekter i området. Att kontorslokaler omvandlas till studentbostäder i ett område som till stora delar innehåller kontorslokaler gör att området lever upp på andra tider av dygnet och att nya flöden skapas samt att olika åldersgrupper blandas i området.

Förslaget ger en ökad möjlighet för studenter att få tag i en bostad för att kunna studera i Göteborg. Studentbostadshuset bör följa nybyggnadskrav. Det finns annars en risk att studenter med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga hindras från att bo i huset eller besöka boende om avsteg från krav på tillgänglighet och användbarhet godkänns.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Bilagor

1. Motionen
2. Exploateringsnämndens handlingar 2025-02-24 § 35
3. Stadsbyggnadsnämndens handlingar 2025-03-25 § 194
4. Higab AB:s handlingar 2025-02-10 § 15



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)



§ 35 Ärendenummer EXF-2024-01816

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

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

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.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-01-09

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



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



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2025-03-25

§ 194 Ärendenummer SBF-2024-01238

Svar på motion om att bygga om fastigheten Nordstaden 18:1 till studentbostäder

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Motionen tillstyrks.
2. Tjänsteutlåtandet översänds till stadsledningskontoret som yttrande över motionen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2025-03-07, med bilaga.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-07

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBN 2024-01238

Handläggare

Lena Larsson

Telefon: 031-368 16 54

E-post: lena.larsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Svar på motion om att bygga om fastigheten Nordstaden 18:1 till studentbostäder

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Motionen tillstyrks.
2. Tjänsteutlåtandet översänds till stadsledningskontoret som yttrande över motionen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har fått en remiss från stadsledningskontoret gällande motion om att bygga om fastigheten Nordstaden 18:1 till studentbostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningens bygglovavdelning kommer att kunna vara behjälplig med förmöten med Higab och Higabs konsulter för att säkerställa förutsättningar för bygglov och startbesked. Möjligheten till förmöte är ett arbetssätt som stadsbyggnadsnämnden redan i dag erbjuder de bygglovssökande som är i behov av det. Enligt stadsbyggnadsnämndens taxa för 2025 timdebiteras förmöten.

För fastigheten Nordstaden 18:1 gäller stadsplan 121, upprättad 1864 som enbart anger gata respektive kvartersmark. Förvaltningens bedömning är att studentbostäder på fastigheten är planenlig och att planändring inte krävs.

Byggnaderna används idag som kontor och det krävs bygglov för ändring om en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål. Det krävs bygglov för ändring av en byggnad som innebär att det inreds ytterligare bostad eller lokal.

Förvaltningens bedömning är att byggnaderna är särskilt värdefulla samt att de ingår i ett värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § PBL. En särskilt värdefull byggnad får inte förvanskas och ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den sammanslagna byggnaden har ett stort antal invändiga småtrappor för att överbygga nivåskillnaderna och få hissar varav ingen når samtliga våningsplan. Vid en ändring med tillkommande bostäder gäller samma regler som vid nybyggnad men en viss anpassning är möjlig.

Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat bärförmåga, brandsäkerhet, säkerhet vid användning, hygien och hälsa, tillgänglighet, hushållning med vatten och avfall. Vid en ändring med tillkommande bostäder gäller samma regler som vid nybyggnad men en viss anpassning är möjlig

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget innebär för stadsbyggnadsförvaltningens bygglovavdelningen en ökad belastning och kostnad avseende förmöten med Higab och Higabs konsulter för att säkerställa förutsättningar för bygglov och startbesked. Enligt stadsbyggnadsnämndens taxa för 2025 kommer stadsbyggnadsförvaltningen att timdebitera förmöten.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Förslaget ger en ökad möjlighet för studenter att få tag i en bostad för att kunna studera i Göteborg. Det finns en risk att studenter med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga hindras från att bo i huset eller besöka boende om avsteg från krav på tillgänglighet och användbarhet godkänns. Studentbostadshuset bör följa nybyggnadskrav.

Bilagor

1. Motion om att bygga om fastigheten Nordstaden 18:1 till studentbostäder

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har fått en remiss från stadsledningskontoret gällande motion om att bygga om fastigheten Nordstaden 18:1 till studentbostäder.

Remissvaret ska hanteras i nämnd och ha kommit in till stadsledningskontoret senast 2025-03-27.

Beskrivning av ärendet

Göteborg har en akut brist på studentbostäder och innerstaden är särskilt attraktiv för studenter.

Fastigheten Nordstaden 18:1 omfattar nästan ett helt kvarter och i dagsläget är byggnaderna evakueringskontor för de stadsutvecklande förvaltningarna. Hösten 2026 planeras kontorslokalerna i Traktören vara färdigställda och de stadsutvecklande förvaltningarna beräknas kunna flytta dit och därmed töms kontorslokalerna i byggnaderna på fastigheten Nordstaden 18:1.

Stadsbyggnadsnämnden föreslås i motionen få i uppdrag att bistå fastighetsägaren Higab AB i frågor rörande detaljplan och bygglov för att möjliggöra att ställa om Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens bygglovavdelning kommer att kunna vara behjälplig med förmöten med Higab och Higabs konsulter för att säkerställa förutsättningar för bygglov och startbesked. Möjligheten till förmöte är ett arbetssätt som stadsbyggnadsnämnden redan i dag erbjuder de bygglovssökande som är i behov av det. Enligt stadsbyggnadsnämndens taxa för 2025 timdebiteras förmöten.

Förutsättningar

Fastigheten Nordstaden 18:1 omfattar nästan ett helt kvarter, undantaget två mindre fastigheter mot Torggatan. Fastigheten består av fyra, numera sammanhängande, byggnader där tidigare fanns ett av Göteborgs största hotell, restaurang, café, affärer och bostäder. Byggnaderna uppfördes mellan 1878 och 1900. Därefter har byggnaderna byggts om- och till vid olika tider.

Under 1960-talet köpte Göteborg Stad in alla fyra byggnaderna och gjorde om dem till kontor för fastighetskontoret. I dagsläget är byggnaderna evakueringskontor för de stadsutvecklande förvaltningarna under tiden för ombyggnad av Traktören på grannfastigheten Nordstaden 15:12. Hösten 2026 planeras kontorslokalerna i Traktören vara färdigställda så att de stadsutvecklande förvaltningarna kan flytta dit och därmed töms kontorslokalerna i byggnaderna på fastigheten Nordstaden 18:1.

Planförhållande

För fastigheten Nordstaden 18:1 gäller stadsplan 121, upprättad 1864 som enbart anger gata respektive kvartersmark. Stadsplanen saknar således bestämmelser om exempelvis användning och byggnadshöjd. Förvaltningens bedömning är att studentbostäder på fastigheten är planenliga och att planändring inte krävs.

Kulturmiljöskydd

Fastigheten skyddas av riksintresse och ligger inom kommunens bevarandeprogram.

Lagkrav inför bygglov

Bygglov ska, enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen, PBL, beviljas inom ett område som omfattas av detaljplan om den fastighet som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

För att bygglov ska kunna beviljas behöver åtgärden även uppfylla krav enligt 2 kap. och 8. kap. PBL.

Förvaltningens bedömning är att byggnaderna är särskilt värdefulla samt ingår i ett värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § PBL. En särskilt värdefull byggnad får inte förvanskas och ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Medverkan av antikvarie kommer därför att krävas i projektering och under byggnation.

De fyra byggnaderna är uppförda mellan 1878 och 1900. Bebyggelsens ålder utgör i sig inget argument för att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL men byggnader tillkomna före 1920-talets bebyggelseexpansion utgör idag en mycket begränsad del av dagens byggnadsbestånd, färre än vad som har byggts under 2000-talet. Sannolikheten för att en till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talets bebyggelseexpansion uppfyller något av kriterierna för en särskilt värdefull byggnad är mycket hög och sådana byggnader bör därför betraktas som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det.

Krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i PBL och PBF samt förtydligas i Boverkets byggregler, BBR. Byggnader som har minst tre våningar ska ha hiss eller annan lyftanordning när det behövs för att uppfylla kravet på tillgänglighet. Vid en ändring med tillkommande bostäder gäller samma regler som vid nybyggnad men en viss anpassning är möjlig. Tillkommande lägenheter ska dock vara helt tillgängliga inom bostaden.

Kontorsbyggnaden var ursprungligen fyra separata byggnader med olika användning och golvnivåer. Sammankopplingen har resulterat i att byggnaden nu är försedd med ett stort antal invändiga småtrappor för att överbrygga nivåskillnaderna. Byggnaden har få hissar och ingen av hissarna når samtliga våningsplan.

Lagkrav inför genomförande

Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat bärförmåga, brandsäkerhet, säkerhet vid användning, hygien och hälsa, tillgänglighet, hushållning med vatten och avfall. De tekniska egenskapskraven definieras i 8 kap. 4 § PBL och förtydligas i följdförfattningarna, bland annat BBR. För att ges startbesked krävs redovisning av hur dessa ska uppfyllas.

Ändring av hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden byggs om så ställs det krav på hela byggnaden. Utgångspunkten att det är samma krav som gäller vid uppförande av nya byggnader som vid ändring. Vid ändring får dock kraven anpassas och avsteg från dem får göras med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, varsamhetskravet och förvanskningförbudet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Carita Sandros

Avdelningschef bygglov



Utdrag ur Protokoll (nr 8)

Sammanträdesdatum: 2025-02-10

Remissvar Motion av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) om att bygga om fastighet Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder**§ 15**

Vd föredrar ärendet i enlighet med utsänd handling.

Beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att avstyrka förslaget om att enbart utreda förutsättningarna att bygga om fastigheten Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder.
2. Att Higab ska utreda förutsättningarna för alternativt nyttjande av fastigheten Nordstaden 18:1 inklusive möjligheten för ombyggnation till studentbostäder i samråd med en studentbostadsaktör.

Handling

15. Beslutsärende - Remiss Postgatan 10

15. Yrkande Alexander Lisinski

Yrkanden

Alexander Lisinski yrkar på beslut i enlighet med insänt yrkande.

Ordförande Johannes Olsson yrkar på beslut i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på dels beslut enligt tjänsteutlåtandet dels beslut enligt insänt Yrkande från Alexander Lisinski. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för beslut enligt tjänsteutlåtandet och Nej för beslut enligt yrkande.

Virpi Ring (S), Anders Sundberg (M) Timothy Kääriä (S), Peter Kirksaether (S), Sverker Cassberg (M), Thomas Falck och ordföranden Johannes Olsson (MP) röstar Ja (7).

Alexander Lisinski (D) röstar Nej (1).

Styrelsen fattar därefter beslut enligt tjänsteutlåtandet.



Protokoll (nr 8)

Sammanträdesdatum: 2025-02-10

Dag för justering

2025-02-11

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Pousard

Ordförande

Johannes Olsson

Justerande

Anders Sundberg

Beslutsunderlag
Styrelsen 2025-02-10
Beslutspunkt (15)

Handläggare: Mattias Qwinth, Fastighetschef
Telefon:
E-post: mattias.qwinth@higab.se

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

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att avstyrka förslaget om att enbart utreda förutsättningarna att bygga om fastigheten Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder
2. Att Higab ska utreda förutsättningarna för alternativt nyttjande av fastigheten Nordstaden 18:1 inklusive möjligheten för ombyggnation till studentbostäder i samråd med en studentbostadsaktör.

Sammanfattning

Higab har fått en motion av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) om att bygga om Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder när nuvarande hyresgäst lämnar lokalerna.

I motionen önskar förslagsställarna att en utredning görs gällande förutsättningarna för en omvandling från nuvarande nyttjande som kontor till att huvudsakligen innefatta bostäder, med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Utredningen ska göras i samverkan med en studentbostadsaktör.

Higab har inget principiellt emot att omvandla fastigheten till studentbostäder och verksamhetslokaler. Higab ser dock risker – ekonomiska och praktiska – med förslaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att omvandla Nordstaden 18:1 till studentbostäder är en komplex process som kräver noggrann planering där hänsyn måste tas till olika faktorer. Initialt krävs en omfattande kostnadsanalys för att bedöma lönsamheten. Ombyggnadskostnader kan vara höga, särskilt om fastigheten behöver omfattande renoveringar för att uppfylla bostadsstandards. Dessutom är hyresintäkterna från studentbostäder lägre än från kontorslokaler, vilket påverkar den ekonomiska kalkylen.

Tekniska installationer måste anpassas för att möta bostadsstandards. Detta inkluderar uppgradering av VVS-system, elinstallationer och internetanslutningar. Ventilation och uppvärmning är särskilt viktiga för att säkerställa ett hälsosamt inomhusklimat. Dessutom kan det krävas installation av kök och badrum i varje enhet, vilket är kostsamt och tekniskt utmanande. Brandsäkerhet är en kritisk aspekt vid omvandling av byggnader.

Då byggnaderna är upptagna i bevarandeplan och har särskilda bestämmelser i detaljplan ställs krav på byggnaderna enligt PBL. I praktiken bör tidigt samråd föras med SBF, stadsbyggnadsförvaltningen, vid eventuella åtgärder som berör byggnaderna exteriört och interiört. En antikvarisk konsekvensanalys skall utföras när de exakta ändringarna har bestämts. Eventuella ändringar i plan eller inom riksintresse bevakas av Länsstyrelsen.

Med hänvisning till den utredning som måste göras för att kunna klargöra vilka typer av krav som kommer ställas för att kunna omvandla Nordstaden 18:1 till studentbostäder ställer sig Higab negativa till att enbart utreda förutsättningar för studentbostäder utan anser att utredningen även bör omfatta alternativa användningar av byggnaden. Utredningen behöver visa att det är möjligt att bevara och utveckla byggnaden till en rimlig kostnad, som gör att det går att få ekonomi genom uthyrning, för att det ska vara värt att göra investeringen som kommer belasta stadens ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

En ombyggnation av byggnaden till studentbostäder har en potential att inverka positivt på medborgarnas sociala relationer till varandra. Att kontorslokaler omvandlas till studentbostäder i ett område som till stora delar innehåller kontorslokaler gör att området lever upp på andra tider av dygnet och att nya flöden skapas samt att olika åldersgrupper blandas i området.

Bilagor

1. Remissmissiv Motion om bygga om Nordstaden 18-1 till studentbostäder
2. Motion av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) om att bygga om fastighet Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder, handling 2024 nr 207

Expediering

Remissvaret skickas till stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se

Ärendet

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

Remisstiden är satt 2025-03-27.

Beskrivning av ärendet

I motionen önskar förslagsställaren en utredning gällande att omvandla Nordstaden 18:1 till studentbostäder tillsammans med en studentbostadsaktör.

Sammanfattande bedömning

Higab har inget principiellt emot att utreda Nordstaden 18:1 till att omvandla kontor till studentbostäder. Bolaget ser dock risker med att utföra en så snäv utredning – både ekonomiska och praktiska – och på grund av dessa risker bör uppdraget utökas till att även undersöka andra alternativa nyttjanden av lokalerna i Nordstaden 18:1 i denna utredning.

**Remissutskick**

Utfärdat 2024-11-06

Ärendenummer SLK-2024-01028

Handläggare

Hedwig Andrén Gustafson

Telefon: 031-368 02 33

E-post: hedwig.andren@stadshuset.goteborg.se

Nämnd-/styrelseremiss - motion

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

Remissinstanser

Bifogat ärende översänds till Higab AB, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

Svar till stadsledningskontoret

Remissvaret ska ha kommit in till stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se. senast 2025-03-27. Ange diarienummer 2024-01028 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Utformning av remissvar

Yttrandet ska utformas i enlighet med Göteborgs Stads [riktlinje för kommunstyrelsens remittering](#).

Yttrandet ska vara nämnd-/styrelsebehandlat och tydligt uttrycka om nämnden/styrelsen tillstyrker, avstyrker eller inte tar ställning till förslagen. Yrkanden, skiljaktiga meningar, reservationer, särskilda yttranden från nämnd-/styrelsebehandlingen ska alltid bifogas. Om ärendet avser en motion behöver den inte skickas med som bilaga.

Följande dimensioner ska alltid kommenteras:

- Ekonomiska dimensionen
- Ekologiska dimensionen
- Sociala dimensionen

Protokollsutdraget och tjänsteutlåtandet/yttrandet skickas till stadsledningskontorets förvaltningsbrevlåda.

För kommunstyrelsen

Jessica Granath

Avdelningschef



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)

Higab AB

Yrkande

Alexander Lisinski

2025-02-10

Beslutspunkt 15

Yrkande angående - Yttrande avseende motion av Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) om att bygga om fastighet Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att avstyrka förslaget om att enbart utreda förutsättningarna att bygga om fastigheten Göteborg Nordstaden 18:1 till studentbostäder
2. Att Higab skall utreda förutsättningarna för alternativt nyttjande av fastigheten Nordstaden 18:1, med huvudsaklig inriktning på ombyggnation till studentbostäder i samråd med en studentbostadsaktör.

Yrkandet

Higabs styrelse har sedan tidigare fattat beslut om att utreda alternativt nyttjande av fastigheten Nordstaden 18:1, en fastighet som idag används till kontor, där nuvarande hyresgäst håller på att avveckla sin verksamhet i fastigheten.

Som nämns i beslutsunderlaget, innehåller området idag till stora delar kontorslokaler. Att tillföra bostäder gör att området lever upp på andra tider av dygnet, vilket bland annat kan medföra ökad trygghet.

Bristen på studentbostäder i Göteborg är idag stor, och området är mycket attraktivt med god tillgång till service och kollektivtrafik. Samtidigt saknas ytor för t.ex. parkering eller förskola/skola, vilket eventuellt skulle behöva tillföras om fastigheten görs om till ordinarie hyres- eller bostadsrätter.

Studentbostäder medför lägre krav på just sådan service och kan med dessa anledningar vara att föredra. Samtidigt som boendeform anses olämplig att besluta om i detta tidiga skede, bör en preliminär inriktning ligga i denna linje, av anledningarna nämnda ovan.