
Handling 2022 nr 269

Redovisning av uppdrag att identifiera lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Stadsledningskontorets förslag till beslut med tillägg enligt yrkande från M, D och L av kommunstyrelsen för egen del har bifallits.

Kommunstyrelsen tillstyrker tilläggsyrkande från M, D och L den 8 december 2022 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Fastighetsnämnden, och efter årsskiftet 2022/2023 exploateringsnämnden, ges i uppdrag att vid utredning om avyttring av kommunägda bebyggda fastigheter särskilt beakta möjligheten att konvertera byggnadens användning för studentbostäder före avyttring.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Ordföranden Axel Josefson (M) och Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från M, D och L den 8 december 2022.

Jonas Attenius (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på tilläggsyrkande från M, D och L den 8 december 2022.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla stadsledningskontoret förslag.

Vid omröstning beträffande bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från M, D och L röstade Axel Darvik (L), Martin Wannholt (D), Hampus Magnusson (M), Jessica Blixt (D), Jörgen Fogelklou (SD), Emmyly Bönfors (C) och ordföranden Axel Josefson (M) för bifall.

Daniel Bernmar (V), Blerta Hoti (S), Karin Pleijel (MP), Marina Johansson (S), Grith Fjeldmose (V) och Jonas Attenius (S) röstade för avslag.

Kommunstyrelsen beslutade med sju röster mot sex att bifalla tilläggsyrkandet från M, D och L.

Elisabet Lann (KD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 8 december 2022.

Göteborg den 14 december 2022
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

Tilläggsyrkande M, D, L
Särskilt yttrande KD

2022-12-08

2.2.3

Tilläggsyrkande angående Redovisning av uppdrag att identifiera lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Fastighetsnämnden, och efter årsskiftet 2022/2023 exploateringsnämnden, ges i uppdrag att vid utredning om avyttring av kommunägda bebyggda fastigheter särskilt beakta möjligheten att konvertera byggnadens användning för studentbostäder före avyttring.

I kommunstyrelsen:

2. Stadsledningskontoret ges i uppdrag att, i samverkan med stadens byggnadsägande förvaltningar och bolag, redovisa samtliga de kommunägda byggnader som idag står tomma.

Yrkandet

Det behövs krafttag för att lösa studentbostadsbristen, och göra Göteborg till en attraktivare studentstad så att ännu fler studenter väljer att studera och etablera sig här. Vår ambition är att Göteborg ska bli en än mer framträdande studentstad.

Att konvertera tomställda kommunala byggnader, till exempel uttjänta äldreboenden, till studentbostäder skulle kunna ge ett ytterligare tillskott av studentbostäder och detta genom en snabbare process där detaljplanearbete eventuell inte behövs. Stadsledningskontoret har i åiterrapporteringen inte identifierat lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder. I stället beskrivs generellt hur tomställda fastigheter hanteras inom Göteborgs Stad och det framgår att i fastighetskontorets process för utredning om tomställda fastigheter av strategiska skäl ska behållas eller kan avyttras finns möjlighet att pröva användning för studentbostäder. Samtidigt framkommer att det inte är säkert att prövning sker. Därför bör fastighetsnämnden säkerställa att fastighetskontoret vid utredning om avyttring systematiskt prövar möjligheten till konvertering för användning som studentbostäder.

Därutöver är det lämpligt att kommunstyrelsen får en god bild av omfattningen av tomställda kommunala byggnader genom att stadsledningskontoret redovisar en ögonblicks-sammanställning över de byggnader som idag står tomställda med tillhörande fastighetsdata (fastighetsbeteckning, adress, lokalyta, mm) samt de bedömningar över fastigheterna som gjorts.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-11-07

Diarienummer 0268/22

Handläggare

Helena Renström

Telefon: 075-833 72 65

E-post: helena.renstrom@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av uppdrag att identifiera lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Redovisning av kommunstyrelsens uppdrag 2022-01-26 § 60 punkt 3 till stadsledningskontoret att i samverkan med de fastighetsägande förvaltningarna, identifiera lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder, antecknas och förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2022-01-26 § 60 punkt 3 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att i samverkan med de fastighetsägande förvaltningarna, identifiera lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att det finns en fungerande process för hantering av tomma lokaler i de berörda förvaltningarna. I de kommunala bolagen finns kunskap och ekonomiska incitament för att anpassa lokalerna.

Lagstiftningen ställer lägre krav på bostäder mindre än 35 kvadratmeter och studentbostäder, vilket underlättar vid konvertering av lokaler till den typen av bostäder. Det har framkommit önskemål om att de bedömningar som enligt regelverket ska göras av byggnadsnämnden vid ombyggnad ska vara mera tillåtande, konsekventa och förutsägbara.

Samverkan med externa aktörer som vill bygga studentbostäder sker på ett strukturerat sätt via en part (fastighetskontoret) som har uppdrag och mandat att verka för fler studentbostäder. När tomma lokaler prövas ifall de är lämpliga att konvertera till studentbostäder kan det göras tydligare hur prioriterat det är i förhållande till andra mål. Samverkan med externa aktörer avser i första hand nyproduktion.

Bedömning ur ekonomisk och social dimension

God tillgång på studentbostäder är angeläget för studenter och utbildningsanordnare. Att vara en attraktiv studentstad är bra både på kort och på lång sikt för innovationskraft, arbetstillfällen och skatteintäkter.

Att tillskapa fler bostäder för studenter i lämpliga delar av befintligt fastighetsbestånd kan i bästa fall innebära något lägre hyreskostnader än i nyproducerade bostäder. Det kan också bidra till en mångfald i boendet.

Stadens roll är inte i första hand att bygga studentbostäder eller göra egna investeringar utan att genom samverkan underlätta för alla berörda aktörer. Aktörerna är de bolag som har eller planerar studentbostäder, privata och offentliga markägare och stadens som myndighetsutövare vid detaljplanering och bygglovsgivande.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bilagor

1. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2022-01-26 § 60
2. Lokalförvaltningens process för omhändertagande av tomställda lokaler

Ärendet

Föreliggande ärende är en återrapportering av kommunstyrelsens uppdrag 2022-01-26 § 60 punkt 3, till stadsledningskontoret att i samverkan med de fastighetsägande förvaltningarna, identifiera lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder.

Beskrivning av ärendet

I samband med kommunstyrelsen godkännande 2022-01-26 av ärendet 1635/20, ”Uppdrag att utreda möjligheten att konvertera befintliga lokaler mellan olika funktioner, beroende på hur behoven skiftar över tid” fick stadsledningskontoret två nya uppdrag med koppling till samma frågeställning. Detta ärende är det ena av dessa två följduppdrag.

Göteborg har, liksom övriga universitets och högskoleorter, en stor inflyttning av unga vuxna som ofta är studenter. Göteborg är Sveriges näst största studentstad och har de senaste 20 åren haft en pressad bostadssituation. Tillgång till studentbostäder är viktigt både för staden och för de som vill studera i Göteborg.

Studentbostäder ingår tillsammans med vanliga bostäder i det kommunala bostadsförsörjningsuppdraget. Staden ska möjliggöra byggande av nya bostäder och föra statistik över befintliga och tillkommande bostäder. Bland annat planläggs och anvisas kommunal mark för bostadsändamål inklusive bostäder för studenter.

Staden ansvarar för att tillhandahålla vissa typer av bostäder, huvudsakligen kopplat till en vård eller omsorgsinsats. Exempel på det är vård och omsorgsboende för äldre, bostäder för personer med funktionshinder och bostäder för personer med olika typer av social problematik. Däremot ingår det inte i uppdraget hos någon av de kommunala nämnderna att producera studentbostäder eller vanliga bostäder. Det förekommer dock att staden äger fastigheter som upplåts till ordinärt boende eller hyrs ut till någon aktör på studentbostadsmarknaden.

Förvaltningar och bolag med koppling till tillskapande av studentbostäder

Eftersom inga förvaltningar har som sitt primära uppdrag att producera studentbostäder är utredningen inriktad på de förvaltningar och bolag som normalt producerar och äger bostäder och eventuellt kan identifiera lokaler eller bostäder lämpliga för studenter samt på fastighetskontoret som förmedlare av tomma lokaler till de aktörer som har studentbostäder.

Lokalnämnden förvaltar och producerar lejonparten av stadens lokaler som innehåller kommunal service. Det omfattar utbildningslokaler för förskola, grundskola och gymnasier. Det omfattar också de boenden som staden ansvarar för enligt SOL (socialtjänstlagen) och LSS (Lagen om stöd och service). Dessa boenden är bemannade, har utrymmen för gemenskap och personalutrymmen. De varierar i storlek från 4-6 lägenheter (LSS) till som störst över 100 lägenheter. Konvertering av dessa boenden till studentlägenheter är vanligen enklare än ombyggnad av utbildningslokaler.

Nämnder som hyr lokaler som de inte längre behöver ska anmäla det till lokalförvaltningen. Lokalförvaltningen har en process för hur tomma lokaler ska hanteras, se bilaga 2. I processen ingår en prövning mot övriga kommunala ändamål men inte mot behov av studentbostäder. Tomma lokaler utan kommunalt ändamål överlämnas i nuläget

till fastighetskontoret. Det förekommer att fastigheter behålls men hyrs ut i avvaktan på ett identifierat framtida behov.

Fastighetskontoret utreder om fastigheten av strategiska skäl ska behållas eller kan avyttras. I samband med den utredningen är det troligt, men inte helt säkert, att även användning som studentbostäder prövas.

Nuvarande hyressättningsmodell som baseras på självkostnader har många fördelar men hanteringen av tomma lokaler, kan vara problematisk för de långsiktiga strategierna. Skälet är att senaste hyresgästen behåller det ekonomiska ansvaret till dess att fastigheten avyttrats eller kan hyras ut. Det finns därför ett tryck på att hellre avyttra än att behålla för framtida ändamål. När staden blir allt tätare kan det visa sig vara svårt att hitta ersättningar när det uppstår behov. Ett exempel på detta är skolsituationen i centrala staden.

Förvaltnings AB Framtiden omfattar de kommunala bostadsbolagen och Göteborgslokaler. Göteborgslokaler förvaltar kommersiella lokaler kring stadsdelstorgen. Förvaltnings AB Framtiden arbetar aktivt med att inte ha tomma lokaler. Många av lokalerna i botten på bostadshus är inte tillräckligt attraktiva för butiker eller kontor och har därför konverterats till bostäder. Det kan vara små enkelsidiga bostäder som bara är möjliga att tillskapa med stöd av regelverket för bostäder mindre än 35 kvadratmeter och regelverket för studentbostäder.

Bostadsförsörjningsuppdraget, markägaruppdraget och samverkan med externa aktörer

Lag 2000:1383 anger att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte att en enskild person har rätt att kräva en bostad.

Fastighetsnämnden har tilldelats uppdraget att vara stadens markägare och därmed också ansvaret för riktlinjer för bostadsförsörjningen, beställning av detaljplaner och ansvaret för att återkommande rapportera till statistiska centralbyrån. Som markägare är fastighetskontoret också lagfaren ägare till stadens fasta egendom och den nämnd som utreder och genomför försäljning av fastigheter.

Göteborgs Stad prioriterar tillkomsten av bostäder för studenter, som en viktig aspekt för att vara en attraktiv stad studera i och för att göra staden till centrum i ett kunskapsstätt och innovationsrikt geografiskt område. Bland annat är staden genom fastighetskontoret representerad i styrgruppen för Göteborg7000+, en samverkansgrupp med målet att öka antalet studentbostäder med minst 7000 från 2016-2026. Bland aktörerna finns SGS och Chalmers studenthem och en växande grupp nya aktörer som bygger både för studenter och för den ordinarie bostadsmarknaden.

Regelverket för planering och byggande

Nyproducerade bostäder i Sverige är av hög kvalitet och kostnaden per kvadratmeter för nyproducerade lägenheter är hög. Ett sätt att hålla nere månadskostnaden är att bygga små lägenheter. En studentlägenhet kan vara så liten som 16 kvadratmeter. Plan och bygglagen och Boverkets Byggregler medger vissa förenklingar för bostäder mindre än

35 kvadratmeter och ytterligare några avsteg för studentbostäder. Lägre krav på tillgänglighet, storlek på kök och avsaknad av direkt solljus är några av de saker som det ställs lägre krav på i studentbostäder, eftersom de inte är avsedda för livslångt boende. I vissa fall kan även byggande i mer bullerutsatt läge tillåtas och det ställs inte samma krav på antalet parkeringsplatser. Det finns dessutom särskilda regler för boende i kollektiva former, till exempel så kallat korridorboende, där vissa funktioner kan vara gemensamma.

Till för 10 år sedan fanns ett separat regelverk BÄR (Boverkets ändringsregler) för ombyggnader och ändringar som skilde på kraven vid nybyggnad och vid ändringar. Idag anges att vid ändring av en byggnad ska hänsyn tas till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning. Ändring av en byggnad ska utföras varsamt och de kulturhistoriska värdena tillvaratas. Därför måste kravnivån i det enskilda fallet alltid fastställas utifrån den enskilda byggnaden och den aktuella åtgärden. Det faller på byggnadsnämnden att vid bygglovsprövning tolka och avgöra vad som är acceptabelt i det enskilda fallet. Det har framförts önskemål att tolkningarna av regelverket ska vara mera tillåtande, konsekventa och förutsägbara.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret gör bedömningen att det finns en i huvudsak väl fungerande process för omhändertagande av tomma lokaler i stadens förvaltningar. I de kommunala bolagen finns tillräckliga ekonomiska incitament för att inte låta lokaler stå tomma. Samverkan med externa aktörer sker på ett strukturerat sätt, via en part (fastighetskontoret) som har uppdrag och mandat att verka för mer studentbostäder. Möjligen kan prövningen och prioriteringen av studentbostäder tydliggöras i förhållande till andra politiska mål.

Önskemålet att tolkning av reglerna vid bygglovsprövning i befintligt fastighetsbestånd ska vara konsekventa och förutsägbara är högst rimligt. Önskemålet att tolkningen ska vara mer tillåtande är förståelig men svårare att värdera.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



Redovisning av uppdrag att utreda möjligheten att konvertera befintliga lokaler mellan olika funktioner, beroende på hur behoven skiftar över tid

§ 60, 1635/20

Beslut

Enligt stadsledningskontorets förslag med tillägg enligt yrkande från MP och V och yrkande från S och D:

1. Redovisning av kommunstyrelsens uppdrag 2020-12-09 § 1030 punkt 5, att utreda möjligheten att konvertera befintliga lokaler mellan olika funktioner, beroende på hur behoven skiftar över tid, antecknas och förklaras fullgjort.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar och bolag redovisa på vilka sätt staden ställer krav på cirkularitet i upphandlingar vid nybyggnation och vid renoveringar av lokaler samt hur man kan stärka dessa krav.
3. Stadsledningskontoret får i uppdrag att, i samverkan med de fastighetsägande förvaltningarna, identifiera lämpliga tomställda eller lågt nyttjade fastigheter som skulle kunna konverteras till studentbostäder.

Tidigare behandling

Bordlagt den 15 december 2021, § 988 och den 12 januari 2022, § 19.

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 22 november 2021.

Tilläggsyrkande från MP och V den 10 januari 2022.

Tilläggsyrkande från S och D den 21 januari 2022.

Yttrande från M, L, C och KD den 26 januari 2022.

Yrkanden

Karin Pleijel (MP), Jessica Blixt (D), Jonas Attenius (S) och tjänstgörande ersättaren Henrik Munck (-) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag, tilläggsyrkande från MP och V den 10 januari 2022 och tilläggsyrkande från S och D den 21 januari 2022.

Ordföranden Axel Josefson (M) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på övriga yrkanden.

Propositionsordning

Kommunstyrelsen beslutar först att bifalla stadsledningskontorets förslag.



Ordföranden ställer härefter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från MP och V och finner att det bifallits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från S och D och finner att det bifallits.

Protokollsanteckning

Representanterna från M, L, C och KD antecknar som yttrande en skrivelse från den 26 januari 2022.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret

Dag för justering

2022-02-24

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Daniel Bernmar

N230A01298 Version: 1

Gällande from 2022-04-11

Handläggare: Anna Kjellberg

Fastställare: Ulf Krüger

Rutin för meddelande om vakant lokal från stadens verksamhetsnämnder – egenägt fastighetsbestånd

1 Syfte

Syftet med denna rutin är att tydliggöra lokalförvaltningens aktiviteter då Göteborgs stads verksamhetsnämnder informerar lokalförvaltningen att lokal, där denna är fastighetsägarrepresentant, kommer att bli vakant. Rutinen innehåller de aktiviteter som fastighetsavdelningen ska följa vid hantering av ärendet.

2 Omfattning

Rutinen omfattar fastighetsstaben, förvaltarenheten samt diariet.

3 Ansvar

Fastighetsavdelningens avdelningschef är processägare. Hyresjurister på fastighetsstaben ansvarar för genomförande. Den hyresjurist som tilldelats ärendet är handläggare och ansvarar för ärendets färdigställande.

4 Genomförande

Verksamhetsnämnden uppmärksammar kommande vakant lokal.

4.1 Ärendet inkommer

Verksamhetsnämnden informerar lokalförvaltningen via diariet att lokalen kommer att bli vakant.

4.2 Bekräftelse på mottaget meddelande

Ansvarig hyresjurist bekräftar mottagandet av meddelande om vakant lokal till berörd lokalutvecklingsledare. Hyresjurist informerar även lokalutvecklingsledaren om att kostnad och ansvar avseende lokalen kommer att kvarstå så länge som verksamhetsnämnden disponerar lokalen.

4.3 Kontakt med förvaltarenheten (utredning av evakueringsbehov)

Enhetschefer på förvaltarenheten informeras om kommande vakant lokal i syfte att utreda möjlighet att nyttja lokalen till evakuering. Om evakueringsbehov bedöms finnas tar ansvarig förvaltare över ärendet med stöttning från hyresjurist.

4.4 Statusbedömning och rekommendation

Berörd förvaltare gör en statusbedömning av objektet. Förvaltaren skriver en rekommendation till Stadsledningskontoret, avdelningen för Planering och Analys, avseende objektets framtid (exempelvis evakuering, rivning, överföring till annan nämnd, införande

av lokalen till Idrott- och föreningsförvaltningens hyresmodell för Kultur- och föreningslivet etc.). Lokalförvaltningen inväntar Stadsledningskontorets återkoppling.

4.5 Återkoppling från Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret meddelar lokalförvaltningen huruvida kommunalt behov föreligger eller ej.

4.6 Verkställande

Lokalförvaltningen verkställer förvaltarens rekommendation. Verksamhetsnämnden bär ansvar och kostnad för lokalen fram till dess att denna inte längre disponerar lokalen.

4.7 Om kommunalt behov föreligger

Om det för framtiden bedöms finnas annat kommunalt behov av lokalen ska den inte rivas eller överlämnas till annan nämnd.

4.8 Om kommunalt behov saknas

Om inget annat kommunalt behov bedöms finnas påbörjas processen angående överföring till annan nämnd, rivning etc. Om lokalen ska rivas upprättar ansvarig förvaltare avgåendeblankett härom.



[Bekräftelse på meddelande om vakant lokal - egenägt bestånd.pdf \(61 KB\)](#)



[Meddelande om vakant lokal.pdf \(59 KB\)](#)