

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-17

Ärendenummer EXF-2025-00741

EXN 2026-05-18

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

E-post: annika.co@exploatering.goteborg.se

Direktanvisning till Studentbostäder i Norden AB för studentbostäder vid Rimmaregatan inom stadsdelen Hisingen

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tilldelar Studentbostäder i Norden AB en markanvisning för studentbostäder vid Rimmaregatan inom stadsdelen Hisingen under tre år, till och med 2029-05-18 i enlighet med de krav och villkor som framgår av detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Studentbostäder i Norden AB eller annan helägd juridisk person i samma koncern, i enlighet med beslutspunkt 1.

Sammanfattning

Bolaget Stusab Beryllgatan AB (Stusab) arrenderar ett område inom fastigheten Tynnered 761:733 i Göteborg av exploateringsförvaltningen för ändamålet studentbostäder enligt arrendeavtal med avtalsnummer AA-2014-0020. Innevarande arrendetid löper ut den 30 april 2030.

Arrendeavtalet är inte förenat med något indirekt besittningsskydd. Däremot har exploateringsförvaltningen, enligt ett särskilt villkor i arrendeavtalet, åtagit sig att vid avtalets upphörande anvisa Stusab annan mark för flytt och återuppförande av studentbostäderna och verka för att det ska vara möjligt att få permanent bygglov för studentbostäderna inom den anvisade marken. Exploateringsförvaltningen har identifierat ett markområde inom del av fastigheterna Göteborg Backa 766:585, Backa 766:764 och Backa 766:489 i stadsdelen Hisingen som skulle vara lämpligt för uppförande av studentbostäder. Stusabs moderbolag är Studentbostäder i Norden AB och exploateringsförvaltningen har i dialog med Stusab och bolaget kommit överens om att exploateringsförvaltningen ska uppfylla sitt åtagande i arrendeavtalet om att anvisa Stusab annan mark genom en markanvisning till Studentbostäder i Norden AB istället för Stusab.

Med anledning därav föreslås Studentbostäder i Norden AB en direktanvisning för studentbostäder vid Rimmaregatan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Markanvisningen genererar en försäljningsintäkt om 3 500 kr/kvm BTA för studentbostäderna. Priset bedöms vara marknadsmässigt utifrån förutsättningarna för markanvisningen och har fastställts av förvaltningens värderingsenhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett grundkrav i markanvisningen är att projektet ska genomföras i enlighet med Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Detta säkerställer en gemensam kravnivå för nyproduktion inom staden.

Bedömning ur social dimension

Inriktningen för denna markanvisning är studentbostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Det bedöms ge ett tydligt positivt bidrag till den sociala hållbarheten, eftersom fler studentbostäder kan stärka studenters möjligheter att etablera sig i Göteborg på rimliga villkor. Kravet om studentbostäder ligger väl i linje med Göteborgs Stads Budget för 2026, där bristen på studentbostäder lyfts fram som fortsatt stor.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Studentbostäder i Norden AB

Beskrivning av ärendet

För markanvisningen för studentbostäder vid Rimmaregatan inom stadsdelen Hisingen föreslås direktanvisning tillämpas, utan jämförelseförfarande. Det innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggaktörer. Direktanvisning kan tillämpas för projekt där exploateringsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna markanvisningsmetod.

Bolaget Stusab Beryllgatan AB arrenderar ett område inom fastigheten Tynnered 761:733 i Göteborg av kommunen för ändamålet studentbostäder enligt arrendeavtal med avtalsnummer AA-2014-0020. Innevarande arrendetid löper ut den 30 april 2030.

Arrendeavtalet är inte förenat med något indirekt besittningsskydd. Däremot har exploateringsförvaltningen, enligt ett särskilt villkor i arrendeavtalet, åtagit sig att vid avtalets upphörande anvisa Stusab annan mark för flytt och återuppförande av studentbostäderna och verka för att det ska vara möjligt att få permanent bygglov för studentbostäderna inom den anvisade marken. Exploateringsförvaltningen har identifierat ett markområde som skulle vara lämpligt för uppförande av studentbostäder. Stusabs moderbolag är Studentbostäder i Norden AB och exploateringsförvaltningen har i dialog med Stusab och Studentbostäder i Norden AB kommit överens om att exploateringsförvaltningen ska uppfylla sitt åtagande i arrendeavtalet om att anvisa Stusab annan mark genom en markanvisning till Studentbostäder i Norden AB i stället för Stusab.

Platsen som föreslås har positivt planbesked från 2020-08-18 för *verksamheter vid Rimmaregatan (Backa 209: 1 med flera) inom stadsdelen Backa*. Planbeskedet innehåller åtgärder som föreslår nybyggnad av cirka 34 000 kvm BTA, mestadels på privat mark, i 2–7 våningar varav cirka 30 000 kvm verksamheter inklusive parkering och cirka 4 000 kvm bostäder som är på kommunal mark. Detaljplanen planeras att starta år 2026.

Markanvisningens omfattning

Tomtyta som markanvisas är cirka 1 900 kvm. Del av fastigheten BACKA 766:585, BACKA 766:764 och BACKA 766:489.

Aktuell markanvisning omfattar cirka 170 studentbostäder, motsvarade cirka 4 000 kvm BTA studentlägenheter (hyresrätter). Volymerna och avgränsningen är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Grundkrav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

Mångfald i boendet

- Inriktningen för denna markanvisning är studentbostäder. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa bevarandet av hyresrätter, kommer fastigheten att överlåtas med ett förfogandeförbud.

Ekologisk hållbarhet

- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Som alternativ ges aktören möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå.

- Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och målnivån för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan.

Övriga krav

- Kommunen ska ha möjlighet att granska bygglovshandlingar för att säkerställa att ändamålet är för studenter.
- Aktören har tillsammans med exploateringsförvaltningen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
- En förutsättning är att aktören är införstådd med att Exploateringsförvaltningen förutsätter att samma aktör som tecknar markanvisningsavtalet, eller annat helägt bolag inom samma koncern, också är det bolag som kommer att teckna kommande genomförandeavtal och köpekontrakt med Exploateringsförvaltningen. Detta då aktören inte ska agera mellanhand och sälja markområdet utan bebyggelse.
- En förutsättning för markanvisningen är att aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet.

Prissättning på marken

- Prissättningen av byggrätterna baseras på marknadsmässigt pris per bruttoarea (BTA). För detta projekt är markpriset för bostäder 3 500 kr/kvm ljus BTA. Antal BTA baseras på den byggrätt som kommande detaljplan medger.
- Markpriset kommer att indexeras i enlighet med stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området till Studentbostäder i Norden AB sker genom direktanvisning, där markanvisningsavtalet avses vara villkorat av att bolaget och kommunen kommer överens om arrendeavtalets (AA-2014-0020) upphörande.

Ekonomisk-, seriositets- och säkerhetskontroll av Studentbostäder i Norden AB är utförd av exploateringsförvaltningen 2025-11-06.

Exploateringsförvaltningen bedömer att aktören har erforderlig kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet och att det finns goda förutsättningar för aktören att bidra till en positiv stadsutveckling. Projektet förväntas därigenom främja en långsiktigt hållbar utveckling av området.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör



Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-05-18. Dnr EXF-2025-0074



Detalj-karta

