



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-08

Ärendenummer EXF-2023-02566

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 039

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

Delredovisning av uppdrag angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden antecknar informationen
2. Exploateringsnämnden förklarar deluppdrag nr 3 om åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (exploateringsnämnden 2023-10-23 § 266) för fullgjort
3. Exploateringsnämnden förklarar deluppdrag nr 6 avseende tidplan för arbete med deluppdrag nr 2 om åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (exploateringsnämnden 2023-10-23 § 266) för fullgjort

Sammanfattning

23 oktober 2023 beslutade exploateringsnämnden om sex uppdrag till förvaltningen om åtgärder för ökat studentbostadsbyggande.

Förvaltningens uppdrag, i den del som rapporteras i detta tjänsteutlåtande, handlar om att presentera en realistisk plan för framtagande av detaljplaner och markanvisning för de "lägst hängande frukterna" med ambition att uppnå målet i GBG7000+. GBG7000+ är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för byggandet av minst 7000 studentbostäder under perioden 2016-2026. Uppdraget avser också att presentera en tidplan för att uppdatera tidigare upprättad karta med lämpliga platser för utveckling av studentbostäder samt att ange eventuellt ökade resursbehov.

Utifrån de definierade projekten i Bilaga 3 är att markanvisningar med ett innehåll om 1 215 studentbostäder detaljplaner med ett innehåll om 2 073 studentbostäder skulle kunna realiseras fram till 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt Studentbostadsföretagen finns uppskattningsvis drygt 11 000 studentbostäder i Göteborg för över 60 000 studerande (varav drygt 38 000 helårsstudenter). Bristen på studentbostäder innebär att 29 respektive 22 procent av studenterna uppger att de väljer bort Göteborg som studieort. Studentbostäder utgör en grundläggande förutsättning för att främja Göteborg som en ledande kunskapsstad. Tillgängligheten av bostäder för studenter som väljer att bedriva sin utbildning i staden är av avgörande betydelse för att stärka stadens konkurrenskraft och säkerställa näringslivets tillgång på kompetent arbetskraft.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Ärendet syftar till att finna 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. Uppdraget har koppling till en motion från Jessica Blixt (D) och Martin Wannholt (D) 2023-01-26 som beslutades i kommunfullmäktige 2023-06-19:

”Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med stadens studentkårer, lärosäten och näringsliv ta fram en studentstadsstrategi för att göra Göteborg till en attraktivare studentstad med mål om att Göteborg ska bli Årets Studentstad 2026.”

Sveriges förenade studentkårer, SFS, utser årets studentstad. Som stad nominerar man sig själv och bedöms utifrån SFS kriterier: en studentstad att studera, leva och trivas i, en studentstad att engagera sig i och en studentstad som möjliggör samverkan.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda skäl till samverkan med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-10-23 § 266
2. Yrkande från C, D, M angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande daterat 2023-09-25
3. Berörda projekt

Ärendet

Förvaltningen delrapporterar exploateringsnämndens beslut angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (exploateringsnämnden 2023-10-23 § 266) avseende uppdrag två, tre och delvis uppdrag sex.

Beskrivning av ärendet

23 oktober 2023 beslutade exploateringsnämnden enligt yrkande från Centerpartiet, Demokraterna och Moderaterna att:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att till nästa nämndmöte ge en lägesrapport för GBG 7000+ med statistik över antalet i färdigställda studentbostäder, bostäder under byggnation, antal studentbostäder ilagkraftvunna respektive pågående, pausade och avbrutna detaljplaner, samt antal möjliga studentbostäder i planer med planbesked respektive med ansökta sedan 2016
2. *Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att tillsammans med relevanta byggaktörer och i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen uppdatera den tidigare upprättade kartan med lämpliga platser för studentbostäder och göra en prioritering vilka som bör prioriteras utifrån genomförandetid.*
3. *Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa en realistisk plan för markanvisning och detaljplaner för de "lägst hängde frukterna" med ambition att uppnå målet i GBG 7000+.*
4. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder
5. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer innan den öppna markanvisningsprocessen.
6. *Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med en tidplan för åtgärderna 2-4 och eventuellt ökade resursbehov till nästkommande nämndmöte.*

Redovisning av punkt 1 skedde i form av presentation till nämnden 2023-10-23. I detta tjänsteutlåtande redovisas punkt 3 i sin helhet och för punkt 2 en tidplan enligt punkt 6.

Utifrån förvaltningens lägesrapport som redovisades i exploateringsnämnden 23 oktober 2023 kan konstateras att tillskottet av studentbostäder ligger långt ifrån målet om 7 000 färdigställda studentbostäder till 2026. Förvaltningens uppdrag i den del som rapporteras i detta tjänsteutlåtande handlar om att presentera en realistisk plan för framtagande av detaljplaner och markanvisning för de "lägst hängde frukterna" med ambition att uppnå målet i GBG 7 000+. Uppdraget avser också att presentera en tidplan för att uppdatera tidigare upprättad karta med lämpliga platser för utveckling av studentbostäder samt att ange eventuellt ökade resursbehov.

Förvaltningens samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen är av central betydelse för genomförande av uppdraget.

Förvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen definierat vilka projekt som finns i ansökta planbesked, i positiva planbesked där detaljplanearbete ännu inte startat samt i pågående detaljplanearbete där förutsättningar skulle kunna finnas för framtagande av detaljplaner under perioden fram till 2027. Staden (stadsbyggnadsnämnden) styr genom startplanen vilka detaljplaner som ska prioriteras

inför varje år och för projekt som inte har startat har en bedömning gjorts utifrån den prioritering som följer av detta uppdrag. För pågående och pausade detaljplaner har en bedömning gjorts när en detaljplan kan ha förutsättningar att vinna laga kraft.

Utifrån den bedömda tidplanen för detaljplaneprojekten har en plan för markanvisning upprättats med ambitionen att ett detaljplaneprojekt minst ska ha en säkerställd och beslutad plats i en startplan innan markanvisning av projektet bör ske.

Förvaltningen har inom partnerskapet GBG 7000+ och tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen också påbörjat planeringen och arbete med uppdatering av karta med lämpliga platser för studentbostäder. En första genomgång av tidigare upprättad karta och en aktualitetsprövning av tidigare utpekade platser har genomförts tillsammans med GBG 7 000+. En arbetsgrupp har bildats inom GBG7000+ med uppgiften att arbeta fram ett utkast till karta. I arbetsgruppen ingår representanter från stadens studentbostadsstiftelser, från Framtiden samt ett antal bostads- och studentbostadsaktörer. En stadenintern arbetsgrupp har satts samman med representanter från förvaltningen samt från stadsbyggnadsförvaltningen. Den interna arbetsgruppen är mottagare av utkastet till karta och kommer att granska materialet översiktligt och markera platser med trafikljus för att indikera vad som bedöms kunna vara möjlig plats för studentbostäder och vad som inte bedöms vara en möjlig plats. Arbetet syftar inte till att göra någon avvägning mellan studentbostäder och andra ändamål, som exempelvis kommunal service, eller förprövning och projektutveckling eller särskild utredning av enskilda platser förutsättningar utöver den interna arbetsgruppens översiktliga bedömning.

Förvaltningens bedömning

De projekt som definierats, där förutsättningar skulle kunna finnas för framtagande av detaljplaner under perioden fram till 2027 finns sammanställda i bilaga 3.

Förvaltningens bedömning utifrån de definierade projekten är att detaljplaner med ett innehåll om 2 073 studentbostäder skulle kunna realiseras fram till 2027.

De projekt som definierats där förutsättningar skulle kunna finnas att projektet är moget att markanvisas utifrån ambitionen att en detaljplan minst ska ha en säkerställd och beslutad plats i startplan och som bedöms möjliga att realisera under perioden fram till 2027 finns sammanställda i bilaga 3.

Förvaltningens bedömning utifrån de definierade projekten är att markanvisningar med ett innehåll om 1 215 studentbostäder skulle kunna realiseras fram till 2027.

Arbetet med kartan över lämpliga platser för studentbostäder (uppdrag två) är påbörjat och förvaltningens bedömning är att leveransen av uppdrag två och fyra kan återrapporteras till nämnden i september 2024.

Kristina Lindfors

Marie Persson

Direktör exploateringsförvaltningen

Avdelningschef mark och boende

§ 266 Ärendenummer EXF-2023-02566

Yrkande angående Åtgärder för ökat studentbostadsbyggande

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt yrkande från C, D, M:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att till nästa nämndmöte ge en lägesrapport för GBG 7000+ med statistik över antalet i färdigställda studentbostäder, bostäder under byggnation, antal studentbostäder i lagakraftvunna respektive pågående, pausade och avbrutna detaljplaner, samt antal möjliga studentbostäder i planer med planbesked respektive med ansökta sedan 2016
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att tillsammans med relevanta byggaktörer och i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen uppdatera den tidigare upprättade kartan med lämpliga platser för studentbostäder och göra en prioritering vilka som bör prioriteras utifrån genomförandetid
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa en realistisk plan för markanvisning och detaljplaner för de ”lägst hängde frukterna” med ambition att uppnå målet i GBG 7000+
4. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder
5. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer innan den öppna markanvisningsprocessen.
6. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med en tidplan för åtgärderna 2-4 och eventuellt ökade resursbehov till nästkommande nämndmöte.

Tidigare behandling

Bordlagd 2023-09-25, §241

Handling

Yrkande C, D, M den 2023-09-20



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2023-10-23

Dag för justering

2023-10-30

Vid protokollet

Sekreterare

Malin Wessberg

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Yrkande

Centerpartiet, Demokraterna, Moderaterna

Med instämmande av

Liberalerna, Kristdemokraterna

2023-09-25

Nytt yrkande

Yrkande angående Åtgärder för ökat studentbostadsbyggande

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att till nästa nämndmöte ge en lägesrapport för GBG 7000+ med statistik över antalet i färdigställda studentbostäder, bostäder under byggnation, antal studentbostäder ilagkraftvunna respektive pågående, pausade och avbrutna detaljplaner, samt antal möjliga studentbostäder i planer med planbesked respektive med ansökta sedan 2016
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att tillsammans med relevanta byggaktörer och i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen uppdatera den tidigare upprättade kartan med lämpliga platser för studentbostäder och göra en prioritering vilka som bör prioriteras utifrån genomförandetid
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa en realistisk plan för markanvisning och detaljplaner för de ”lägst hängde frukterna” med ambition att uppnå målet i GBG 7000+
4. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder
5. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer innan den öppna markanvisningsprocessen.
6. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med en tidplan för åtgärderna 2-4 och eventuellt ökade resursbehov till nästkommande nämndmöte.

Yrkandet

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.

På kommunfullmäktiges möte den 12 juni i år bifölls huvuddelen av motion av Jessica Blixt (D) och Martin Wannholt (D) om att Göteborg ska bli Årets studentstad 2026, i vilket tillgången till studentbostäder särskilt pekas ut.

Det mesta tyder på att staden inte kommer att nå målen som sattes upp i GBG 7000+ med nuvarande takt. Eftersom huvuddelen av de platser som passar för studentbostäder är kommunal mark finns det skäl för exploateringsnämnden att på olika sätt ta ledningen för

att öka framdriften. Då motionen fick också ett brett stöd av remissinstanserna kan man räkna med en god samverkan med närmast berörda nämnder och bolag.

Även den vikande byggkonjunkturen är ett skäl att öka fokus på studentbostäder eftersom segmentet är mindre konjunkturkänsligt och då trycket på förvaltningen kan förväntas minska något.

Mycket av den mark som passar för studentbostäder, ofta i närheten av lärosäten, är sådan som kan vara svår att bebygga med andra bostäder. Ofta är de centralt belägna vilket bidrar till ett stadsliv större delar av dygnet. Vi ser en stor kreativitet från byggaktörerna om var och hur de kan byggas som ska tas tillvara.

Byggnadsnämnden kommenterade i remissen att det finns ett behov av att Göteborgs Stad och byggaktörerna inom samverkansprojektet tillsammans identifierar lämpliga projekt, som sen kan provas i planbesked.

Ett första steg, vid sidan av att få en klar lägesbild, är därför att tillsammans med aktörerna uppdatera den karta som togs fram då GBG 7000+ initierades, därefter att prioritera alla möjligheter efter genomförandetid och ta fram en konkret, realistisk plan.

Det kan finnas skäl att även inkludera ännu ej påbörjade eller färdigställda detaljplaner – och även färdigställda – som markanvisats för vanliga hyres- eller bostadsrätter. På grund av konjunkturen eller andra skäl kan det finnas intresse hos parterna att komplettera med studentbostäder eller ändra markanvisningen till studentbostäder.

Processen från utpekad plats till färdig detaljplan behöver effektiviseras och bli mer träffsäker, men vi ser inte framför oss något som går utanför ordinarie linjeorganisation och riskerar framdriften på övriga områden. Det handlar snarare om att effektivisera ett spår utifrån dess speciella förutsättningar och möjligheter, en effektivisering som snarare sparar resurser då den blir mer sammanhållen.

Det kan handla om att anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningen för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder.

Det finns exempel där markanvisning och/eller detaljplan inte tagit hänsyn till de speciella förutsättningar och möjligheter som gäller för studentbostäder, vilket påverkat projektekonomi och intresset från byggaktörerna. Förvaltningen ska därför som regel samråda med relevanta byggaktörer innan den öppna markanvisningsprocessen påbörjas och/eller planbesked söks.

Tabell 1*Berörda studentbostadsprojekt*

Projekt	Antal studentbostäder	Markanvisad	Detaljplan
Gamlestads torg (etapp 1)	110-115	Nej	Laga kraft
Gibraltarvallen vid Campus Johanneberg	670	Ja	Laga kraft
Guldhedsgatan, Guldheden, förskola och bostäder dp	90	Ja	Laga kraft
Kungsladugårdsskolan, Kungsladug, fsk, studb, dp	120	Ja	Laga kraft
Kvibergs kaserner, väster om, bostäder, dp	55	Ja	Laga kraft
Mölnadalsvägen, Krokslätt, studentbostäder, dp	130	Ja	Laga kraft
Dr. Bex gata, centrum, studentbostäder, dp	50	Ja	Pausad
Holtermanska sjukhuset, Landala, bost, lok, dp	400-450	Ja	Pågående
Kämpegatan, Gullbergsvass, bostäder och verksamheter vid, dp	400	Nej	Pågående
Smålandsgatan, verksamh, kategoriboende vid, dp	185	Ja	Pågående
Studiegången, Kålltorp, studentbostäder och förskola vid, dp	400	Ja	Pågående
Viktor Rydbergsgatan, Johanneberg, bostäder, dp	78	Ja	Pågående
Väster om Gibraltagatan, Krokslätt, bostäder och verksamheter vid, dp	150	Nej	Pågående
Expl Lagerströmsplatsen, Gårda, bostäder, handel och kontor	300	Ja	Ej Startat (Återupptas 2024)
Expl Myntgatan, Brämaregården, studentbostäder	240	Nej	Ej Startat (Start 2024)
Expl Rimmaregatan, Backa, studentbostäder	80	Nej	Ej Startat
Expl Tunnlandsgatan del 2	170	Nej	Ej Startat (Start 2024)
Projektutveckling, Västra Eriksbergsgatan, Sannegården, bostäder och förskola	60	Nej	Ej Startat
Expl Näsetvägen, Järnbrott, bostäder o kommunal service	200	Nej	Ej erhållit planbesked
Projektutveckling, Kaverös torg, Järnbrott, bostäder och handel	50	Nej	Ej erhållit planbesked