

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-14

Ärendenummer EXF-2024-01833

EXN 2024-12-16

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

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

Återredovisning av uppdrag angående stadens åtagande i Sverigeförhandlingen samt byggande av studentbostäder

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden antecknar informationen.
2. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om åtgärder för ökad måluppfyllelse vad beträffar stadens åtagande i Sverigeförhandlingen och byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026 (EXN 2024-09-23 § 218) för fullgjort.

Sammanfattning

Den 23 september 2024 (§ 218) gav exploateringsnämnden förvaltningen uppdrag angående åtgärder för ökad måluppfyllelse vad beträffar stadens åtagande i Sverigeförhandlingen och byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

Sverigeförhandlingen

För att minska avvikelserna behöver stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen från tidigt skede till genomförande aktivt prioritera områden inom ramen för Sverigeförhandlingen.

Studentbostäder

Förvaltningen slutrapporterade 23 september 2024, § 216 (EXF-2023-02566) uppdraget angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande. Då pekade förvaltningen på att staden bör fokusera på de så kallade ”långt hängande frukterna”, då med särskild hänsyn till genomförandetiden. Arbetet har och är ett tillsammansarbete med stadsbyggnadsförvaltningen, där de ”långt hängande frukterna” bör planeras in eller är planerade i kommande startplaner.

Förvaltningen bedömer att det inte är möjligt att uppnå målen för 2026 genom nya initiativ, idag ej identifierade projekt (lokalisering, prioritering, initiering, planprocessen och därefter projektering och utbyggnad), för studentbostäder på kommunal mark utan dessa initiativ bedöms snarare ingå i den långsiktiga och strategiska planeringen. Däremot skulle markanvisningar kunna vara en nyckel för att närma sig måluppfyllelse i de fall staden har lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte är markanvisade. Staden skulle då kunna välja att markanvisa dessa byggrätter för studentbostäder. Då det bedöms få

konsekvenser på såväl ekonomi som annan måluppfyllelse behöver förvaltningen se över lämpligheten i respektive projekt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Detta uppdrag i sig medför ingen direkt social påverkan. I övrigt hänvisas till förvaltningens tjänsteutlåtande Slutredovisning av uppdrag angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande 2024-08-23.

Samverkan

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

Bilagor

1. Yrkande S, MP, V, C, D, M, KD den 2024-09-23
2. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-09-23, § 218

Ärendet

Förvaltningen återrapporterar exploateringsnämndens uppdrag angående åtgärder för ökad måluppfyllelse vad beträffar stadens åtagande i Sverigeförhandlingen och byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

Beskrivning av ärendet

I delårsrapporten konstaterades budgetavvikelser kopplade till bland annat åtagande gällande Sverigeförhandlingen och studentbostäder.

Sverigeförhandlingen

Kommunal mark

Ej påbörjade projekt

För att öka måluppfyllelsen i Sverigeförhandlingen behöver detta prioriteras inom både stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen. Prioriteringen behöver ske från tidigt skede till genomförandet med en robust struktur för att minimera flaskhalsar och säkerställa framdrift.

Det strategiska arbetet som ger riktningen och prioriteringen av vilka områden som skall byggas ut och när i tid sker genom stadsbyggnadsförvaltnings avdelning strategi och taktik genom ÖISS (övergripande inriktning samordnad stadsutveckling), i detta arbete ska summan på övergripande nivå visa på att staden når åtagandet till år 2035.

Utöver de stora projekt som prioriteras genom ÖISS arbetar även stadbyggnadsförvaltningen tillsammans med exploateringsförvaltningen för att sätta mål för de utvecklingsidéer som ska tas fram på kommunal mark. I detta arbete behöver områden som berörs av sverigeförhandlingen prioriteras. Vidare kommer de stadsutvecklingsförslag som tagits fram prioriteras in i startplan så detaljplan kan påbörjas tätt inpå. Vid färdig detaljplan prioriteras utbyggnaden vid genomförandet.

Påbörjade projekt

Det behöver även prioriteras att återstarta/fullfölja arbeten inom områden med stora volymer som av någon anledning inte färdigställts ett exempel är program för Frihamnen, Backaplan och Västra Eriksberg som nu startar upp.

Privata initiativ

Det är väsentligt att staden samarbetar med den privata marknaden för att nå åtagandet, på privat mark så behöver initiativ inom områden som berör Sverigeförhandlingen prioriteras i startplan så staden skapar förutsättningar med den privata marknaden att bidra till Göteborgs stads åtagande i Sverigeförhandlingen.

Studentbostäder

Tidigare uppdrag

Förvaltningen slutrapporterade 23 september 2024 (§ 216 EXF-2023-02566) uppdraget angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande. Då konstaterades att staden bör fokusera på de så kallade ”långt hängande frukterna”, med särskild hänsyn till genomförandetiden. Arbetet har och är ett tillsammansarbete med stadsbyggnadsförvaltningen, där de ”långt hängande frukterna” bör planeras in eller är planerade i kommande startplaner.

Bostadsförsörjningsprogrammet

För att identifiera fler lämpliga platser för studentbostäder krävs en tydlig strategi för prioritering vilken de stadsutvecklande förvaltningarna hanterar inom bostadsförsörjningsprogrammet. Nya initiativ för studentbostäder på kommunal mark, idag ej identifierade projekt (lokalisering, prioritering, initiering, planprocessen och därefter projektering och utbyggnad), bedöms det inte vara möjligt för att nå måluppfyllelsen år 2026. Initiativ på kommunal mark behöver ställas i relation till vad som behöver tillföras eller kompletteras i området samt vad staden har för andra behov, såsom kommunala behov eller andra kategoribostäder, vilka i många fall konkurrerar om samma platser. Det är också viktigt att beakta att vissa platser kan vara mer lämpliga för andra ändamål än studentbostäder, särskilt om markvärden och den ekonomiska situationen gör att dessa platser kan ha en högre samhällsnytta eller avkastning genom annan användning. Detta kan till exempel innefatta kommersiell utveckling eller andra typer av bostäder som bättre möter stadens långsiktiga behov.

Markanvisningar

Markanvisningar kan vid första anblick anses verka vara ett effektivt och snabbt sätt att möjliggöra byggandet av studentbostäder. Dock är det viktigt att förstå att markanvisningar i tidigt skede (nya initiativ) inte kommer att förkorta planeringsprocessen eller påskynda färdigställandet. Förvaltningen bedömer att det väsentliga är att projekten kommer initieras och prioriteras. Däremot skulle markanvisningar kunna vara en nyckel för att närma sig måluppfyllelse i de fall staden har lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte är markanvisade (exempelvis Fixfabriken). Staden skulle då kunna välja att markanvisa dessa byggrätter för studentbostäder. Då det bedöms få konsekvenser på såväl ekonomi som annan måluppfyllelse behöver förvaltningen se över lämpligheten i respektive projekt.

Begränsningar i lagstiftning och kontroll över markanvändning

Vid markanvisningar kan staden styra upplåtelseform, däremot kan staden inte säkerställa att hyrestagaren är en student, trots ställda krav i markanvisningar. Liknande utmaningar finns även med inkommande planansökningar från privata aktörer, där små lägenheter för unga vuxna byggs i områden med många studenter, men utan krav på att hyresgästen måste vara student.

Begreppet "studentbostäder" finns i plan- och bygglagen, men det inte en tvingande bestämmelse. Därmed kan det inte säkerställas att det är just studenter som kommer att bo i lägenheterna. De enda gånger som staden kan känna större trygghet i att studentbostäder faktiskt kommer till stånd är i de fall där sökande aktör, alternativt markanvisad part, är en aktör som har studentbostäder som sin kärnverksamhet. De enda som kan styras i detaljplanen är att lägenheterna ska vara små (under 35 kvadratmeter). På långsikt kan staden inte säkerställa att studentbostadsprojekt inte säljs till andra intressenter, det finns ingenting som säger att de förblir studentbostäder i sådana fall.

Ett alternativ som skulle kunna utredas är att erbjuda möjligheten till tomträtt för studentbostäder med syfte att säkerställa studentbostadsinnehållet över tid. Det skulle även kunna underlätta för exploitören att genomföra projektet, då kostanden av markförvärv ersätts av en årlig avgäld och på så vis förbättrar projektkalkylen. Effekterna på den slutliga boendekostnaden behöver dock utredas. Att erbjuda tomträtt har också en betydande påverkan på exploateringsförvaltningens och stadens ekonomi. Detta då staden går miste om intäkter vid markförsäljning, och i stället får årliga intäkter för upplåtelsen.

Begränsat markinnehav och marknadens respons

Stadens markbestånd är begränsat. Därav har privata aktörer en viktig roll i ökandet av antal studentbostäder och uppmuntras att inkomma med förslag på studentbostadsprojekt på egen mark. Privata aktörer har dessutom möjligheter att kunna ställa om befintligt bestånd till studentbostäder, exempelvis kan staden möjliggöra för fastighetsägare att bygga på vindar eller ombyggnationer. Här kvarstår dock utmaningen att säkerställa att det faktiskt blir studentbostäder.

Idag prioriteras studentbostadsprojekt i staden, vilket marknaden är medveten om. I och med detta presenterar privata aktörer förslag på studentbostadsprojekt som staden i sin tur prioriterar, men dessa projekt resulterar slutligen inte i studentbostäder utan endast i små lägenheter. Detta innebär att staden i många fall gör prioriteringar baserade på felaktiga ingångsvärden. Det pågår arbete inom stadens olika berörda förvaltningar att utreda möjligheterna för att säkerställa studentbostäder över tid.

AB Framtiden har i kommunfullmäktiges budget för 2025 fått i uppdrag att planera att bygga eller hyra ut fler bostäder som studentbostäder i utsatta områden.

Förvaltningens bedömning

Sverigeförhandlingen

Förvaltningens bedömning är att om stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen från tidigt skede till genomförande aktivt prioriterar områden inom ramen för Sverigeförhandlingen kommer avvikelsen minska.

Studentbostäder

Gällande studentbostäder är förvaltningens bedömning att om stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen från tidigt skede till genomförande aktivt prioriterar kategorin kan ett tillskott av studentbostäder öka över tid, dock finns inte möjligheten att öka antalet färdigställande fram till år 2026 med så kallade nya initiativ. Staden skulle kunna välja att markanvisa byggrätter med redan lagakraftvunna detaljplaner för studentbostäder.

Begreppet "studentbostäder" finns i plan- och bygglagen dock är det inte en tvingande bestämmelse, vilket innebär att det inte går att garantera att det just är studenter som kommer bo i lägenheterna. Det pågår arbete inom stadens olika berörda förvaltningar att utreda möjligheterna för att säkerställa studentbostäder över tid inom ramen för plan- och bygglagen.

Privata aktörer en viktig roll i ökandet av antal studentbostäder och uppmuntras att inkomma med förslag på studentbostadsprojekt på egen mark.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Yrkande S, MP, V, C, D, M, KD

Med instämmande av L

Exploateringsnämnden

24-09-23

Ärende 10

Yrkande angående Delårsrapport per augusti 2024

Av delårsrapporten framgår bl.a. att det inom nämndens verksamhet uppstått en rad budgetavvikelser. Det gäller stadens åtagande i Sverigeförhandlingen, byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026 samt mål om 600 trygghetsbostäder för perioden 2023-2026.

Ovan nämnda budgetavvikelser behöver hanteras. Detta genom att förvaltningsdirektören ges i uppdrag att tillsammans med berörda aktörer ta fram förslag på åtgärder för respektive avvikelse som ska redovisas för nämnden innan utgången av 2024.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att ge förvaltningsdirektören i uppdrag att ta fram åtgärder för ökad måluppfyllelse vad beträffar stadens åtagande i Sverigeförhandlingen, byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026 samt mål om 600 trygghetsbostäder för perioden 2023-2026. Åtgärder för respektive avvikelse ska redovisas för nämnden innan utgången av 2024.

§ 218 Ärendenummer EXF-2024-00010

Delårsrapport per augusti 2024

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och yrkande från S, MP, V, C, D, M och KD:

1. Exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per augusti och översänder den till kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden godkänner avslut av nedan uppdrag (jämför kapitel 5)
 - a. Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden utöka dialogen med kretslopp- och vattennämnden för att de tidigt ska kunna involveras i stora och för dem relevanta projekt (KF budgetuppdrag)
 - b. Ökad transparens för nämnden och KF för att kunna följa arbetet och ekonomin i respektive projektportfölj (EXN 20240226)
 - c. Att direktören får i uppdrag att införa inriktningsbeslut och genomförandebeslut i den nya plan- och exploateringsprocessen för att skapa praktiska förutsättningar för politiken att agera i ett tidigt skede (tilläggsyrkande EXN 20240226)
 - d. Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EXN 20230227).
3. Exploateringsnämnden fastställer budgeterat projektnetto för följande exploateringsprojekt som är under genomförande.
4. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.
5. Att ge förvaltningsdirektören i uppdrag att ta fram åtgärder för ökad måluppfyllelse vad beträffar stadens åtagande i Sverigeförhandlingen, byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026 samt mål om 600 trygghetsbostäder för perioden 2023-2026. Åtgärder för respektive avvikelse ska redovisas för nämnden innan utgången av 2024.

Projekt	Nettobudget (mnkr)	Ärendenummer
Amhult C etapp 2	-28,6	EXF-2023-00189
Brottkärsmotet, närcentrum	32,1	EXF-2023-00377
Celsiusgatan, Lundby, bostäder och verksamheter dp	36,5	EXF-2023-01033
Fixfabriken, bostäder, dp, jubel	834,8	EXF-2023-01433
Guldmyntsgatan, bostäder och förskola	112,4	EXF-2023-00165
Gunnestorpsvägen, Tuve, bostäder, dp, jubel	41,8	EXF-2023-00641



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-09-23

Projekt	Nettobudget (mnkr)	Ärendenummer
Götaleden, Gullbergsvass, bostäder, dp	-299,0	EXF-2023-01384
Halvorsäng, verksamheter vid	18,8	EXF-2023-00087
Karlavagnsplatsen, Lindh, bostäder och verks	17,6	EXF-2023-00419
Lilla Bommen	83,3	EXF-2023-01602
Lillhagsparken	54,8	EXF-2023-01120
Liseberg, utvidgning söderut, etapp 2, dp	-45,4	EXF-2023-00467
Litteraturgatan, Backa, bostäder, dp	45,7	EXF-2023-00369
Logistikcentrum Hisingsleden (I480)	156,5	EXF-2023-00088
Långströmsgatan, Kyrkbyn, bostäder, dp, jubel	32,5	EXF-2023-01263
Munspelsgatan, Rud, bostäder dp, jubel	25,3	EXF-2023-00665
Nordöstra Gårdsten, bostäder, dp, jubel	-50,8	EXF-2023-00584
Norr om Stenebyvägen, Volvo Tuve, verksamheter vid, dp	227,6	EXF 2023-00154
Norr om Uggedal, bostäder	121,8	EXF-2023-00378
Nya Munkeböck	62,9	EXF-2023-00164
Olof Asklunds gata, Högsbo, bost mm, dp, jubel	-50,7	EXF-2023-00057
Opaltorget etapp 1, centrum och bostäder dp	-157,0	EXF-2023-00265
Prästgårdsängen, bostäder och verksamheter	16,6	EXF-2023-00397
Pumpg etapp 2, Lundbyvassen, verksam, skola, dp H	-44,8	EXF-2023-00971
Rambergsvallen, bostäder mm	134,7	EXF-2023-03374
Ringön, spårvagnsdepå	-192,5	EXF-2023-02390
Rymdtorget, Bergsjön, kulturhus, dp	- 85,6	EXF-2023-00706
Selma Lagerlöfs Torg. bostäder, handel m.m	-47,7	EXF-2023-00219
Sisjö Centrum, verksamheter	-32,5	EXF-2023-00471
Sisjövägen, bostäder vid	164,5	EXF-2023-00471
Skra Bro, bostäder, handel mm	64,8	EXF 2023-00540
Smörgatan, Kallebäck, bostäder, dp, jubel	13,6	EXF-2023-01615
Säterigatan, järnvägstunnel och bostäder vid, dp	463,1	EXF-2023-01651
Torpagatan	86,0	EXF-2023-00379
Volvo Lundby, verksamheter, dp	-158,5	EXF-2023-00314
Västlänken, Centralstation dp	-75,8	EXF-2023-00269
Öster om Bellevue	-26,9	EXF-2024-00397
Östra Kålltorp	342,3	EXF-2023-00422



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-09-23

Justering

Denna paragraf justeras omedelbart

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-09-11

Exploateringsförvaltningens presentation 2024-09-23

Yrkande S, MP, V, C, D, M, KD med instämmande av L den 2024-09-23

Information

Per Forsström, förvaltningscontroller, lämnar en kort information om innehållet i delårsrapport per augusti 2024 och nämndens uppdrag.

Magnus Berntsson, avdelningschef ekonomi, sammanfattar ekonomin i delårsrapport per augusti 2024.

Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet och yrkande från S, MP, V, C, D, M och KD.