

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 bostadsstandarder. Dessutom är hyresintäkterna från studentbostäder 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. 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 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

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

Istyrelsen 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.