



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-19

Ärendenummer EXF-2023-01726

EXN 2024-10-21

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

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

Tilldelning av markanvisning till Wood & Hill AB för studentbostäder vid Tunnländsgatan

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar Wood & Hill AB markanvisning för studentbostäder vid Tunnländsgatan i tre år till och med 2027-10-21.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressent, eller helägt bolag inom samma koncern, enligt punkt 1.

Sammanfattning

I exploateringsnämnden 2024-05-20 beslutades krav och kriterier för aktuell markanvisning. Markanvisningen annonserades mellan perioden 10 juni - 2 september. Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande där krav och utvärderingskriterier ligger till grund för val av en intressent. Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentlägenheter.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Totalt inkom 9 ansökningar varav 8 utvärderades, accepterade grundkrav, och föreslagen aktör kontrollerades för ekonomiska förutsättningar, stabilitet, och seriositetskontroll.

Utifrån den bedömningen föreslår förvaltningen att Wood & Hill AB tilldelas i markanvisningen för Tunnländsgatan då deras ansökningar bäst svarar upp mot de angivna kriterierna i markanvisningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utifrån beslut från exploateringsnämnden om krav och kriterier genomfördes denna markanvisning med jämförelseförfarande och fast pris. Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning. Projektet förväntas skapa ett ekonomiskt överskott då obebyggd mark utvecklas till bostäder. Marken genererar en försäljningsintäkt om 3 000 kr/kvm BTA för studentbostäder, vilket har fastställts av exploateringsförvaltningens värderingsenhet. Pris för eventuell övriga ändamål kommer att fastställas med en värdering utförd av auktoriserad värderare vid senare tillfälle. Antal BTA baseras på den byggrätt som kommande detaljplan kommer att medge.

Exploateringsförvaltningen har säkerställt att sökande bolag har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett grundkrav i markanvisningen har varit att projektet genomförs enligt Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande och riktlinjerna för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad”. Detta kommer att säkerställa en kravnivå för nyproduktion inom staden.

Aktören åtagit sig att miljöcertifiera fastigheten enligt Svanenmärkning. Detta innebär fokus på energieffektiva system för uppvärmning, ventilation och belysning samt en avfallshantering med lättillgänglig källsortering. Dessutom planeras en "fyndhörna" där studenter kan skänka bort saker de inte längre använder, återbruk.

Bedömning ur social dimension

Valet av kriterier och bedömningsmetod var avgörande för att säkerställa att social hållbarhet inte bara beaktades utan också prioriterades i bedömningen av koncepten för markanvisningen för studentbostäder. Studentrepresentanternas roll i bedömningsprocessen var viktig för att säkerställa att studentlägenheterna mötte studenternas behov och förväntningar. Deras närvaro i bedömningsgruppen bidrog till en mer omfattande och användarcentrerad process, vilket förhoppningsvis leder till bättre bostäder för studenter.

Några av de åtaganden som har inkommit är; bovårdsprogram, digitalt låssystem som säkerställer att rätt personer får tillgång till rätt områden, dygnet-runt-jourtelefon och trygghetskameror.

Samverkan

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

Bilagor

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-05-20 § 127
2. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-04-18
3. Bedömningsmatris Tunnländsgatan

Protokollsutdrag skickas till

Wood & Hill AB

Ärendet

Det aktuella ärendet avser beslut om en markanvisad part för markanvisning studentbostäder vid Tunnländsgatan. Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentbostäder. Bedömningen resulterade i högst utvärderingssumma till Wood & Hill AB.

Beskrivning av ärendet

I exploateringsnämnden 2024-05-20 beslutades krav och kriterier för aktuell markanvisning. Markanvisningen annonserades mellan perioden 10 juni - 2 september. Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande där krav och utvärderingskriterier ligger till grund för val av en intressent. Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentlägenheter.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Innan den öppna markanvisningsprocessen ska exploateringsförvaltningen säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer. I detta fall har samråd skett med samverkansparterna inom Gbg7000+. Gbg7000+ är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

Totalt inkom 9 ansökningar varav 8 utvärderades, accepterade grundkrav, och föreslagen aktör kontrollerades för ekonomiska förutsättningar, stabilitet, och seriositetskontroll. Utvärderingen av de inkomna ansökningarna genomfördes av en grupp med sex studenter utvalda av Göteborgs förenade studentkårer (GFS) som bedömde kriterierna 1-2 och tre personer från förvaltningen som bedömde kriterium 3.

Utifrån den bedömningen föreslår förvaltningen att Wood & Hill AB tilldelas i markanvisningen för Tunnländsgatan då deras ansökningar bäst svarar upp mot de angivna kriterierna i markanvisningen. Wood & Hill AB ansökning erhöll högst summa vid utvärderingen. I deras ansökan har de åtagit sig flera konkreta lösningar för att förbättra studentboendet. De kommer exempelvis att erbjuda cykelförvaring, och skapa en ”fyndhörna” där studenter kan lämna eller hämta begagnade saker för återbruk. På byggnadens tak planerar de att anlägga en park med uteservering, belysning och ytor för sociala aktiviteter, studier och andra aktiviteter. Entrén har ett koncept som kommer att göra entrén mer välkomnande, och gemensamma utrymmen skapas för att främja samvaro bland de boende. De har också åtagit sig att införa ett bovärdsprogram samt att installera trygghetskameror och digitala låssystem för ökad säkerhet. Dessutom kommer de att erbjuda en dygnet-runt-jourtelefon för att ytterligare öka tryggheten och trivseln för studenterna. För att möta olika ekonomiska förutsättningar bland studenterna kommer lägenheterna att variera i storlek och utrustning, vilket möjliggör en flexibel prisstrategi. Alla lägenheter kommer att ha antingen kokvrå eller kök, för att säkerställa studenternas behov av självständighet och funktionalitet. För att ökatrivseln har alla bostäder privata balkonger, där de minsta lägenheterna har spanska balkonger.

Jämförelseförfarande

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att den aktör som accepterar grundkraven, uppfyller kvalificeringskraven och tilldelas högst total utvärderingspoäng gällande utvärderingskriterierna föreslås tilldelas markanvisningen.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

- *Mångfald i boendet*
 - För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt till studenter (studentlägenheter). För att säkerställa hyresrätter ska fastigheten överlåtas med förfogandeförbud. Aktör ska i samband med anbud redovisa hur de säkerställer att lägenheterna hyrs ut till studenter.
- *Ekologisk hållbarhet*
 - Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Som alternativ ges bolaget möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.
 - Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och målnivån för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan.
- *Verksamhetslokaler*
 - Aktören ska acceptera att det eventuellt kan komma krav på lokaler i den byggrätt som fastställs i kommande detaljplan
- *Övriga kriterier*
 - För att säkerställa genomförbarhet ska aktören i samband med anbud redovisa projektekonomi och hur den planeras att ihop, kopplat till åtaganden i anbud.
 - Aktören har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
 - En förutsättning för markanvisningen är att aktören som lämnar anbud förbinder sig att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
 - Sökande aktör ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i anbudet till markanvisningen samt uppfylla de utfästelser som den åtagit sig i sitt anbud.
 - En förutsättning för markanvisningen är att aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet samt ha löpande avstämmningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig sitt anbud.
 - Kommunen ska ges möjlighet att granska bygglovshandlingar och kommer att kräva en redogörelse för hur exploitören ska uppfylla utfästelserna i förhållande till urvalskriterier samt åtaganden i markanvisningsavtal/överlåtelseavtal.

- Överlåtelse av byggrätten sker efter bygglov.
- *Specifika krav för bebyggelsen*
 - Anvisningen omfattar cirka 250 studentlägenheter (hyresrätter).

Kvalificeringskrav

- *Ekonomisk stabilitet*
- *Seriositetskontroll*
- *Tidigare åtaganden gentemot kommunen*

Utvärderingskriterier

Baserat på inriktningen från Budget 2024 ”Arbetet med de tre hållbarhetsdimensionerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet ska integreras i ordinarie arbete.” och beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23, åtgärder för ökat studentbostadsbyggande, har kriterier och bedömningsmetoder valts för säkerställa att social hållbarhet och utnyttjande av de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder tas hänsyn till och att attraktiva samt kostnadseffektiva projekt inte bara beaktas utan också prioriteras i bedömningen av koncept för markanvisning av studentbostäder.

Utvärderingskriterierna 1-2 är utvalda efter en rapport, *Hur vill studenter bo* (2021) av WSP på uppdrag av Studentbostadsföretagen där syftet var att ta reda på värderingar och preferenser vad gäller var och hur man vill bo som student. Denna rapport har fungerat som grund för att identifiera och prioritera de kriterier som är mest relevanta för att bedöma anbud till studentbostäder. Genom att integrera studenternas behov och önskemål i utvärderingskriterierna försäkras att förslagen bedöms utifrån faktorer som är centrala för att skapa en gynnsam och hållbar boendemiljö för studenterna.

Följande kriterier har utvärderats:

1. Hur aktören avser bidra till trygghet och en hållbar livsstil för studenterna.
2. Hur aktören skapar ett boende med kvalitet och funktioner för studenterna.
3. Hur aktören skapar ett yteffektivt och prisvänligt boende med plats för många studenter.

Bedömningsmetod

Exploateringsförvaltningen har genomfört en kontroll för att säkerställa att intressenterna accepterat de grundläggande krav som krävs för markanvisningen. Därefter har utvärderingskriterierna 1 och 2 bedömts av en grupp bestående av sex studenter, utvalda av Göteborgs förenade studentkårer (GFS), medan kriterium 3 har bedömts av tre personer från exploateringsförvaltningen. Studentrepresentanterna samlades vid ett tillfälle för att utvärdera de inkomna anbuden, medan förvaltningens grupp samlades vid fem separata tillfällen för att genomföra sina bedömningar. Samtliga studentkårer i Göteborg är medlemmar i GFS och har representanter i dess styrelse, och dessa individer utgjorde gruppen av studenter i bedömningsprocessen.

Exploateringsförvaltningen har kontrollerat att kvalificeringskriterierna uppfylls samt genomfört erforderliga interna avstämningar. Exploateringsförvaltningen har endast kontrollerat kvalificeringskraven för den aktör som erhöll högst total utvärderingspoäng. Resultatet av helhetsbedömningen redovisas i en bedömningsmatris.

Inkomna anbud

De aktörer som har inkommit med anbud är:

Grundbulten 135315 AB under namnändring Urban Projekt 1 AB	274
Gunnar Nordfeldt's AB	312
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	332
Radar arkitektur & planering AB	332
Studentbostäder i Norden AB	274
Willhem AB	301
Wood & Hill AB	340
Wästbygg Projektutveckling AB	294
EdenRise AB	Ej komplett ansökan

Figur 2. Matris inkomna anbud

Förvaltningens förslag till tilldelad aktör

Utifrån bedömningen föreslås följande aktör väljas ut för tilldelning: Wood & Hill AB.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att Wood & Hill AB tilldelas markanvisningen för Tunnlandsgatan eftersom deras anbud erhöll högst poäng vid utvärderingen.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

§ 127 Ärendenummer EXF-2023-01726

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder vid Tunnlandsgatan inom stadsdelen Järnbrott

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-04-18

Jäv

Zagros Hama Aga (M), Julia Edby (V) och Patrik Höstmad (D) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet. Ann Catrine Fogelgren (L) utses till justerare.

Dag för justering

2024-05-30

Vid protokollet

Sekreterare

Hanna Jansson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Ann Catrine Fogelgren (L)

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-18

Ärendenummer EXF-2023-01726

EXF 2024-05-20

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

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

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande studentbostäder vid Tunnlandsgatan inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

En projektutveckling på platsen är gjord och det finns ett positivt planbesked.

Detaljplanen planeras att startas upp under hösten 2024 och det är nu läge att markanvisa området för att få med en aktör i planarbetet.

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande där krav och utvärderingskriterier ligger till grund för val av en intressent. Det innebär att den aktör som accepterar grundkraven och uppfyller kvalificeringskraven samt tilldelas högst total utvärderingspoäng gällande utvärderingskriterier blir tilldelad markanvisningen. Marken anvisas till ett marknadsmässigt pris vilket fastställs av exploateringsförvaltningens värderingsenhet.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Innan den öppna markanvisningsprocessen ska exploateringsförvaltningen säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer. I detta fall har samråd skett med samverkansparterna inom Gbg7000+. Gbg7000+ är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för byggandet av minst 7000 studentbostäder under perioden 2016-2026. Förvaltningen har också deltagit i en presentation och frågestund kring studentbostadspreferenser med representanter från var och en av Göteborgs studentkårer.

Området som är föremål för markanvisningen är beläget vid Tunnlandsgatan, cirka sju kilometer söder om Göteborgs centrum. Projektet förväntas att bidra med ett tillskott av studentlägenheter vilket utökar utbudet av boendeformer i stadsdelen. Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentlägenheter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utifrån uppdraget från exploateringsnämnden och samråd med Gbg7000+ föreslås markanvisning med jämförelseförfarande och fast pris. Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning. Projektet förväntas skapa ett ekonomiskt överskott då obebyggd mark utvecklas till bostäder. Marken kommer att säljas till marknadsmässigt pris per BTA, vilket fastställs av exploateringsförvaltningens värderingsenhet. Antal BTA baseras på den bygg rätt som kommande detaljplan kommer att medge. En projektutveckling på platsen är gjord och det finns ett positivt planbesked. Detaljplanen planeras att startas upp under hösten 2024 och det är nu läge att markanvisa området för att få med en aktör i planarbetet.

Exploateringsförvaltningen kommer att säkerställa att sökande bolag har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bostadsbyggelse i aktuellt läge bör kunna bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor. Platsen är vald utifrån sitt kollektivnära läge för att kunna bidra till bättre ekologiska förutsättningar med hållbara val. Närmsta spårvagnshållplats ligger cirka 30 meter från aktuellt område. Turtätheten är god och Göteborgs centrum nås på cirka 20 minuter.

Bedömning ur social dimension

Att bebygga området kan bidra till att den upplevda tryggheten längs Tunnlandsgatan och gångvägen mellan Tunnlandsgatan och spårvagnshållplatsen Lantmilsgatan ökar.

Valet av kriterier och bedömningsmetod är avgörande för att säkerställa att social hållbarhet inte bara beaktas utan också prioriteras i bedömningen av koncepten för markanvisningen för studentbostäder. Studentrepresentanter i bedömningen är en viktig roll i att säkerställa att studentlägenheterna möter studenternas behov och förväntningar. Deras närvaro i bedömningsgruppen bidrar till en mer omfattande och användarcentrerad bedömningsprocess, vilket förhoppningsvis leder till bättre bostäder för studenter.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Protokollsutdrag 2022-12-12 §275
3. Hur vill studenter bo

Ärendet

Ärendet avser fastställande av krav och kriterier samt uppdrag att utföra en markanvisning med jämförelseförfarande.

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande att tillämpas. Det innebär att exploateringsförvaltningen kommer annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att lämna anbud. Markanvisningen föreslås genomföras på fast pris och aktören med högst total utvärderingspoäng gällande utvärderingskriterierna tilldelas markanvisningen. Det innebär att den aktör som accepterar grundkraven och uppfyller kvalificeringskraven samt tilldelas högst total poäng gällande utvärderingskriterier blir tilldelad markanvisningen. Marken anvisas till ett marknadsmässigt pris vilket fastställs av exploateringsförvaltningens värderingsenhet.

Beskrivning av ärendet

Markanvisningen omfattar delar av fastigheterna Järnbrott 758:66 och Järnbrott 758:137. Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Tunnlandsgatan i området Järnbrott, cirka 7 kilometer från Göteborgs centrum. Området består av en obebyggd grönyta med träd och vegetation som sluttar från Tunnlandsgatan nedåt mot spårvagnshållplatsen Lantmilsgatan. Platsen är på grund av sin kuperade terräng svårtillgängligt och bedöms nyttjas i begränsad omfattning av allmänheten.

Området fick positivt planbesked av stadsbyggnadsnämnden 2023-05-26, diarienummer SBF 2023-705, med planstart 2024. Markanvisningsområdet är preliminärt och detaljplaneområdet kommer att fastställas i kommande detaljplan.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentbostäder. Exploatören ansvarar för utbyggnad av i detaljplanen kommande fastställd kvartersmark. Markanvisningen föreslås tilldelas en aktör.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att ett anbud ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

- *Mångfald i boendet*
 - För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt till studenter (studentlägenheter). För att säkerställa hyresrätter ska fastigheten överlåtas med förfogandeförbud. Aktör ska i samband med anbud redovisa hur de säkerställer att lägenheterna hyrs ut till studenter.
- *Ekologisk hållbarhet*
 - Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Som alternativ ges bolaget möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.
 - Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och målnivån för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan.

- *Verksamhetslokaler*
 - Aktören ska acceptera att det eventuellt kan komma krav på lokaler i den byggrätt som fastställs i kommande detaljplan
- *Övriga kriterier*
 - För att säkerställa genomförbarhet ska aktören i samband med anbud redovisa projektekonomi och hur den planeras att ihop, kopplat till åtaganden i anbud.
 - Aktören har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
 - En förutsättning för markanvisningen är att aktören som lämnar anbud förbinder sig att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
 - Sökande aktör ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i anbudet till markanvisningen samt uppfylla de utfästelser som den åtagit sig i sitt anbud.
 - En förutsättning för markanvisningen är att aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet samt ha löpande avstämmningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig i sitt anbud.
 - Kommunen ska ges möjlighet att granska bygglovshandlingar och kommer att kräva en redogörelse för hur exploatören ska uppfylla utfästelserna i förhållande till urvalskriterier samt åtaganden i markanvisningsavtal/överlåtelseavtal.
 - Överlåtelse av byggrätten sker efter bygglov.
- *Specifika krav för bebyggelsen*
 - Anvisningen omfattar cirka 250 studentlägenheter (hyresrätter).

Prissättning på marken

Prissättning för byggrätterna kommer vara marknadsmässigt pris per BTA, vilket fastställs av exploateringsförvaltningens värderingsenhet. Då rådande omvärldsfaktorer påverkar marknaden kommer fastställandet av värdet att ske så nära annonseringstillfället som möjligt. Justering av pris kommer ske enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande vilket innebär att den aktör som accepterar grundkraven, uppfyller kvalificeringskraven och tilldelas högst total utvärderingspoäng gällande utvärderingskriterierna tilldelas markanvisningen.

Baserat på inriktningen från Budget 2024 ”Arbetet med de tre hållbarhetsdimensionerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet ska integreras i ordinarie arbete.” och beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23, åtgärder för ökat studentbostadsbyggande, har kriterier och bedömningsmetoder valts för säkerställa att social hållbarhet och utnyttjande av de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder tas hänsyn till och att attraktiva samt kostnadseffektiva projekt inte bara beaktas utan också prioriteras i bedömningen av koncept för markanvisning av studentbostäder.

Utvärderingskriterierna 1-2 är utvalda efter en rapport, *Hur vill studenter bo* (2021) av

WSP på uppdrag av Studentbostadsföretagen där syftet var att ta reda på värderingar och preferenser vad gäller var och hur man vill bo som student. Denna rapport har fungerat som grund för att identifiera och prioritera de kriterier som är mest relevanta för att bedöma anbud till studentbostäder. Genom att integrera studenternas behov och önskemål i utvärderingskriterierna försäkras att förslagen bedöms utifrån faktorer som är centrala för att skapa en gynnsam och hållbar boendemiljö för studenterna.

Följande kriterier kommer att utvärderas:

1. Hur aktören avser bidra till trygghet och en hållbar livsstil för studenterna.
2. Hur aktören skapar ett boende med kvalitet och funktioner för studenterna.
3. Hur aktören skapar ett yteffektivt och prisvänligt boende med plats för många studenter.

Aktör ska redovisa koncept för kriterierna. Konzepten som lämnas in ska vara utan logotyp eller någon form av identifiering med det inlämnande bolaget. Genom att hålla koncepten anonyma undviks eventuella fördomar eller partiskhet som kan uppstå om bedömarna har förkunskap om vilket företag eller organisation som står bakom varje förslag.

Denna anonymitet främjar en miljö där varje förslag bedöms enbart baserat på sina egna förtjänster och uppfyllande av de fastställda kriterierna. Det säkerställer att bedömarna kan göra en opartisk bedömning av varje koncept och därmed välja det som bäst uppfyller utvärderingskriterierna.

Inkommande koncept ska minst innehålla:

- Funktionsbeskrivning kopplat till ytanspråk,
 - specificera vilka utrymmen som kommer att delas av flera boendeenheter och vilka som kommer att vara privata för varje enskild student. Aktör ska ge en beskrivning av hur ett typboende ser ut samt specificera hur många boende (antal studenter) kan aktör tillskapa på 10 000 kvm BTA.
- Vad som ska ingå i hyran.

Inkomna koncept ska innehålla åtaganden som är utöver gällande Boverkets byggregler och Plan- och bygglag.

Vid bedömningen utvärderas hur väl kriterierna uppfylls enligt följande skala tilldelade skolor:

Utvärdering kriterium 1 (0-25 poäng)

- 0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.
- 1-5 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister.
- 6-10 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.
- 11-25 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

Utvärdering kriterium 2 (0-20 poäng):

- 0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.
- 1-3 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister.

4-7 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

8-20 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

Utvärdering kriterium 3 (0-270):

0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

1-50 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister.

51-145 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

146-270 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

Den totala poängen för varje förslag beräknas genom att summera värderingen för varje kriterium.

Medelvärde av totala utvärderingspoängen av de enskilda kriterierna ska utgöra nedan minsta utvärderingspoäng för varje kriterium för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 1: 6 poäng

Utvärderingskriterium 2: 4 poäng

Minsta utvärderingspoäng för kriterium 3 för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 3: 51 poäng

Aktören ska med det klara acceptabelt som medelvärde i samtliga tre kriterium för att kunna bli tilldelad markanvisningen.

Bedömningsmetod

Exploateringsförvaltningen gör en kontroll av att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Därefter bedöms anbuden utifrån utvärderingskriterier av en grupp bestående av sex studenter utvalda av Göteborgs förenade studentkårer (GFS) som bedömer kriterierna 1-2 och tre personer från förvaltningen som bedömer kriterium 3. Varje poängsättning ska motiveras. Total maximal poäng som en aktör kan få för kriterierna 1-2 är 150 poäng respektive 120 poäng eftersom alla studenter sätter poäng enskilt och de poängen sammanställs. För kriterium 3 är total maximal poäng 270, de tre personerna från förvaltningen ska komma överens och tillsammans ge en poängsättning. Utöver de som bedömer är en från förvaltningen ordförande för bedömningsgruppen som ska bedöma inkomna koncept.

Samtliga studentkårer i Göteborg är medlemmar i GFS och har representanter i deras styrelse, dessa individer motsvarar gruppen studenter i bedömningsgruppen. I sina uppdrag i GFS arbetar de bland annat med studentbostadsfrågor.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för att kontrollera att kvalificeringskriterierna uppfylls samt att vid behov genomföra erforderliga interna avstämningar för att säkerställa detta. Exploateringsförvaltningen kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som erhållit högst total utvärderingspoäng alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris. Om flera aktörer får lika total utvärderingspoäng tilldelas området den aktör som har högst poäng på utvärderingskriterium 3. Om

aktörerna därefter har lika utvärderingspoäng, kommer den aktör som har högst total poäng på utvärderingskriteriet 1 att tilldelas området. Om aktörerna därefter har lika utvärderingspoäng, kommer den aktör som har högst total poäng på utvärderingskriteriet 2 att tilldelas området. Om aktörer därefter har lika poäng gäller lottning.

Kvalificeringskrav

- *Ekonomisk stabilitet*

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medel risk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas. I det fall som sökande bolag/organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det bolaget/organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till exploateringsförvaltningen.

- *Seriositetskontroll*

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av intressenten/intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten/intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Exploateringsförvaltningen utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Seriositetskontrollen och kontroll av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

- *Tidigare åtaganden gentemot kommunen*

I de fall intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden t.ex. markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden fastställer föreslagna krav och utvärderingskriterier för markanvisningen av det aktuella området samt ger förvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonseringen.

Markanvisningen har stämts av med stadsbyggnadsförvaltningen och är med i startplan för 2024.

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförarande på fast pris och den aktör som fått högst total utvärderingspoäng gällande utvärderingskriterierna tilldelas markanvisningen. Det innebär att den aktör som accepterar grundkraven och uppfyller kvalificeringskraven samt tilldelas högst total utvärderingspoäng gällande utvärderingskriterier blir tilldelad markanvisningen. Marken anvisas till ett marknadsmässigt pris vilket fastställs av exploateringsförvaltningens värderingsenhet.

Utvärderingskriterierna är utvalda efter Budget 2024 och samråd med Gbg7000+ samt Göteborgs studentkårer för att säkerställa kostnadseffektiva och attraktiva studentbostäder samt att social hållbarhet inte bara beaktas utan också prioriteras i anbudsgivarnas koncept och projektförslag.

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer exploateringsförvaltningen att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart samt att kommande byggnation ska bidra positivt till områdets utveckling.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef Mark och boende

Utvärdering kriterium 1 (0-25): Bedömningen av hur väl kriteriet uppfylls, där

0: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

1-5: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister.

6-10: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

11-25: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

Utvärdering kriterium 2 (0-20): Bedömningen av hur väl kriteriet uppfylls, där

0: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

1-3: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister.

4-7: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

8-20: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

Utvärdering kriterium 3 (0- 270): Bedömningen av hur väl kriteriet uppfylls, där

0: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

1-50: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister.

51-145: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

146-270: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

Summa utvärderingspoäng: Den totala poängen för varje förslag, beräknad genom att summera värderingen för varje kriterium.

Vid lika utvärderingspoäng: Den aktör som har högst poäng på utvärderingskriterium 3 tilldelas. Om aktörer därefter har lika poäng kommer den aktör som har högst poäng på utvärderingskriterium 1 tilldelas. Om aktörer därefter har lika poäng gäller lottning.

Medelvärde av totala utvärderingspoängen av de enskilda kriterierna ska utgöra nedan minsta utvärderingspoäng för varje kriterium för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 1: 6 poäng

Utvärderingskriterium 2: 4 poäng

Minsta utvärderingspoäng för kriterium 3 för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 3: 51 poäng

Total maximal poäng: Total maximal poäng som en aktör kan få för kriterierna 1-2 är 150 poäng respektive 120 poäng eftersom alla studenter sätter poäng enskilt och de poängen sammanställs. För kriterium 3 är total maximal poäng 270, de tre personerna från förvaltningen ska komma överens och tillsammans ge en poängsättning.

[illegible]