

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-03-17

Ärendenummer EXF-2026-00236

EXN 2026-04-20

Handläggare

Anna Westergården

Telefon: 031 368 13 72

E-post: anna.westergarden@exploatering.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier för markanvisning för studentbostäder vid Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för studentbostäder vid Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Markanvisningen omfattar delar av fastigheten Gamlestaden 740:11 och ligger utmed Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden. Området består idag av en naturmark.

Aktuell markanvisning innehåller cirka 120 studentbostäder och ska upplåtas med hyresrätt. Angivna volymer är preliminära och kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning. Detaljplanearbetet för projektet är pågående och beräknas vara klar för samråd Q2/Q3 2026.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen sker via jämförelseförfarande, vilket innebär att exploateringsförvaltningen öppet kommer annonsera den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att lämna anbud. Aktuell markanvisning föreslås utvärderas utifrån lägst klimatpåverkan under byggskedet.

Anbud ska redovisa vilken utsläppsnivå den kommande byggnationen maximalt tillåts generera i byggskedet, mätt i kg CO₂e/m² BTA. Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskraven samt lämnat lägst utsläppsnivå.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Markanvisningen förväntas generera en inkomst vid kommande markförsäljning. Försäljning av byggrätten kommer ske till ett marknadsmässigt pris vilket fastställs genom fastighetsvärdering utförd av auktoriserad värderare.

Exploateringsförvaltningen kommer att utföra seriositets-, säkerhets- samt ekonomiska kontroller i syfte att kontrollera behörighet och göra en bedömning om den sökande aktören har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

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 som, enligt exploateringsförvaltningen på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området. I projektet ska även riktlinjerna för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” tillämpas.

Krav och utvärderingskriterier i denna markanvisning är utformade för att bidra till en minskad klimatpåverkan från byggskedet, och bidrar således till att uppnå målen i stadens miljö- och klimatprogram.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen bedömer att projektet bidrar till att bygga ihop området och komplettera med studentbostäder som det är brist på i staden.

Exploateringsförvaltningen använder social hänsyn som grundkrav i markanvisningar för att stärka social hållbarhet och bidra till minskad arbetslöshet i staden. Genom att integrera sociala åtaganden i exploateringsprojekt skapas möjligheter till sysselsättning för personer som står långt från arbetsmarknaden och till insatser som främjar trygghet, inkludering och lokal utveckling. Kravet säkerställer att exploitören aktivt medverkar till dessa mål i enlighet med stadens riktlinjer och Stödfunktionens etablerade arbetssätt.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser fastställande av krav och utvärderingskriterier för markanvisning för studentbostäder vid Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen sker via jämförelseförfarande, vilket innebär att exploateringsförvaltningen öppet kommer annonsera den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att lämna anbud.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar. Det innebär att markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskraven samt bäst bedöms uppfylla utvärderingskriterierna.

Aktuell byggrätt markanvisades till JM efter en markanvisningstävling under 2022. JM återlämnade under 2025 markanvisningen. Med anledning av detsamma behöver förvaltningen förutsättningar för att hitta ny part för att genomföra tänkt byggnation. Detaljplanearbetet för projektet är pågående och beräknas gå på samråd Q2/Q3 2026.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar delar av fastigheten Gamlestaden 740:11 och ligger utmed Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

Markanvisningen innehåller cirka 120 studentbostäder. Angiven volym är preliminär och kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

Grundkrav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

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

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning studentbostäder. Studentbostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa hyresrätterna kommer fastigheten att överlåtas med ett förfogandeförbud. För att vidare säkerställa att bostäderna endast upplåts till studenter ska aktören i sin kommande bygglovsansökan ange att ändamålet ska vara studentboende.

Social hänsyn

Exploatören ska, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för social hänsyn och i samverkan med Stödfunktionen för social hänsyn, genomföra sociala åtaganden kopplade till projektet. Exploatören ska redovisa en plan för social hänsyn som minst ska omfatta insatser för sysselsättning eller praktik för minst en person som står långt från arbetsmarknaden samt åtgärder som främjar social hållbarhet i området.

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 som, enligt exploateringsförvaltningen på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner

inom området. I samband med att projektering startas och bygglov söks ska Bolaget kalla exploateringsförvaltningen till särskilt samråd avseende miljöanpassat byggande.

I projektet ska riktlinjerna för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” tillämpas. Den slutliga nivån för grönytefaktorn för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan. I det fall lagakraftvunnen detaljplan finns ska den för detaljplanen angivna målnivån tillämpas.

Aktören ska förbinda sig att återbruka i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad Guld.

Övriga krav

Den markanvisade aktören ska teckna mobilitetsavtal i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.

Den markanvisade aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet samt ha löpande avstämningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig sitt anbud.

Den markanvisade aktören 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.

Kvalificeringskrav

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. Som del av bedömning 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.

Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den intressent som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Seriositetskontroll

För den intressent som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av intressenten. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten.

Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/ Skatteverket och eventuellt kommunpolis. Seriositetskontrollen kommer att genomföras av exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den intressent som

föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

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

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

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

Prissättning på marken

Försäljning av byggrätten kommer ske till ett marknadsmässigt pris vilket fastställs genom fastighetsvärdering utförd av auktoriserad värderare.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen utvärderas utifrån byggnadens klimatpåverkan. Aktören ska i sitt anbud ange en utsläppsnivå som den kommande byggnationen maximalt tillåts generera under byggskedet. Nivån ska anges i kg CO₂e/m² BTA. Nivån ska beräknas för byggfasen, modul A1-A5, enligt Boverkets beräkningsinstruktioner för klimatdeklarationer. Anbudet ska även innehålla en kort beskrivning av hur aktören avser uppnå angiven nivå. Aktörens anbud ska även redovisa en fördelning av nivån per modul A1-A3, A4 och A5.

Den angivna nivån ska utgå från startbesked år 2028. I det fall tiden för startbesked senareläggs ska nivån reduceras med 2% per år. Aktörens redovisade nivå ska avse en byggnad på 5 500 kvm BTA studentboende. Den angivna byggrättsvolymen används enbart i utvärderingssyfte för att skapa tydlighet och jämförbara anbud. Volymen kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

För detta projekt kommer exploateringsförvaltningens krav på klimatpåverkan utgå från den beräkningsmodell som gällde när markanvisningen annonseras. Detta innebär att eventuella ändringar i Boverkets beräkningsinstruktioner inte påverkar beräkningen för markanvisningens lämnade anbud.

Bedömningsmetod

1. Kontroll av grundkrav

Exploateringsförvaltningen kontrollerar att aktörerna som lämnat anbud också accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Exploateringsförvaltningen kommer förkasta anbud som inte accepterat dessa grundkrav.

2. Utvärdering av ansökan

Den aktör som i sitt anbud lämnat lägst antal kg CO₂e/m² BTA föreslås tilldelas markanvisningen. I det fall två eller flera anbud lämnat samma nivå kommer tilldelning föreslås till den aktör som lämnat lägst nivå på modul A1-A3. Om aktörerna därefter har angett samma nivå kommer tilldelning föreslås genom lottning.

3. Kontroll av kvalificeringskrav

Exploateringsförvaltningen kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som redovisat lägst klimatpåverkan, alternativt i sjunkande ordning

fram tills någon aktör uppfyller samtliga kvalificeringskrav. Ansökningar som inte uppfyller kvalificeringskraven kommer att förkastas.

Uppföljning

Aktören ska delge exploateringsförvaltningen sina bygglovshandlingar innan ansökan om bygglov lämnas in. Aktören ska i samband med detta även inlämna en redogörelse för hur aktören avser uppfylla utfästelserna i markanvisningen. I tillämpliga delar ska redogörelsen innehålla en tydlig hänvisning till relevanta bygglovshandlingar. Överlåtelse av fastigheten sker efter att aktören beviljats bygglov.

Aktören ska åta sig att redovisa sina klimatberäkningar till exploateringsförvaltningen vid startbesked samt slutbesked.

Förvaltningens bedömning

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

Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskraven samt lämnat lägst utsläppsnivå.

Valet av utvärderingskriterium är utformat för att bidra till en minskad klimatpåverkan från byggskedet, och bidrar således till att uppnå målen i stadens miljö- och klimatprogram.

Förvaltningen bedömer att projektet bidrar till att bygga ihop området och komplettera med studentbostäder som det finns brist på i staden. Genom föreslagna krav och kriterier bedömer exploateringsförvaltningen vidare att det finns goda förutsättningar för att kommande byggnation ska bidra positivt till områdets utveckling.

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Översiktskarta



Detalj-karta

