

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-03-17

Ärendenummer EXF-2026-00161

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 bostäder, handel och kontor vid Säterigatan inom stadsdelen Eriksberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder, handel och kontor vid Säterigatan inom stadsdelen Eriksberg 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.

Sammanfattning

Markanvisningen omfattar fastigheten Sannegården 90:4 och ligger utmed Säterigatan och Celsiusgatan inom stadsdelen Eriksberg. Området består idag av en grusad yta.

Aktuell markanvisning innehåller cirka 13 000 kvm BTA bostäder, handel och kontor. Antalet bostäder har uppskattats till omkring 110 stycken och upplåts med bostadsrätt. Inom byggrätten medges också kontor och handel. Detaljplanen för området har vunnit laga kraft. Aktuell byggrätt är den sista fastigheten att markanvisas inom planområdet och upplåtelseformen föreslås vara bostadsrätt alternativt äganderätt.

Aktuell markanvisning föreslås utvärderas på pris. Det innebär att markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskraven samt erbjuder högst totalt pris för byggrätten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Markanvisningen förväntas generera en inkomst vid kommande markförsäljning.

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.

Vidare ställer förvaltningen krav på byggnadens klimatprestanda, i enlighet med de mål om minskad klimatpåverkan som Göteborg stads klimat och- miljöprogram anger.

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen innebär ett tillskott av uppskattningsvis omkring 110 bostäder inom cirka 4 år efter genomförd markanvisning. För de kringboende innebär en markanvisning att utbyggnaden av den närliggande boendemiljön kan slutföras, då fastigheten är den sista att markanvisas inom planområdet. I dagsläget har området tydliga spår av de omfattande markarbeten som utförts i och med förläggningen av hamnbanan i tunnel, med effekten att närmiljön är ofärdig och upplevs som en byggarbetsplats.

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 exploatören aktivt medverkar till dessa mål i enlighet med stadens riktlinjer och Stödfunktionens etablerade arbetssätt.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Klimatkrav

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser fastställande av krav och utvärderingskriterier för markanvisning avseende bostäder, handel och kontor vid Säterigatan inom stadsdelen Eriksberg.

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.

Detaljplanen för projektet har vunnit laga kraft.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar fastigheten Sannegården 90:4 och ligger utmed Säterigatan och Celsiusgatan inom stadsdelen Eriksberg.

Markanvisningen innehåller cirka 13 000 kvm BTA för bostäder, handel och kontor. Möjligt antal bostäder har uppskattats till omkring 110 stycken. Bostäder får inte inrättas i byggnadskroppen i öster i enlighet med gällande detaljplan.

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 inom staden i stort. Aktuell markanvisning ligger i gränslandet mellan primärområdena Kyrkbyn och Eriksberg. Upplåtelsen för lägenheter i flerbostadshusen inom Kyrkbyn domineras av hyresrätter, medan lägenheterna inom Eriksberg tills största del utgörs av bostadsrätter. Andelen hyresrätter/bostadsrätter är, vid en summering av upplåtelseformerna inom de båda primärområdena, sammantaget ungefär den samma.

Bostadsområdet direkt nordväst om Säterigatan utgörs av hyresrätter och kvarteret sydväst om aktuell markanvisning har tilldelats AB Framtiden, vilka ämnar uppföra merparten som hyresrätter. Resterande kvarter inom planområdet väntas uppföras med bostadsrätt alternativt äganderätt.

Bostäderna inom aktuell markanvisning föreslås upplåtas med bostadsrätt, alternativt äganderätt. Det skulle innebära att andelen lägenheter med hyresrätt kontra bostadsrätt/äganderätt skulle bli ungefärligt detsamma inom planområdet.

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 åtar sig och försäkrar att byggnaderna har en klimatprestanda som ger upphov till utsläpp om maximalt antal kg CO₂e / m² BTA under byggfasen, modul A1 - A5. Aktören åtar sig även att rapportera in klimatprestandan vid angivna uppföljningstillfällen. Kravnivån utgår från stadens mål i miljö- och klimatprogrammet och utgår ifrån att startbesked lämnas 2028, se bilaga 2. Avgränsningar samt beräkning och redovisning av utsläpp sker enligt Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer för modul A1 – A5 för det år som startbesked ges.

Övriga krav

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

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.

Aktören ska förbinda sig att tillträda fastigheten och påbörja produktion inom en viss tid som bestäms vid annonsering av markanvisningen.

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 föreslås till den aktör som erbjuder högst totalt pris för byggrätten. Priset på byggrätten kommer justeras enligt stadens prisjusteringsmodell om tiden mellan tecknande av genomförandeavtal och tillträde överstiger ett år.

Utvärderingskriterium

Markanvisningen utvärderas utifrån pris som enda utvärderingskriterium.

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 erbjuder högst totalt pris kommer föreslås tilldelas markanvisning. Aktören ska lämna pris för respektive segment enligt nedan (kr/kvm ljus BTA):

- Bostäder i flerbostadshus
- Kontor
- Handel

I det fall två eller flera aktörer lämnat samma totala pris kommer val av aktör ske till den som lämnat högst pris för bostäderna.

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 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 erbjuder högst totalt pris.

Valet av klimatkrav som grundkrav 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 det finns goda förutsättningar för kommande byggnation skall bidra positivt till områdets utveckling, samtidigt som det säkerställs att förvaltningen får en marknadsmässig ersättning för byggrätten.

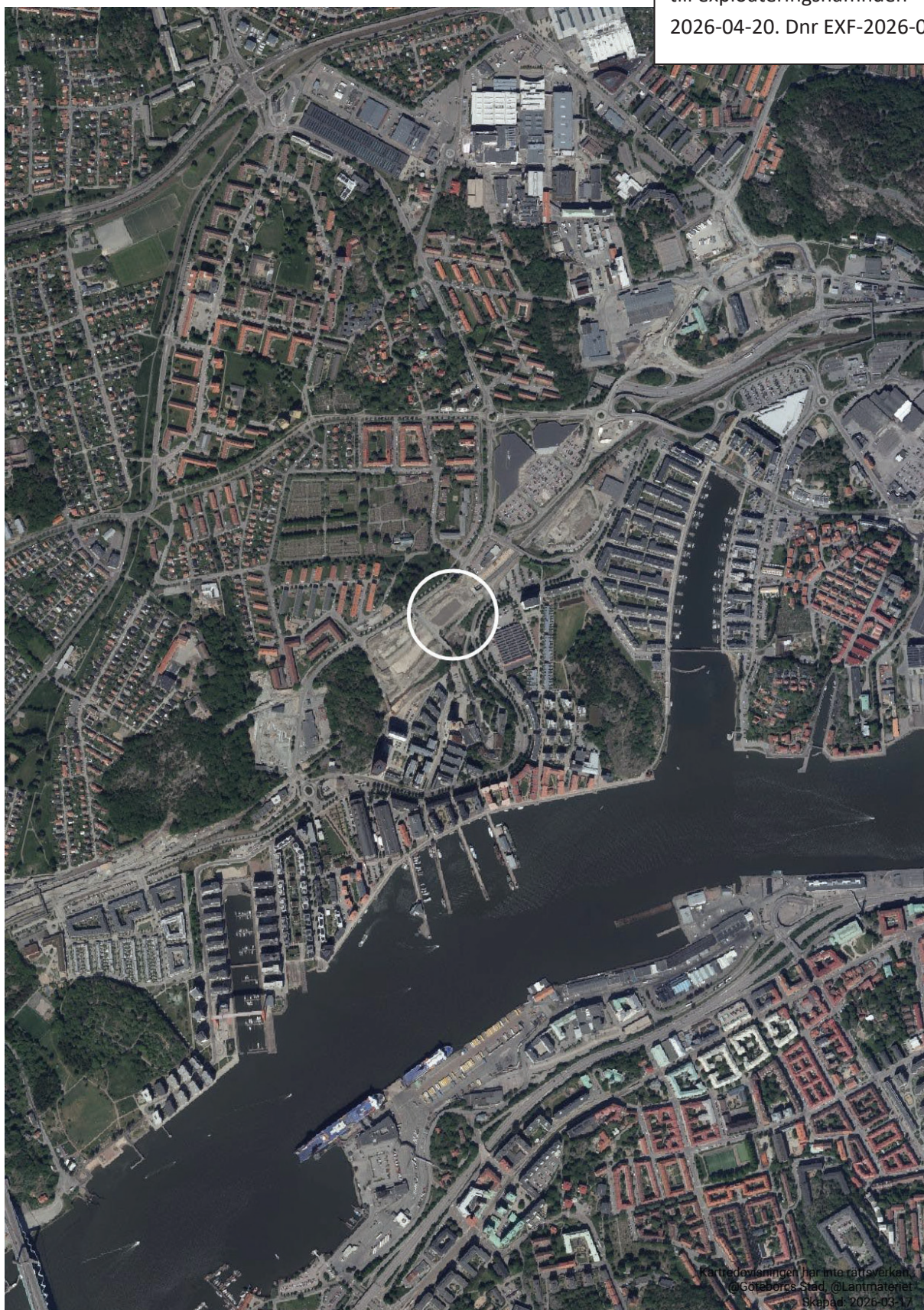
Genom föreslagna krav och kriterier bedömer exploateringsförvaltningen att det finns goda förutsättningar för att kommande byggnation ska bidra positivt till områdets utveckling.

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

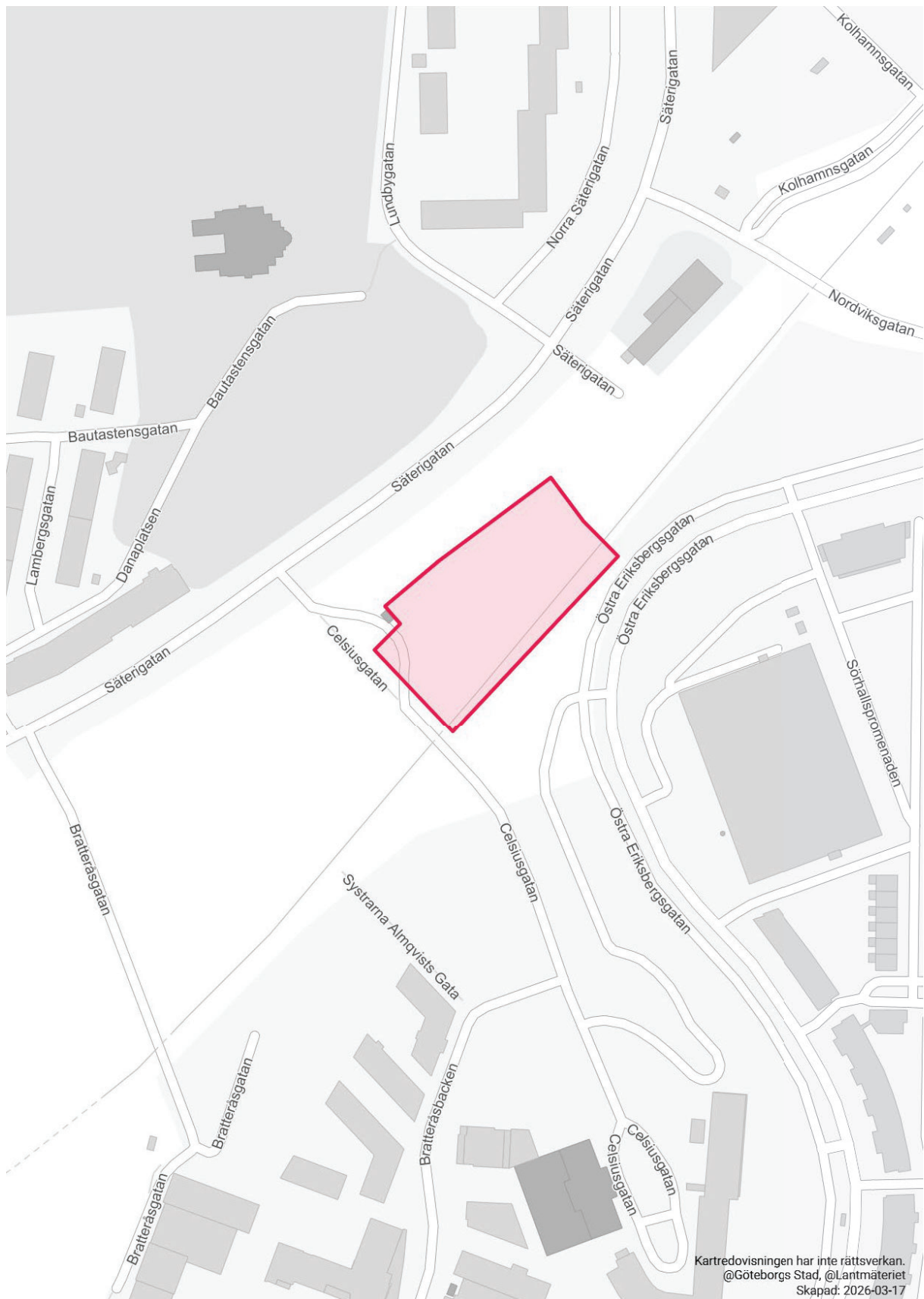
Översiktskarta

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-04-20. Dnr EXF-2026-00161



Kartredovisningen har inte rättssäkerhet.
© Göteborgs Stad, © Lantmateriet
Skapad: 2026-03-17

Detalj-karta

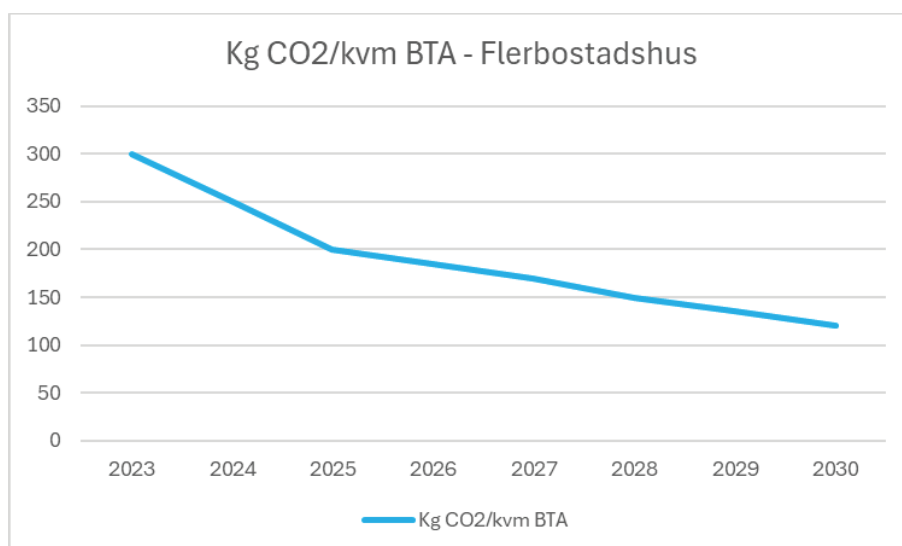


Kravställning – Klimatpåverkan flerbostadshus

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-04-20. Dnr EXF-2026-00161

Flerbostadshus

År	Kg CO2/kvm BTA
2023	300
2024	250
2025	200
2026	185
2027	170
2028	150
2029	135
2030	120



Nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m. år 2030, nybyggnation flerbostadshus.

Kraven avser byggnationens klimatpåverkan för Boverkets modul A1-A5 för det år som startbesked ges