



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-03-16

Ärendenummer EXF-2025-00632

EXN 2025-04-20

Handläggare

Axel Peterson

Telefon: 031- 368 12 75

E-post: axel.peterson@exploatering.goteborg.se

Tilldelning av markanvisning till Skanska Sverige AB, för bostäder i Fixfabriksområdet inom fastigheten Kungsladugård 14:18

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tilldelar Skanska Sverige AB markanvisning för bostäder vid Fixfabriken inom Kungsladugård 14:18 under två år, till och med 2028-04-20.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att fastställa villkor och teckna markanvisningsavtal med Skanska Sverige AB eller annan helägd juridisk person i samma koncern i enlighet med beslutspunkt 1.

Sammanfattning

Den 16 juni 2025 fastställde exploateringsnämnden krav och kriterier för markanvisning för ca 150 bostäder i flerbostadshus på fastigheten Kungsladugård 14:18 i Fixfabriksområdet. Exploateringsnämnden gav även förvaltningen i uppdrag att annonsera markanvisningen.

Annonseringen är genomförd och det inkom intresseanmälan från fem aktörer. Av dessa varav valdes tre aktörer ut för att lämna ett slutligt projektförslag.

Ärendet består i beslut om tilldelning av markanvisning till den aktör som efter utvärdering erhållits högst poäng i utvärderingen och därmed bedöms bidra med störst kvalitet till Fixfabriksområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Markanvisningen har genomförts med fast pris på 14,500 kr per ljus BTA för bostadsändamål samt 2000 kr per BTA för centrumändamål. Det lägsta godtagbara antalet BTA som projektförslagen skulle innehålla var 11,200 BTA för bostadsändamål och 140 BTA för centrumändamål.

Det vinnande projektförslaget omfattar ca 15,000 kvm ljus BTA för bostadsändamål och 175 kvm ljus BTA för centrumändamål. Detta är ca 1,500 BTA mer än i konkurrerande anbud och innebär därmed större intäkt för exploateringsförvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

I kommande markanvisningsavtal ställs krav på begränsad klimatpåverkan i enlighet med stadens miljö- och klimatprogram, miljöanpassat byggande samt mobilitetsavtal med begränsning av parkeringsplatser, i enlighet med vad detaljplanen anger.

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen innebär att genomförandet av detaljplanen för bostäder i Fixfabriksområdet fortsätter och att utbyggnaden av ytterligare ca 170 bostäder kan påbörjas. Det vinnande förslaget omfattade mer BTA för bostäder och innebär därmed även ett något större antal bostäder än konkurrerande anbud.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Projektförslag från Skanska Sverige AB
2. Bedömningsgruppens utlåtande.

Protokollsutdrag skickas till

Skanska Sverige AB

Beskrivning av ärendet

Det aktuella ärendet gäller tilldelning av markanvisning för bostäder vid Fixfabriksområdet.

Den 16 juni 2025 fastställde exploateringsnämnden krav och kriterier för markanvisning för bostäder i Fixfabriken med ca 150 bostäder i flerbostadshus. Exploateringsnämnden gav även förvaltningen i uppdrag att annonsera markanvisningen.

Markanvisningen annonserades via stadens informationskanaler och var öppen för intresseanmälningar under perioden 2025-10-24 – 2025-12-12.

I markanvisningen ställdes krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar, som tävlande aktörer skall acceptera samt uppfylla.

Grundkrav

- Bostäderna ska upplåtas som bostadsrätt eller äganderätt.
- Produktion av bebyggelsen ska starta inom 24 mån.
- Miljöanpassat byggande alternativt lämpligt certifieringssystem ska tillämpas.
- Krav på maximal klimatpåverkan vid produktion, angivet som utsläpp Kg Co2/kvm. Nivån sätts enligt stadens trappmodell för det år som startbesked medges.
- Klimatkompensera till 0-utsläpp
- Teckna mobilitetsavtal med en reduktion av P-talet med minst 15 %
- Uppföra skyddsrum med plats för 120 personer.
- Samråda med Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggandsförvaltningen för att säkerställa arkitektoniska kvalitéer. Innan tillträde av marken sker, ska aktören redovisa utvecklade skisser och beskriva hur det vinnande projektförslaget kvalitéer ska säkerställas i projektets fortsatta genomförande.
- För att säkerställa bebyggelse i närtid så är ett villkor i markanvisningen att tilldelad aktör skall påbörja byggstart inom senast 24 månader.

Kvalificeringskrav

- Ekonomisk stabilitet - Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet
- Seriositetskontroll - Aktören även genomgå förvaltningens seriositetskontroll med godkänt resultat.
- Sökande bolag ska ha tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att kunna genomföra projektet med motsvarande komplexitet och omfattning
- Aktören ska ha fullföljt tidigare åtaganden gentemot kommunen

Prissättning på marken

Fast pris. 14,500 kr per ljus BTA för bostadsändamål och 2,000 per ljus BTA för centrumändamål. Priset indexeras i enlighet med stadens prisjuteringsmodell.

Inkomna anbud

Annonseringen genomfördes och det inkom intresseanmälningar från följande aktörer:

- Skanska Sverige AB
- JM AB

- Klöver AB
- Sverigehuset i Göteborg AB
- Milon AB

Bedömning

Bedömningen genomfördes i två steg. I enlighet med tidigare nämndbeslut utvärderades intresseanmälningarna utifrån aktörens ambitionsnivå med projektet, referensexempel på genomförda projekt samt den förslagna projektorganisations erfarenhet och förmåga att genomföra projekt med hög kvalitet.

Efter utvärderingen valdes tre aktörer ut för att inkomma med projektförslag, som i detta steg utvärderades på dess arkitektoniska- och stadsbyggnadskvalitéer.

Två av de prekvalificerade aktörerna lämnade in ett komplett projektförslag och en aktör avbröt framtagandet av projektförslag under inlämningstiden. När aktören meddelat att de avsåg att avbryta sin medverkan erbjöds den aktör som kom på 4:e plats i prekvalificeringen att medverka. Denna meddelade dock att den återstående tävlingstiden var knapp för att aktören skulle hinna ta fram ett genomarbetat projektförslag.

Bedömningen av de två inkomna projektförslagen har genomförts av en bedömningsgrupp bestående av lika delar tjänstepersoner från exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Därutöver anlätades ett externt expertstöd för att bidra till bedömning av förslagens kvalitet.

Resultatet av bedömningsgruppens utvärdering är att projektförslaget från Skanska Sverige AB har erhållit högst utvärderingspoäng Skanska föreslås därmed tilldelas markanvisningen. Några av de kvalitéer som särskilt lyfts fram är att:

Förslaget uppvisar en hög arkitektonisk kvalitet med tydlig förankring i platsens industriella arv och tradition med en klassisk industriarkitektur. Gestaltningen bygger på en konsekvent bearbetning av tegel som huvudmaterial, där variation skapas genom ett medvetet spel med varierad volymindelning, fasadfält och fogdjup.

I den större skalan framträder en uppdelning av byggnadskroppar som associerar till kvartersstadens historiska fastighetsindelning, vilket ger kvarteret en finmaskig och stadsmässig karaktär. I den mindre, nära skalan, presenteras fasaderna med hög detaljeringsgrad, där reliefverkan och skuggspel ger djup och taktil kvalitet.

Fasadens uppbyggnad med tydlig indelning i botten, mitt och övre parti bidrar till en läsbar och välproportionerad arkitektur. Särskilt positivt är att bottenvåningen ges en tydlig tyngd och värdighet genom tvåvåningsmotiv som lyfter fram bostäder i bottenvåningarna, samtidigt som lågt sittande balkonger undviks. Detta stärker byggnadens stadsmässiga uttryck och levandegör gaturummet.

Projektförslaget och den sökande aktören har även granskats utifrån markanvisningens grund- och kvalificeringskrav, som bedöms vara uppfyllda.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att Skanska Sverige AB tilldelas markanvisningen eftersom de har erhållit högsts utvärderingssumma vid utvärderingen samt uppfyller och accepterar övriga krav i markanvisning.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör

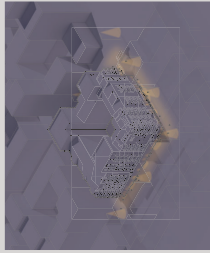
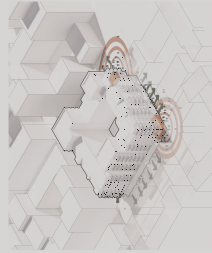
Ett levande bottenplan

Genom att förlägga garage och teknikutrymmen under mark kan vi frigöra så mycket yta som möjligt i entreplan till utåtriktade verksamheter och bostäder vilket skapar en levande och välfungerande stadsmiljö. Övergången mellan gata och byggnad gestaltas med omsorg och medvetenhet. Vid bostäderna utformas en tydlig gränsszon som värnar om boendes integritet samtidigt som rörelsen till och från bostäderna bidrar till liv längs med hela kvarteret. Denna zon markeras genom grönska och låga tegelmurar med omsorgsfull detaljering, vilket skapar en behaglig övergång mellan det privata och det offentliga. Då bostäderna får entrédörrar vid denna zon, och inte bara altandörrar, skapas rörelse på gatan.

Handblockade verksamheter

I dag är många av de befintliga verksamheterna på platsen obemämnade, vi menar att bemanning är en central förutsättning för att skapa service som i sin tur genererar folkliv. Restaurangerna är stängda dagtid, därför ser vi ett café som ett bra och eftertraktat komplement. Vi vill berika platsen med rörelse och ser att exempelvis en bemannad butik eller en småskalig saluhall skulle kunna vara det vi söker.

Vi kommer att ha som mål att hitta verksamheter som lockar en bred målgrupp och kan bidra till ett levande gaturum, kompletterar det befintliga utbudet samt har en tydlig vision och långsiktighet i sitt ägande.



Vybild från Bruksgatan.

Aktivt bottenplan

Aktiva verksamheter i hörnen mot gatorna skapar liv och rörelse stor del av dygnet. Spontana mötesplatser uppstår vid torg och entréer. Privata och delade bostadsentréer ligger direkt mot gatan och ökar användningen av gatumiljön. Entreplanen blir socialt och välkomnande.

Levande och gröna stadsrum

Kvarterets gemensamma odling integreras i byggnadens fasader - en vertikal Community Garden. Här kan ätbara växter som päron och äpplen växa på spaljeer och bidra till levande och gröna stadsrum.

Ljus och trygghet

Ljussättningen bidrar till trygghet och upplevelsen av platsen. Gatubelysningen ger marken färmedonad belysning vid entréer och hörn. Armaturer placeras på fasad med släpplig och dekorativ belysning kan integreras i murar.



Situationsplan

1:500 (A3)



Ätbart frukt
Päron- och äppelträd på spalje planteras mot gatan och blir tillgängligt för alla.

Gröna fasader
Fasader gestaltas med växtlighet och bidrar till en inbjudande atmosfär.

Odlingssåddor
Odlingssåddor placeras på lämpliga ställen längs med fasaderna.

Marktegel
Marktegel i dövrulor återkommer vid uteplatser och gångstråk på innergård.

Innergård
Innergården omfattar växthus och lummig grönska.

Dagvatten
Dagvattenhantering sker synligt och lekfullt på gården.