

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-02-25

Ärendenummer EXF-2023-01905

EXN 2026-03-23

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

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

Fastställande av krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder väster om Lemmingvallen inom stadsdelen Utby

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder väster om Lemmingvallen inom stadsdelen Utby i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden förlåter besluta om krav och kriterier för markanvisning av bostäder väster om Lemmingvallen. Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen sker genom ett jämförelseförfarande, där anbud utvärderas i två steg; på pris samt på sina gestaltningsförslag. Markanvisningen ska därmed föreslås till den aktör vars anbud bedöms erhålla högst bedömningspoäng gällande gestaltning av kommande byggnation i kombination med lämnat pris.

Markanvisningsområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Utby 753:1–753:10, 753:16–753:18, 753:312 och del av fastigheten Utby 753:15 och 753:325.

Markanvisningen inkluderar bebyggelse av cirka 30–40, vilka planeras komplettera området med fler äganderätter/bostadsrätter.

Exploateringsförvaltningen mottog ett positivt planbesked från stadsbyggnadsnämnden den 30 maj 2022 och detaljplanen startades Q4 2025.

I samband med detaljplanarbetet skall även sex (6) fristående lägenheter för boende med särskild service (BmSS) planläggas i området, ingår ej i markanvisningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Priset för marken kommer att utgöra en bedömningspunkt tillsammans med gestaltningsförslag. Genom att inkludera pris som ett utvärderingskriterium kan exploateringsförvaltningen säkerställa att det blir ett marknadsmässigt pris.

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

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

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen bedömer att de föreslagna utvärderingskriterier i första hand bidrar till att aktörernas ansökan fokuserar på strukturella och gestaltningssmässiga kvalitéer som bidrar till social hållbarhet och trygghet i området.

Göteborgs Stad använder social hänsyn 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.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översikts- samt detaljkarta
2. Klimatkrav

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden förslås besluta om krav och kriterier för markvisning av bostäder väster om Lemmingvallen. För den aktuella markanvisningen föreslås ett jämförelseförfarande tillämpas. 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.

Markanvisningsområdet ligger cirka 5,5 km nordost om Göteborgs centrum. Översiktsplanen anger platsen som blandad stadsbebyggelse i övriga mellanstaden. Det planerade området ligger mellan etablerat villaområde i väst och Lemmingvallen i öst.

Exploateringsförvaltningen mottog ett positivt planbesked från stadsbyggnadsnämnden den 30 maj 2022 och planen startades Q4 2025. I samband med detaljplanarbetet skall även sex (6) fristående lägenheter för boende med särskild service planläggas. Dessa omfattas inte av markanvisningen.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningsområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Utby 753:1–753:10, 753:16–753:18, 753:312 och del av fastigheten Utby 753:15 och 753:325.

Aktuell markanvisning omfattar cirka 30–40 småhus, samt eventuellt cirka 10 småhus i ett område där strandskydd inträder (lokaliseringsutredning kommer att krävas). Volymerna och avgränsningen är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanarbetet.

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

- Inriktning för denna markanvisning är att småhusen ska upplåtas med bostadsrätt och/eller äganderätt.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

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 personer som står långt från arbetsmarknaden samt åtgärder som främjar social hållbarhet i området.

Ekologisk hållbarhet

Miljöanpassat byggande:

- 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, enligt exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Grönytefaktor:

- Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och målnivån för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan.

Klimatprestanda:

- Aktören förbinder sig till att byggnaderna har en klimatprestanda som ger upphov till utsläpp om maximalt antal kg CO₂e /m² BTA under byggfasen. Kravnivån utgår från stadens mål i miljö- och klimatprogrammet och avser det år som startbesked ges, dock som lägst kravnivån för år 2028 vilket motsvarar det förväntade år då startbesked tidigast kan ges för projektet.
- Avgränsningar samt beräkning och redovisning av utsläpp sker enligt Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer för modul A1 – A5. Aktören åtar sig även att rapportera in klimatprestandan vid angivna uppföljningstillfällen. Se bilaga 2.

Klimatkompensation:

- För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp som byggnationen ger upphov till förbinder sig aktören att klimatkompensera genom att köpa utsläppskrediter (utsläppsrätter) och annullera dessa. Utsläppskrediter ska vara från erkända certifieringssystem som tillhandahåller denna form av klimatkompensation. Aktören åtar sig även att redovisa plan och åtgärder för kompensation vid angivna uppföljningstillfällen. Klimatkompensationen fråntar inte aktören kravet att uppfylla klimatkrav enligt *Klimatprestanda* ovan. Se bilaga 2.

Övriga kriterier

- Bolagen är införstådda med att Exploateringsförvaltningen förutsätter att samma aktör som tecknar markanvisningsavtalet, eller annat helägt bolag inom samma koncern, också är det bolag som kommer att teckna kommande genomförandeavtal och köpekontrakt med exploateringsförvaltningen. Detta då aktören inte ska agera mellanhand och sälja markområdet utan bebyggelse.
- Sökande aktör ska förbinda sig att genomföra de förslag, kvalitetsnivåer och åtaganden som anges i ansökan om markanvisning.
- Intressenten har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.

Kvalificeringskrav

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer bland annat 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.

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 eller stadens egna bolag eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

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

Referensprojekt

Sökande bolag ska bifoga minst ett referensprojekt innehållande cirka 30 småhus. Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Prissättning på marken

Prissättningen av byggrätterna kommer att baseras på ett marknadsmässigt pris per kvadratmeter bruttoarea (BTA) som aktör väljer att lämna i sitt anbud. Antal kvadratmeter BTA baseras på den byggrätt som kommande detaljplan medger.

Markpriset kommer att indexeras i enlighet med stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

Utvärderingskriterier

En övergripande målsättning i området är att skapa en väl gestaltad miljö ur sociala, ekologiska och ekonomiska perspektiv. Bebyggelsen ska utformas som ett enhetligt område med stark trädgårdsstadskaraktär som upplevs levande och småskalig. Området ska präglas av kvaliteter såsom skala, struktur, grönska och småskalighet.

Markanvisning fokuserar på aktörernas ambitioner gällande gestaltning, varvid urvalet av inkomna ansökningar i ett första steg baseras på pris.

Gestaltningförslag

Sökande ska i sitt anbud inkludera ett gestaltningsförslag som redovisar hur den markanvisade platsen ska utformas och bidra till stadsdelens kvalitet med fokus på trädgårdsstadskaraktär. Gestaltningsförslaget kan infatta byggnationens form, materialval och detaljer. Sökande ska redovisa hur de avser att arbeta med gestaltning i projektet. Utvärderingen på gestaltning delas upp i två bedömningskategorier.

1. Skala, struktur och grönska
2. Gestaltning och materialitet

Inbjudan till markanvisningen kommer att innehålla underlag som tydligt beskriver vad koncepten ska innehålla för information, hur de ska presenteras i anbuden samt hur de

kommer att bedömas. Detta underlag kommer att tas fram i nära dialog med stadsbyggnadsförvaltningen och utformas för att kunna bedömas i en flergradig skala.

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker genom en prekvalificeringsprocess i två steg.

Steg 1 – Bedömning och första urval

De inkomna ansökningarna bedöms utifrån utvärderingskriterium; högst pris (kr/kvm BTA). I det första urval identifieras maximalt fyra aktörer med högst pris. Dessa aktörer får möjlighet att gå vidare till en slutlig bedömning och komplettera sitt anbud med ett skissat förslag och möjlighet att justera upp det tidigare lämnade priset.

Steg 2 – Slutlig bedömning

De kompletterade anbudena från de utvalda aktörerna bedöms utifrån markanvisningens utvärderingskriterier på gestaltning och pris, vilka vägs jämnt. Det anbud som bäst uppfyller markanvisningens utvärderingskriterier föreslås tilldelas markanvisningen genom ett tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden.

Bedömning görs av en bedömningsgrupp med personer från exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen, som poängsätter anbudena enligt de angivna kriterierna.

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.

För att genomföra ett effektivt första urval föreslås att aktörerna lämnar prisanbud. Syftet med detta steg är att undvika att samtliga sökande aktörer behöver lägga tid och resurser på fördjupade skisser. Endast de aktörer som går vidare därefter tar fram fördjupade gestaltungsförslag.

Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskraven samt bedöms bäst uppfylla utvärderingskriterierna.

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

Marie Persson

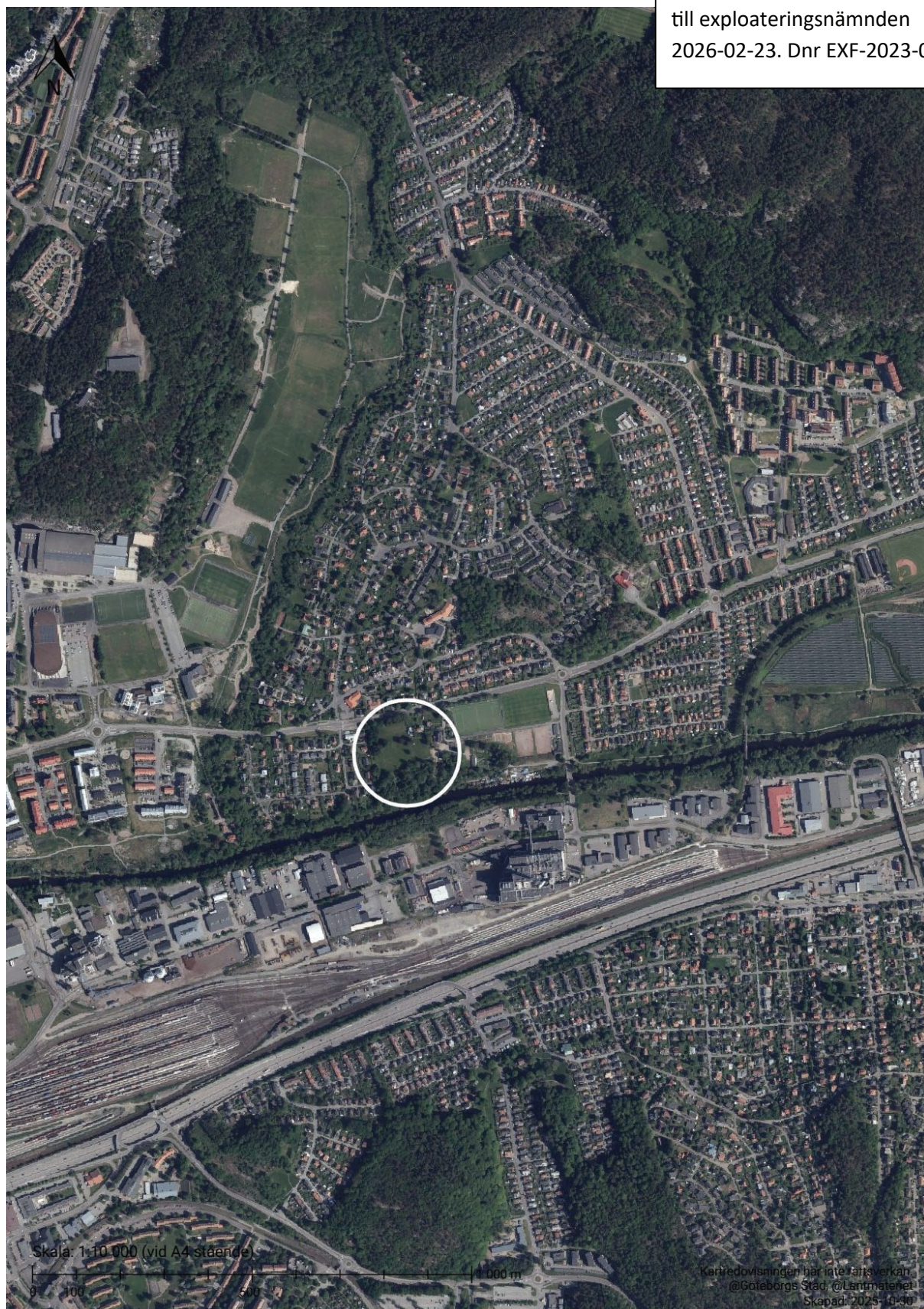
Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-02-23. Dnr EXF-2023-01905



Detalj-karta

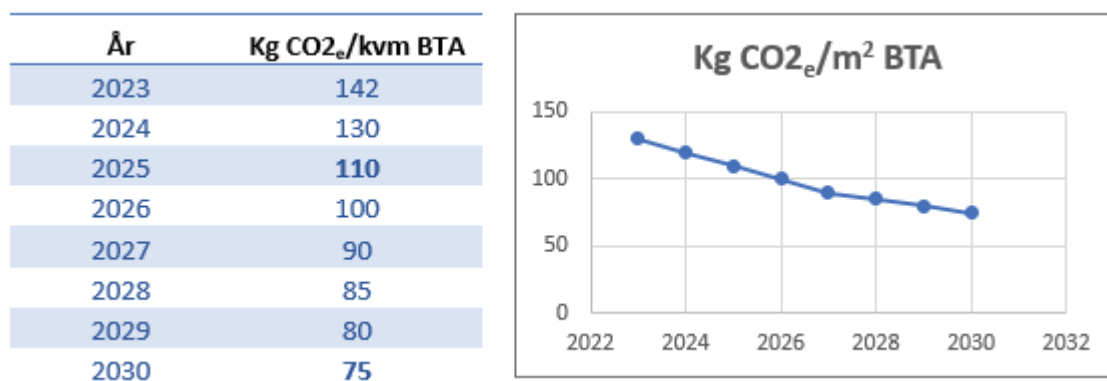




Klimatkrav – Klimatprestanda småhus

Följande krav grundar sig i Göteborgs stads klimat och miljöprogram för perioden fram till 2030, beslutat av kommunfullmäktige.

Aktören ansvarar för att byggnadens utsläpp av kg CO₂e / m² BTA under byggfasen inte överstiger nedan angiven nivå. Kravnivån avser det år som startbesked ges, dock som lägst kravnivån för år 2028 vilket motsvarar det förväntade år då startbesked tidigast kan ges för projektet.



Figur 1 Nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m. år 2030, nybyggnation småhus.

Beräkning och uppföljning av klimatprestanda

Klimatprestanda ska beräknas för byggfasen A1-A5 enligt Boverkets beräkningsinstruktioner för klimatdeklarationer. Från och med år 2027 förutses Boverkets systemgräns utvidgas med tekniska installationer, invändiga ytskikt och fast inredning. För detta projekt kommer exploateringsförvaltningen krav på klimatprestanda utgå från den beräkningsmodell som gällde när markanvisningen annonserades. Det innebär att eventuella ändringar i beräkningen av klimatdeklarationen inte påverkar beräkningen vid klimatkraven.

Aktören åtar sig att redovisa klimatprestandan till Exploateringsförvaltningen vid startbesked respektive slutbesked samt inför tillträde av fastigheten.

Klimatkompensation

Följande krav grundar sig i Exploateringsnämndens budgetbeslut om klimatneutralt byggande

För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp som byggnationen ger upphov till förbinder sig aktören att klimatkompensera genom att köpa utsläppskrediter (utsläppsrätter) och annullera dessa. Utsläppskrediter ska vara från erkända certifieringssystem som tillhandahåller denna form av klimatkompensation. Exempelvis från *United Nations Carbon Offset Platform*, Gold standard, eller Verified Carbon Standard (VCS).

Föreslagna åtgärder och plan för kompensation redovisas i samband med ansökan om startbesked och genomförda åtgärder och kompensationer redovisas vid slutbesked.

Kompletterande åtgärder

För småhus bedöms det utmanande att nå den efterfrågade reduktionen eftersom referensvärdet från 2020 är betydligt lägre än för exempelvis flerbostadshus. Kompletterande åtgärder bedöms därför kunna bli aktuella vid en faktisk minskning på ca 55%.

Kompletterande åtgärder enligt nedan godkänns:

- 1) Inlagring av kol i byggmaterial, till exempel i trämaterial/biobaserat material. Byggmaterialet ska vara beständigt, det vill säga ha samma förväntade livslängd som byggnaden.

Beräkningen ska följa metodik i LFM30. I tillägg ska även CCF-certifikat eller motsvarande införskaffas, motsvarande den dubbla mängden inbyggt biogent kol enligt kriterierna i NollCO2. För övriga biobaserade material kan 50% av det inbundna kolet tillgodoräknas och inga certifikat krävs.

(CCF: Continues Cover Forestry innebär bland annat att skogen inte kalavverkas)

- 2) Biokol som lagras inom markanvisningsområdet

Kriterier för godkännande enligt NollCO2. Biokol som placeras under byggnader eller på annat sätt som hindrar att utnyttja dess jordförbättrande egenskaper accepteras ej som kompletterande åtgärd.

- 3) Karbonatisering av betong. Enligt LFM30, med skillnaden att tidsperioden är 20 år.

”Miljö- och klimatramverk” framtaget av Älvstranden utveckling används i tillämpliga delar för bedömning av kompletterande åtgärder.