

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-02

Diarienummer EXF-2023-00915

Handläggare

Annika Co

Telefon: 0735372086

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

Tilldelning av markanvisning för studentbostäder, förskola och centrumverksamheter vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar Wästbygg Projektutveckling AB markanvisningen för studentbostäder, förskola och centrumverksamheter vid Guldhedsgatan.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna genomförandeavtal med Wästbygg Projektutveckling AB eller helägt bolag inom samma koncern.

Sammanfattning

2023-06-12 gav exploateringsnämnden förvaltningen i uppdrag att genomföra markanvisning inom del av fastigheten Guldheden 754:4 för cirka 90 studentbostäder samt minst sex avdelningar integrerad förskola och minst 450 kvm BTA lokaler. Det aktuella ärendet består i beslut om tilldelning av markanvisning till part efter genomförd annonsering och utvärdering. Markanvisningen föregås inte av ett markanvisningsavtal då den är genomförd på färdig detaljplan. Tillträde kommer att ske i samband med erhållet lagakraftvunnet bygglov, varvid ett genomförandeavtal kommer att upprättas med den berörda parten i stället.

För markanvisningen har jämförelseförfarande tillämpats och inkomna anbud har utvärderats utifrån pris, vilket innebär att den aktör som accepterat grundkraven och uppfyllt kvalificeringskraven samt erbjudit högst pris blir tilldelad markanvisningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I jämförelseförfarandet på högst pris har fem anbud inkommit varav fyra är fullständiga och bedöms vara marknadsmässiga utifrån förutsättningarna för markanvisningen.

Det högsta priset av inkomna anbud genererar en försäljningsintäkt om 2 800 kr/kvm BTA för studentbostäderna, 2 400 kr/kvm BTA för förskola, 2 000 kr/kvm BTA för lokaler. Antal BTA baseras på erhållet lagakraftvunnet bygglov. Exploatören förbinder sig att bebygga fastigheten med minst 9 200 kvm BTA i enlighet med detaljplanen och specifika bebyggelsekrav.

Priserna kan uppfattas som låga med avseende på det geografiska läget och innehållet, även med hänsyn till nuvarande marknadssituation. En anledning till de relativt låga värdena, speciellt för studentbostadsbyggrätterna, är de projektspecifika förutsättningarna. De faktorer som påverkar prisbilden är bland annat:

- > Förhållandet mellan bruttoarean, det vill säga all yta som byggs, och bostads- och lokalarean har stor påverkan på byggrättsvärdet. Omräkningstalet är faktorn mellan BTA och BOA och ju högre faktor desto mindre effektiv är byggrätten ur ett intäktsperspektiv. Utformningen av byggrätten och förutsättningarna på platsen, såsom buller, gör att omräkningstalet blir högre än vad som är normalt. En konsekvens är exempelvis att varje intäktsbringande kvadratmeter blir relativt dyr att producera samt att det krävs förhållandevis stora lägenheter för att vara ett studentbostadsprojekt vilket innebär en hyresrisk och lägre snitthyra per kvadratmeter.
- > Sanering av förorenad mark och parkslide åligger aktören att omhänderta, vilket är en extraordinär kostnad som inte ingår i normalfallet. Att ålägga exploatören att ta bort parkslide och sanera markmiljö innebär inte bara att byggrättspriset blir lägre utan avlastar även exploateringsförvaltningen från att ta kostnaden. Bedömningen är att den ekonomiska effekten för staden blir densamma och att aktören har bättre förutsättningar att vidta åtgärderna i samband med sina markarbeten.
- > Projektet innehåller studentbostäder med en integrerad förskola och lokaler vilket gör projektet mer komplext än ett renodlat studentbostadsprojekt.
- > Höga produktionskostnader, framför allt byggherrekostnader till följd av ränteläget samt rådande marknadsförutsättningar.

Sammantaget leder dessa faktorer till lägre priser än förväntat för studentbostadsbyggrätter i området. Efter noggrann bedömning konstaterar exploateringsförvaltningen att anbudet är homogent och befinner sig inom ett konsoliderat prisintervall, vilket tyder på att priserna är marknadsmässiga och en tydlig indikation på jämnhet i prissättningen från marknaden. Det är viktigt med förståelse för den ekonomiska bakgrunden för anbudet, vilket ger en djupare förståelse för den aktuella prissättningen på marknaden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggnationen utgörs till en betydande del av bostäder och ska därför genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och utgöra målnivå för den mark som markanvisas.

Aktören ska med kommunen, exploateringsförvaltningen, träffa ett mobilitetsavtal/avsiktsförklaring senast innan bygglovets godkännande. Syftet är att säkerställa de mobilitetsåtgärder som är en förutsättning för att tillämpa ett reducerat parkeringstal i enlighet med grön transportplan för Program för Sahlgrenska och Medicinareberget.

Bedömning ur social dimension

Krav i markanvisningen ställdes så att aktören skulle redovisa hur lägenheterna säkerställs att de hyrs ut till studenter med hyresrätt. Bostadskomplent bedöms bidra till

att antalet personer som rör sig ute vid olika tider på dygnet ökar. Projektet bedöms kunna öka upplevelsen av trygghet i det aktuella området. Behovet av förskola i centrala staden är stort och ett tillskott av en förskola bidrar till att minska underskottet. Detta kan i sin tur möjliggöra utvecklingen av fler bostäder i centrala Göteborg på lång sikt.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda skäl till samverkan med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. TU Guldhedsgatan markanvisning jämförelseförfarande krav och utvärderingskriterier
2. Protokollsutdrag EXF 2023-06-12 § 176
3. Utvärderingsmatris

Protokollsutdrag skickas till

david.alm@wastbygg.se

Ärendet

Det aktuella ärendet består i beslut om markanvisad part för studentbostäder med integrerad förskola och lokaler vid Guldhedsgatan inom fastigheten Guldheden 754:4.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om antagande av detaljplan 1480K-2-5606 för bostäder, förskola och lokaler vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden i Göteborg och planen har vunnit laga kraft. 2023-06-12 gav exploateringsnämnden förvaltningen i uppdrag att genomföra markanvisning inom del av fastigheten Guldheden 754:4.

Ärendet består i beslut om tilldelning av markanvisad part efter genomförd annonsering och utvärdering. Denna del av processen syftar till att exploateringsnämnden ska utse vilken part som ska få möjlighet att teckna avtal för genomförande och förverkligande av den nämnda detaljplanen. Markanvisningen föregås inte av ett markanvisningsavtal. Tillträde kommer att ske i samband med erhållet lagakraftvunnet bygglov, varvid ett genomförandavtal kommer att upprättas med den berörda parten. Bygglov ska vara sökt inom 1 år från beslut om tilldelning av markanvisningen.

Förutsättningar för markanvisningen

Aktuell markanvisning genomförs med utgångspunkt i gällande detaljplan och avser cirka 90 studentbostäder samt minst sex avdelningar integrerad förskola och minst 450 kvm BTA lokaler. Byggrätten möjliggör cirka 9 200 kvm BTA som förutsätts byggas ut inom projektet.

Markanvisningsmetod

Jämförelseförfarande har tillämpats som metod för anvisningen. Anvisningen har annonserats på stadens hemsida www.goteborg.se under perioden 2023-06-26 – 2023-09-20.

Markanvisningen föreslås ges, enligt denna urvalsmodell, till den aktör som

- accepterar de grundkrav som gäller för markanvisningen,
- uppfyller kvalificeringskraven,
- erbjuder högst pris, kr/kvm BTA.

Grundkrav

För att komma i fråga för anvisningen ska ansökande bolag uppfylla angivna grundkrav. Samtliga krav framgår av förutsättningarna för anvisningen som presenterats på stadens hemsida. Grundkraven för denna anvisning bestod av att bolaget ska acceptera:

- att uppföra husen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
- att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i ansökan om markanvisning.
- att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i programmet för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas.
- att angiven målnivå för grönytefaktorer enligt detaljplan ska tillämpas för projektet. Målnivån för den mark som markanvisas i detta projekt är 0,35.

- att studentbostäderna upplåts som hyresrätter.
- att uppföra en integrerad förskola innehållande minst sex avdelningar i enlighet med villkor beskrivna i markanvisningen.
- att bottenvåningar utmed Guldhedsgatan ska utformas för att möjliggöra för lokaler i bottenplan, enligt detaljplan.
- att gemensamt med kommunen samverka kring kommunikationen för projektet enligt förutsättningarna för markanvisningen.
- att fastigheten överlåtes med förfogandeförbud.

Bedömningskriterier

Markanvisningen genomfördes med utvärdering på pris.

Kvalificeringskrav

För att bli aktuell som markanvisad part ska aktören uppfylla nedanstående villkor:

- Bolaget 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 kvalificeringskravet uppfylls av bolaget eller ej har kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB och kontrollerats av controller på förvaltningen. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medelrisk).
- Exploateringsförvaltningen genomfört en seriositetskontroll med syfte att säkerställa att det inte finns några oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet. Kontrollen har genomförts av controller på förvaltningen.
- I de fall intressenten har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen har intressenten kontrollerats om de har fullföljt dessa åtaganden till exempel markanvisningsavtal, genomförandavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.
- Bifogat ett referensprojekt enligt krav i annonseringsunderlag med minst ett projekt innehållande minst 70 studentlägenheter. Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Bedömning

Bedömningsgrupp

Bedömningen har genomförts av tre personer från exploateringsförvaltningen.

Inkomna ansökningar

- a) Botrygg Göteborg AB
- b) Stiftelsen Chalmers Studenthem
- c) JM AB
- d) Wästbygg Projektutveckling AB
- e) Nanogruppen AB

Utvärderingsresultat

Grundkrav

Ansökan e) har ej lämnat komplett ansökan. Ansökningen e) har mot bakgrund av detta ej prövats vidare.

Ansökningarna a), b), c) och d) har bedömts uppfylla grundkraven.

Utvärderingspris

Utvärderingspris = (BF* 1 050) + (BL* 245) + (BS* 6 985)

1 050 m² BTA förskola

245 m² BTA lokaler

6 985 m² BTA studentlägenheter

BF=byggrättspris förskola [kr/m² BTA]

BL=byggrättspris lokaler [kr/m² BTA]

BS=byggrättspris studentlägenheter [kr/m² BTA]



a) Botygg Göteborg AB	17 445 960 kr
b) Stiftelsen Chalmers Studenthem	19 505 675 kr
c) JM AB	8 583 750 kr
d) Wästbygg Projektutveckling AB	22 568 000 kr
e) Nanogruppen AB	Ej komplett ansökan

Kvalificeringskrav

Den aktör som lämnat högst pris av de aktörer som enligt bedömning uppfyllt ovanstående redovisade krav är Wästbygg Projektutveckling AB.

Ansökningen d) har bedömts uppfylla kvalificeringskraven.

Förvaltningens bedömning

Den aktör som lämnat högst pris och bedömts uppfylla samtliga ställda krav för markanvisningen är Wästbygg Projektutveckling AB och föreslås tilldelas markanvisningen.

Kristina Lindfors

Direktör

Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef

Mark och Boende



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-22

Diarienummer EXF-2023-00915

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

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

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder, förskola och lokaler vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden

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

Detaljplan 1480K-2-5606, detaljplan för bostäder, förskola och lokaler vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden i Göteborg, vann laga kraft den 22 november 2022. Planområdet är beläget vid Guldhedsgatan, ca 2,3 kilometer söder om Göteborgs centrum, där byggrätten ska markanvisas. Projektet förväntas att bidra till stadsbebyggelsen, ge ett tryggare gaturum längs Guldhedsgatan och att en ny sorts bostäder införs i området. Aktuell markanvisning omfattar ca 90 studentlägenheter, en integrerad förskola och lokaler i bottenvåning.

Markanvisningen föreslås genomföras med utvärdering på pris vilket innebär att den aktör som accepterar grundkraven och uppfyller kvalificeringskraven samt erbjuder högst pris blir tilldelad markanvisningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet kommer att generera ett överskott. Markanvisningen föreslås genomföras på pris. Då osäkerhet råder på marknaden så är utvärdering på pris en modell att pröva marknadens syn på värdenivån.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett större trafikstråk i anslutning till området finns, med både biltrafik, bussar och spårvagn. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen 100 m från planområdet vid Medicinaregatan och Wavrinskys plats ca 300 meter bort. Bebyggelse i aktuellt läge bedöms bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor.

Bedömning ur social dimension

Att tillskapa studentbostäder bidrar till stadsbebyggelsen, ger ett tryggare gaturum längs Guldhedsgatan och att en ny sorts bostäder införs i området. Tillskott av förskola följer inriktningen i programmet som Byggnadsnämnden godkände 2014-03-20, ett program för Medicinareberget och Sahlgrenska.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Detaljplan 1480K-2-5606

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande att tillämpas. Det innebär att exploateringsförvaltningen kommer annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar. Ärendet omfattar fastställande av dessa krav och utvärderingskriterier.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser markanvisning samt fastställande av krav och kriterier.

Markanvisningen omfattar del av fastigheten Guldheden 754:4. Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Guldhedsgatan i området Guldheden, ca 2,3 kilometer från Göteborgs centrum. Marken består av obebyggt och relativt kuperat område. Platsen gränsar i norr till Norra Guldheden, vars bebyggelse ingår i stadens bevarandeprogram, i väster till Ängårdskolonins kolonistugeområde och i söder till en stor markparkering och bortom den Medicinareberget och Sahlgrenska sjukhusområdet. Nya bostäder bidrar till att knyta samman befintliga bebyggelseområden och förbättra tryggheten längs stråk och vid hållplatsläget, då området ligger i direkt anslutning till spårvagnshållplats.

I november 2022 antog byggnadsnämnden detaljplan 1480K-2-5606 för bostäder, förskola och lokaler vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden i Göteborg.

Kommunfullmäktige fattade 2023-01-26 §22 beslut om en ny inriktning för när staden bör äga respektive hyra in kommunala verksamhetslokaler. Riktlinjen har beaktats i ärendet och samverkan mellan berörda förvaltningar, exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen, har skett vid ett flertal tillfällen under februari och mars 2023, rörande den integrerade förskolan. Tidsförhållandena har inte medgett att de komplexiteter som finns i form av juridiska och byggnadstekniska faktorer och med beaktande av detaljplanens förutsättningar, kunnat lösas. Markanvisningen ställs därför ut med förutsättningen att markanvisad part bygger en förskola med minst sex avdelningar där ev. framtida 3D- ägande eller inhyrande part i nuläget är en öppen fråga.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar ca 90 studentbostäder, minst sex avdelningar integrerad förskola, lokaler i bottenplan samt yta för förskolegård och bostadsgård enligt detaljplan. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för eventuell erforderlig utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Markanvisningen föreslås tilldelas en aktör. Den markanvisade parten ska utreda hela området och säkerställa plats för dessa ändamål inom avgränsningen för detaljplanen.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras delvis 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

För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning ska bostäderna upplåtas med hyresrätt till studenter (studentlägenheter) för att säkerställa hyresrätter ska fastigheten överlåtas med förfogandeförbud. Aktör skall 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, 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 i detta projekt är 0,35. Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor och åtgärder att hantera vissa miljöutmaningar.

Lokaler

Bottenvåningar utmed Guldhedsgatan ska utformas för att möjliggöra för lokaler i bottenplan, enligt detaljplan.

Övriga kriterier

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. Kommunen har samordningsansvar för kommunikation som avser exploateringsprojektet. Vid behov och i den omfattning kommunen bedömer att det krävs tar kommunen initiativ till framtagande av exploateringsprojektets kommunikationsplan. Intressenten ska i samverkan med kommunen bidra till framtagandet av kommunikationsplanen samt vid behov utse en kontaktperson och tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten. Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation. För markanvisningen har intressenten ansvar för kommunikation och marknadsföring avseende sitt projekt/byggnation.

En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören 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 ansökan om markanvisning.

Specifika krav på bebyggelsen

Anvisningen omfattar ca 90 studentlägenheter (hyresrätter).

En förutsättning för markanvisningen är att en integrerad förskola, enligt detaljplan, omfattande minst sex avdelningar med tillhörande utemiljö kan tillskapas med god

kvalitet och funktionalitet och som enligt exploateringsförvaltningens bedömning motsvarar Göteborgs stads ambitioner och ramprogram för förskola.

Prissättning på marken

Justering av pris kommer ske enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen föreslås genomföras med utvärdering på pris.

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande tre personer från exploateringsförvaltningen. Bedömningsgruppen ansvarar tillsammans för att kontrollera att kvalificeringskriterierna uppfylls samt att vid behov genomföra erforderliga interna avstämningar för att säkerställa detta.

Urvalsarbetet sker i tre steg. Först görs en kontroll att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken.

Exploateringsförvaltningen kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset 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.

Kvalificeringskrav

Referensprojekt

Sökande bolag ska bifoga referensprojekt enligt krav i annonseringsunderlag med minst ett projekt innehållande minst 70 studentlägenheter. Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

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.

Kontrollen 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 ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

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.

Seriositetskontrollen 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.

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 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 föreslås genomföras med anbud på pris. Syftet att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter i området och i stadsdelen. Förvaltningen anser att det är lämpligt att använda utvärderingsmetoden anbud på pris eftersom det bedöms vara svårt att göra en tillförlitlig värdering av markvärdena på grund av rådande marknadsläge.

Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnat högst pris för marken.

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

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

§ 176 EXF-2023-00915

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder, förskola och lokaler vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens förslag:

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.

Tidigare behandling

Bordlagt 2023-05-22, § 131

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-05-22

Dag för justering

2023-06-20

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Tjänstgörande ordförande
Helena Norin (MP)

Justerande
Patrik Höstmad (D)

Aktör	Segment Studentbostäder	Segment Förskola	Segment Lokaler	Grundkrav Enligt inriktning grön/röd	Grundkrav Beskrivning hur säkerställa studentbostäder	Kvalificeringskrav Seriositetskontroll grön/röd	Kvalificeringskrav Ekonomisk stabilitet grön/röd	Kvalificeringskrav Tidigare åtaganden grön/röd	Kvalificeringskrav Referensprojekt grön/röd	Summa utvärderingspris Totalt
Nanogruppen AB				Nej	Nej	ej kontrollerad	ej kontrollerad	ej kontrollerad	Nej	kr -
Botrygg	x	x	x	Ok	Ok	ej kontrollerad	ej kontrollerad	ej kontrollerad	Ok	kr 17 445 960,00
Wästbygg	x	x	x	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	kr 22 568 000,00
JM	x	x	x	Ok	Ok	ej kontrollerad	ej kontrollerad	ej kontrollerad	Ok	kr 8 583 750,00
Chalmers Studentbostäder	x	x	x	Ok	Ok	ej kontrollerad	ej kontrollerad	ej kontrollerad	Ok	kr 19 505 675,00