

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-11-14

Ärendenummer EXF-2023-00751

EXN 2015-12-15

Handläggare

Andrea Wernersson

Telefon: 0722557138

E-post: andrea.wernersson@exploatering.goteborg.se

Återlämning av markanvisning från JM AB för studentbostäder och bostäder med särskild service inom detaljplan för skola och bostäder vid Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Sammanfattning

JM AB har begärt återlämnade av markanvisning för studentbostäder och bostäder med särskild service (BmSS) vid Ambrosiusgatan, Gamlestaden. Markanvisningen innehöll bland annat krav om låga klimatutsläpp.

Förvaltningen avser att återkomma till nämnden med förslag till kriterier för ny markanvisning avseende studentbostäder inom detaljplan för bostäder och skola vid Ambrosiusgatan under 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

JM AB:s återlämnade av markanvisningen bedöms inte i sig innebära en negativ effekt på stadens ekonomi. I nuvarande marknadsläge bedöms tidigare markpris behöva justeras inför ny markanvisning, vilket medför en lägre markförsäljningsintäkt än tidigare bedömt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Återlämnandet av markanvisningen kan innebära negativa effekter ur ett ekologiskt perspektiv. Detta då kriterierna i markanvisningen ställdes så att den aktör som tilldelades markanvisningen skulle göra det lägsta klimatavtrycket med avseende på CO₂-utsläpp till följd av byggnation samt ha en låg energianvändning i bruksskedet.

Bedömning ur social dimension

Bedömning är att JM AB:s återlämnade av markanvisningen inte medför någon negativ effekt ur en social dimension. Bedömningen är att området fortsatt lämpar sig väl för studentbostäder.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Formell skrivelse om återlämnande från aktör

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

JM AB

Beskrivning av ärendet

Information om att JM AB meddelat att de återlämnar markanvisning för studentbostäder och bostäder med särskild service (BmSS) vid Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

Bakgrund

2022-02-07 gav fastighetsnämnden kontoret i uppdrag att genomföra markanvisning för cirka 150 studentbostäder samt 8 integrerade BmSS-lägenheter vid Ambrosiusgatan inom Gamlestaden. 2020-06-16 gav fastighetsnämnden kontoret i uppdrag att ordna en markanvisningstävling med krav om låga klimatutsläpp och denna markanvisning genomfördes utifrån det uppdraget. Utöver grund- och kvalificeringskrav utvärderades ansökningar utifrån följande tre bedömningskriterier:

- Energianvändning i bruksskedet
- Klimatpåverkan vid produktion
- Återbruk av byggnadsdelar

Genom beslut i fastighetsnämnden 2022-10-24 tilldelades JM AB markanvisningen efter att ha varit den aktör som uppfyllde samtliga ställda krav för markanvisningen samt erhöll högst poäng vid summering av poängsättning utifrån bedömningskriterierna. Genom skrivelse daterad 2025-09-26 har JM AB begärt återlämnande av markanvisningen.

Tidigare beslut

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2019-03-18	Ansökan om planändring för ny F-3 skola, bostäder och BmSS vid Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden
2020-05-18	Revidering av ansökan om planbesked för ny skola och bostäder inklusive BmSS vid Ambrosiusgatan inom stadsdelen Gamlestaden
2020-06-16	Redovisning av uppdrag att ta fram pilotprojekt för att stimulera ett fossilfritt byggande
2022-02-07	Markanvisning för studentbostäder och BmSS vid Ambrosiusgatan
2022-10-24	Tilldelning av markanvisning för studentbostäder och BmSS vid Ambrosiusgatan

Detaljplan/berörda fastigheter

Markanvisat område avser delar av fastigheterna Gamlestaden 40:2 och 740:11.

Markanvisningsområdet ingår i detaljplan för skola och bostäder vid Ambrosiusgatan, inom stadsdelen Gamlestaden, med stadsbyggnadsförvaltningens diarienummer 0348/19. Detaljplanen är inför samråd. Samråd planeras Q2 2026. Skissarbete och utredningar med anledning av bostadskvarteret bedöms tillräckligt för samråd. För att inte pausa eller dra ut på tiden för framtagande av ny detaljplan, som också omfattar skola och idrottshall, avser förvaltningen att fortsatt driva planarbetet, inklusive bostadskvarteret, till och med samråd. Eventuell ny markanvisad part planeras ta vid i fortsatt planarbetet för bostadskvarteret efter samråd.

Syfte/omfattning av markanvisning till JM AB

Markanvisningen omfattade flerbostadshus med ca 150 lägenheter som ska hyras ut till studenter. I flerbostadshuset skulle ca 6 lägenheter för gruppboende med tillhörande gemensamma ytor och personalutrymmen med mera anordnas.

Under planarbetet har bedömning gjorts att den föreslagna bebyggelsen i slänten längs Ambrosiusgatan närmst idrottshallen inte är lämplig. Anledningen är höga naturvärden samt för smal byggrätt som är svårbyggd och som inte fungerade på platsen. Ett större flerbostadshus med ca 150 studentlägenheter föreslås i stället inrymmas på ytan mellan Ambrosiusgatan och Lars Kagsgatan. Antal bostäder är oförändrad.

Under projektets gång har förvaltningen tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen gjort bedömningen att projektet inte är lämplig för boende med särskild service med anledning av närheten till befintlig skola och idrottshall. Därtill innebär ny tolkning av Lagen om offentlig upphandling att stadsfastighetsförvaltningen inte kan ingå löfte om att hyra in sig i byggnad innan hyresvärdsupphandling genomförs.

Status/anledning till återlämning

Skälet som JM uppger är att ”den främsta orsaken är de stigande produktionskostnaderna i kombination med ett ökat avkastningskrav från investerare. Projektets höga ambitioner kring återbruk formulerades i en helt annan marknadssituation. Efter en noggrann genomgång av projektet ser vi att förutsättningarna för att gå vidare inte längre finns.”

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen avser att återkomma till nämnden med förslag till kriterier för ny markanvisning avseende studentbostäder, inom detaljplan för bostäder och skola vid Ambrosiusgatan, under 2026.

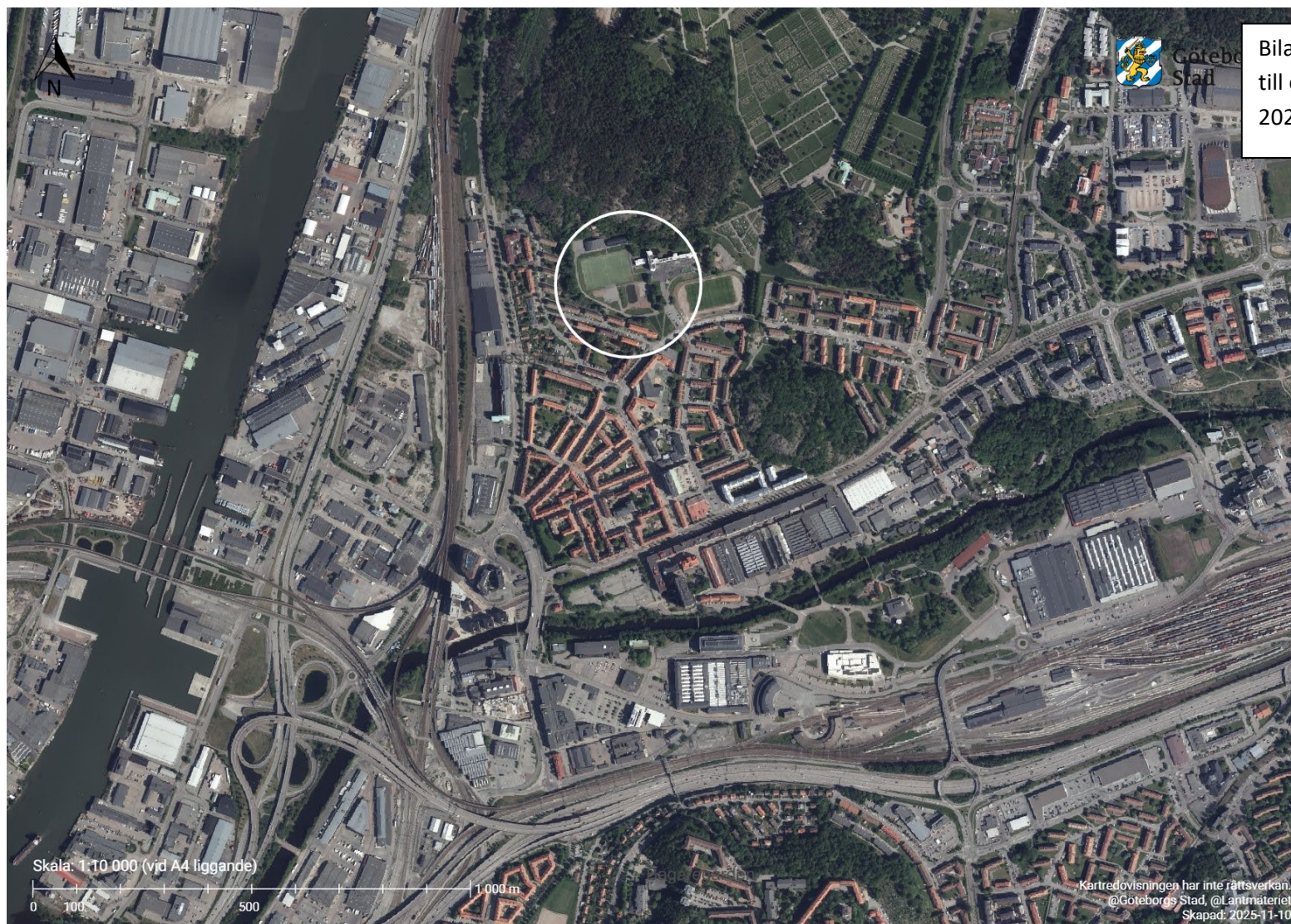
Elisabet Gondinger

Kristina Lindfors

Avdelningschef projekt norr

Exploateringsdirektör

Översiktskarta



Detalj-karta





Mottagare: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess exploateringsnämnd

Begäran om återlämnande av markanvisning

JM AB (556045-2103) begär härmed om återlämnande av "Markanvisningsavtalet för studentbostäder och gruppboende vid Ambrosiusgatan, diarienummer EFX-2023-00751" som löper ut den 24 oktober 2025.

Stockholm

JM AB (publ)

Digital signering

Detta dokument är elektroniskt signerat av nedanstående person(er) med e-legitimation. Signaturen är juridiskt bindande och innehåller verifierad information om identitet, tidpunkt och dokumentets innehåll vid signeringstillfället.

JM AB (publ)

Postadress 169 82 Stockholm
Besök Mathildatorget 9, Solna

Tel. växel 08-782 87 00
Org.nr 556045-2103

Webb jm.se
Säte Stockholm

Document ID 09222115557558010171



Signerat SP, MB

Verifikat

Document ID 09222115557558010171

Dokument

Begäran om återlämnande av markanvisning

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-09-25 14:35:38 CEST (+0200) av Kristina
Gatel (KG)

Färdigställt 2025-09-26 10:28:23 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Gatel (KG)

JM AB

kristina.gatel@jm.se

Signerare

Susanne Person (SP)

JM AB

susanne.persson@jm.se

Signerade 2025-09-25 15:04:15 CEST (+0200)

Maria Bäckman (MB)

JM AB

maria.backman@jm.se

Signerade 2025-09-26 10:28:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

