



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-19

Ärendenummer EXF-2025-00204

EXN 2025-04-22

Handläggare

Martin Larsson Ekander

Telefon: 031-368 11 81

E-post:

martin.larsson.ekander@exploatering.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder längs Fjällbogatan, Utby 753:487 m.fl. inom stadsdelen Utby

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder i Utby, inom fastigheten Utby 753:487 m.fl. i stadsdelen Utby, i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande och att upplåtelseformen är hyresrätt.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Ärendet avser fastställande av krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder längs Fjällbogatan, Utby 753:487 m.fl. Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande och utvärderas på pris. Där utöver kommer det bl.a. ställas krav avseende klimatneutralt byggande och återbruk samt gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader, vilka båda är uppdrag ålagda exploateringsförvaltningen.

Ärendet ingår i detaljplan Utby - Bostäder mm. vid Fjällbogatan, vilken var ute på granskning under maj 2024 och antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2024. Markanvisningen omfattar hela detaljplanen och utgörs av ca 90 bostäder i flerbostadshus, 11 radhus samt verksamheter i bottenvåning. Området domineras idag av bostads- och äganderätter och endast ca 25 procent av bostäderna utgörs av hyresrätter (inom primärområde Utby).

Under planeringsskedet har utgångspunkten varit att bostäderna skall upplåtas som bostadsrätt eller äganderätt. Kopplat till uppdraget ”*Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter*” väljer förvaltningen att ändra det och föreslår upplåtelseform till hyresrätter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresrätter bedöms ge ett lägre byggrättspris än bostadsrätter/äganderätter vilket kan riskera ett sämre ekonomiskt resultat. Den initiala bedömningen är att byggrättsvärdet för hyresrätter är strax under eller på en nivå som ger ett nollresultat. Bostadsrätter och eller äganderätter har större sannolikhet att ge ett positivt projektnetto. Dock bedömer förvaltningen att det är stora utmaningar för marknaden att starta nya bostadsprojekt avseende bostads- eller äganderätter i dagsläget, särskilt om de omfattas av byggpplikt. Detta ökar risken för få eller inga anbud om markanvisningen avser bostads- eller äganderätt.

Bedömning ur ekologisk dimension

I budgeten för 2023 fick exploateringsnämnden i uppdrag att ”Vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial.” Exploateringsförvaltningen har tagit fram fyra klimat- och återbrukskrav som appliceras på denna markanvisning:

- Klimatprestanda, dvs Kg CO₂e/kvm BTA
- Klimatkompensation
- Återbruk i byggskedet
- Återbruk under livscykeln

Kravnivåerna är satta med utgångspunkt i stadens miljö- och klimatprogram med målvärden ur ett livcykelperspektiv på minst 50% lägre utsläpp av växthusgaser år 2025 och minst 90% lägre 2030 jämfört med 2020.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen har arbetat med framtagandet av detaljplanen och har där säkerställt en utformning i enlighet med trädgårdsstadens principer. Projektet tillför flerbostadshus i ett område dominerat av småhus. I detaljplanen finns också krav på inslag av lokaler.

Upplåts bostäderna som hyresrätter kompletterar de ett område som i dagsläget domineras av bostads- och äganderätter, vilket utgör ca 75 procent inom primärområdet.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Gränsvärden för klimatpåverkan

Ärendet

Ärendet avser beslut om krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder längs Fjällbogatan, Utby 753:487 m.fl. Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande och utvärderas på pris.

Det innebär att exploateringsförvaltningen kommer annonsera 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. Jämförelsen kommer utgå från högsta pris för den samlade byggrätten, dvs det som detaljplanen maximalt kan medge i bruttoyta.

Beskrivning av ärendet

Det aktuella området ingår i detaljplan för ”Utby - Bostäder mm. vid Fjällbogatan”, vilken var ute på granskning under maj 2024 och antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2024. Detaljplanen har utformats för att möta trädgårdsstadens principer genom bland annat en blandning av flerbostadshus och småhus i kvartersstruktur. Detaljplanen föreskriver även ytor för lokaler.

Inom området finns idag verksamheter som har arrenderat mark. Exploateringsförvaltningen kommer i annonsen för markanvisningen informera att vi ser positivt på om de kan vara kvar som hyresgäster i framtida utveckling men är inget krav.

Markanvisningen kommer omfatta flertalet krav där ett av dem avser fyra klimat- och återbrukskrav, vilket är en del av uppdrag från exploateringsnämnden att ”vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial”.

Ytterligare ett krav baseras på exploateringsförvaltningens uppdrag att ”säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus”. Där utöver åligger det förvaltningen ett uppdrag att i markanvisning säkerställa varierande och uttrycksfulla fasader. Aktörerna ska förbinda sig att i samråd med en arbetsgrupp från exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen gemensamt arbeta fram illustrationer och skisser för den kommande bebyggelsen. Detta sker vid tre tillfällen med sista tillfället inför ansökan om bygglov. Aktören ska förbinda sig att bebyggelsen ska följa gestaltningsidéerna i planbeskrivningen.

Utvärderingen görs på pris.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar ca 90 lägenheter och 11 radhus samt centrumverksamhet om ca 200 kvm. Detaljplanen medger ett underjordiskt garage med 61 parkeringsplatser samt cykelparkering. Garaget löser parkeringsbehovet inom planen men är inget krav om parkering kan lösas på annan plats och godkänns för bygglov.

Krav 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.

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.

Mångfald i boendet

Under planeringsskedet har utgångspunkten varit att bostäderna skall upplåtas som bostadsrätt eller äganderätt. För att möta uppdraget ”Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter” så föreslår förvaltningen att bostäderna upplåts som hyresrätter.

Det finns för och nackdelar med de två alternativen. Om beslutad upplåtelseform blir bostads-och/eller äganderätt så genererar det sannolikt en högre intäkt för försäljningen. En utmaning för en aktör blir att hantera byggplikten kopplat till finansieringen då lån sker vid en viss andel sålda lägenheter. Marknaden har inte återhämtat sig än och det kan bli utmaningar att hitta köpare på en relativt kort tid.

Om beslutad upplåtelseform blir hyresrätt så blir ett tillskott i ett område dominerat av småhus upplåtna som äganderätt samt bostadsrätter, ca 75 procent inom primärområdet. Förvaltningen ser även att en långsiktig förvaltare har större möjlighet att se klimatkraven som en faktor för deras ekonomiska resultat. Finansiering kopplat till byggplikt är inte lika omfattande som vid bostadsrätt. Hyresrätt kommer sannolikt ge en lägre intäkt för försäljning men erhålla ett större intresse.

Kommunala kontrakt

För hyresrätt ska intressenten åta sig att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och lämna lägenheter, motsvarande ca 12,5 % av hyresrätterna i denna markanvisning, till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad, alternativt lägenheter till anvisade nyanlända enligt Bosättningslagen. Antal lägenheter anges i samarbetsavtalet som upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet mellan exploateringsförvaltningen och intressenten. I den mån intressenten har lägenheter i befintligt bestånd, föredrar Exploateringsförvaltningen lägenheter ur intressentens befintliga bestånd. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt (20 %) ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med exploateringsförvaltningen görs ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet. För Förvaltnings AB Framtiden och dess bolag gäller andra särskilda villkor.

Bebyggelsekrav

Aktören godkänner att förbinda sig till att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktören inte agerar mellanhand och säljer fastigheten utan bebyggelse.

Byggplikt

Aktören godkänner att förbinda sig till att byggstarta inom en bestämd tid från tillträdet. Tidsramen för byggplikten kommer vara beroende av upplåtelseformen för bostäderna. För hyresrätter är byggplikten inom 18 månader från.

Mobilitetsavtal

Aktören godkänner att teckna mobilitetsavtal för nivån ”Stjärnpaket” i enlighet med riktlinjer för Mobilitet och Parkering.

Tillgänglighet

Aktören godkänner att uppfylla tillgänglighet i enlighet med vad som framgår av planbeskrivningen.

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.

Förfogandeförbud

I det fall vald upplåtelseform blir hyresrätt kommer fastigheten upplåtas med förfogandeförbud.

Klimatkrav

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 beror av det år som startbesked ges, se bilaga 3. Avgränsningar samt beräkning och redovisning av utsläpp sker enligt Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer för modul A1 – A5 för det år som startbesked ges.

Klimatkompensation

För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp för modul A1 – A5 när klimatkrav enligt ovan uppnåts (antal kg CO₂e / m² BTA) förbinder sig aktören att klimatkompensera genom att köpa utsläppskrediter (utsläppsrätter). Utsläppskrediter ska vara från erkända certifieringssystem som tillhandahåller denna form av klimatkompensation. Exempelvis från Clean Development Mechanism (CDM), Gold standard, eller Verified Carbon Standard (VCS). Klimatkompensationen fråntar inte aktören kravet att uppfylla *Klimatkrav* enligt ovan.

Återbruk

Aktören förbinder sig att återbruka i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad Guld.

Återbruk under livscykeln

Aktören förbinder sig att bygga med flexibilitet och demonterbarhet i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad Guld.

Återbruksrum

Aktören åtar sig att utföra minst ett rum för återbruk inom markanvisningsområdet. Återbruksrummet ska vara utformat dimensionerat för de boendes interna behov för hantering, uppgradering och lagning av återbruksmaterial. Lämplig minsta storlek för återbruksrummet bedöms vara 20 – 30 kvm LOA.

Gestaltning

Aktören förbinder sig att efter tilldelning av markanvisningen medverka i ett samrådsmöte med representanter från aktören inklusive uppdragsledande arkitekt samt

representanter från exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen. Samrådsmötet bidrar till samsyn kring arkitektoniska kvaliteter som ska kvalitetssäkras i projektet. En uppföljande workshop ska genomföras med samma deltagare vid senare tillfälle.

Inför ansökan om bygglov stämmer aktören slutligen av utformningen med bedömningsgruppen. Utöver bygglovshandlingen redovisas då också materialval och detaljer vid fönster, sockel och takfot samt vid bostads- och verksamhetsentréer.

Gestaltningssidéer

Aktören förbinder sig att uppföra byggnaderna i enlighet med gestaltningssidéerna som redovisas i planbeskrivningen.

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 controller och/eller förvaltningscontroller på 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 controller och/eller förvaltningscontroller på 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 bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden t.ex. markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Utvärderingskrav

Utvärderingen av ansökningarna ska sedan göras på pris baserat på kr/kvm BTA för de olika segmenten. Detta appliceras sedan på vad detaljplanen maximalt medger i bruttoyta. Parallellt med buden i markanvisningen ska förvaltning göra en intern byggrättsvärdering men som inte tar hänsyn till klimatkraven. Detta för att få en indikation om klimatkraven har någon påverkan på priset och i så fall hur mycket.

Prissättning på marken

Priset på byggrätten kommer justeras enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden fastställer föreslagna krav och kriterier samt ger förvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering för markanvisning av det aktuella området. Krav och kriterier avser att uppfylla exploateringsförvaltningens uppdrag avseende klimatneutralt byggande och återbruk från budgeten samt uppdraget att hålla hög arkitektonisk kvalitet i nybyggnation av flerbostadshus. Kraven är utformade för att bidra till hög klimatprestanda och hög arkitektonisk kvalitet genomgående, som en basstandard inom alla av staden markanvisade tomter. I särskilda situationer där en ytterligare högre nivå krävs avseende exempelvis gestaltning kan utvärdering ske genom exempelvis arkitekttävling eller annat jämförelseförfarande. Motivet till att utvärdera på pris är för att se om marknaden anser att klimatkrav har påverkan på byggrättspriset och i så fall i vilken utsträckning.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

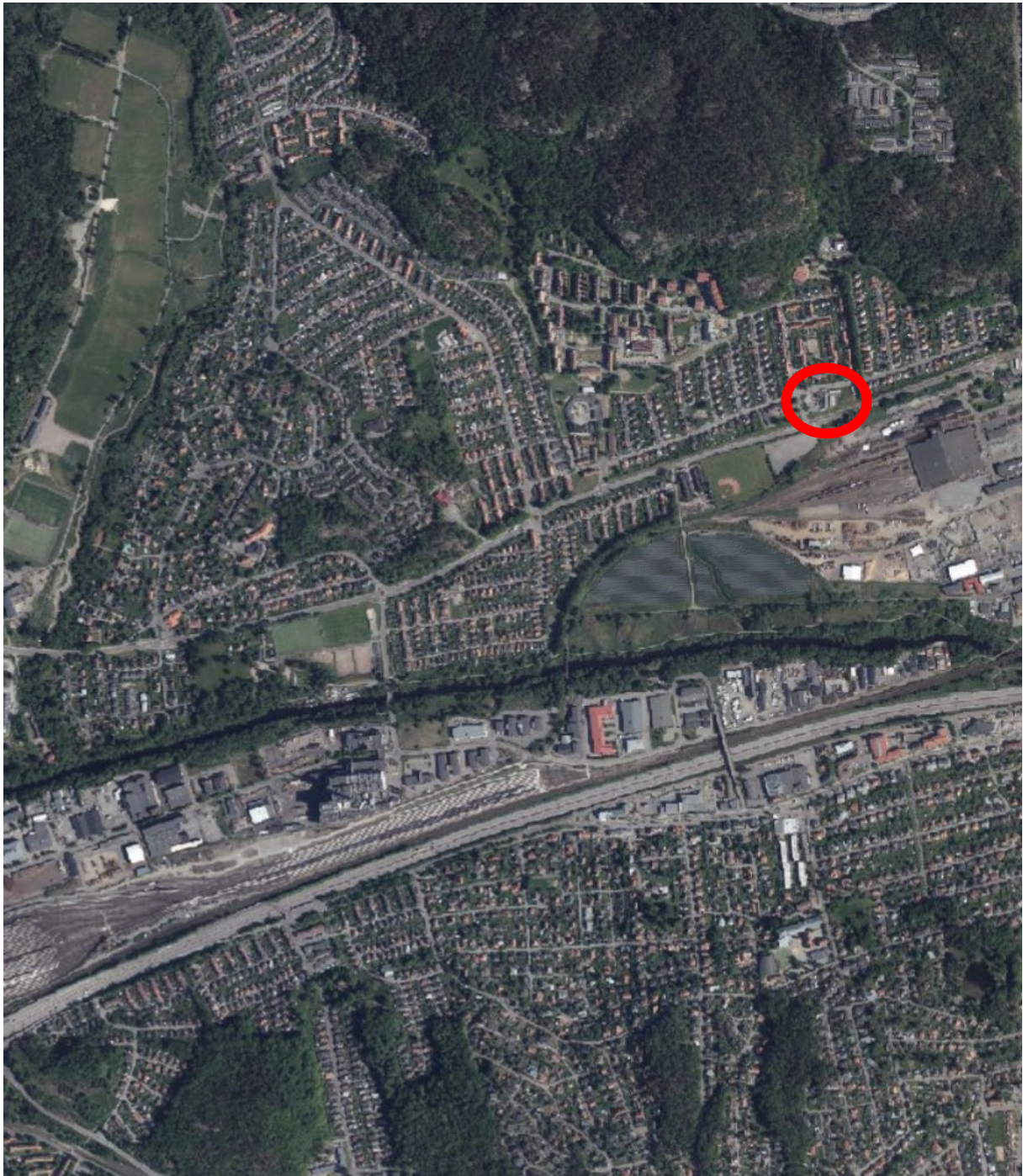
Avdelningschef mark och boende

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
exploateringsnämnden

2025-04-22

EXF-2025-00204

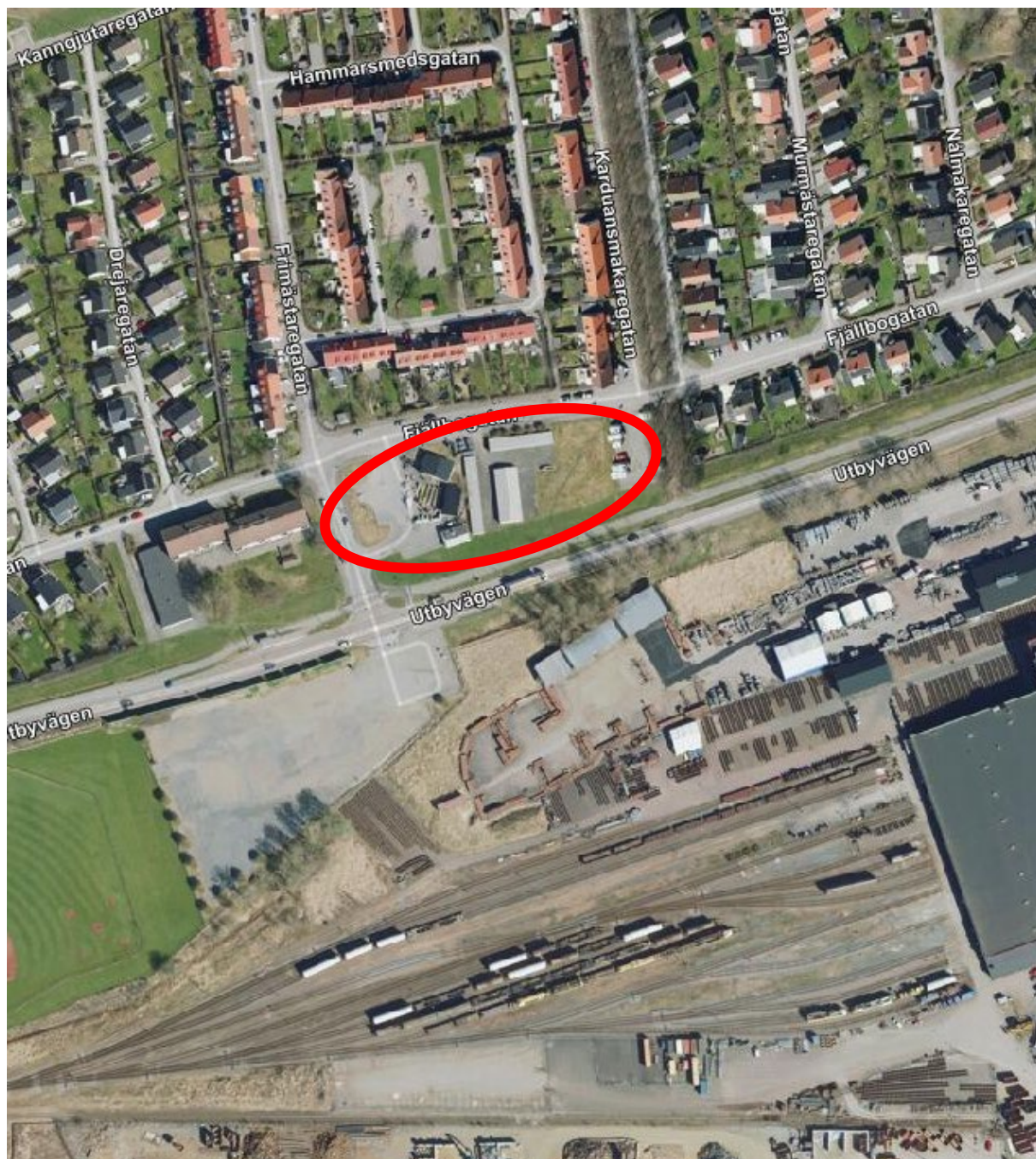


Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
exploateringsnämnden

2025-04-22

EXF-2025-00204

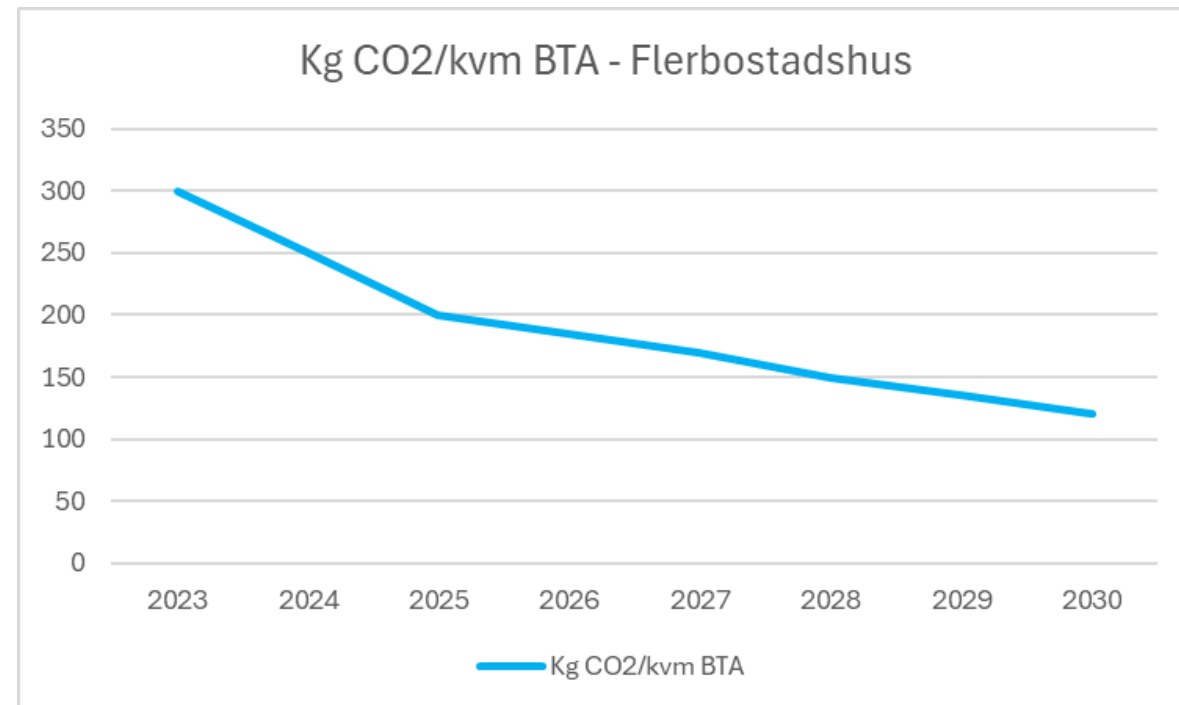




Kravställning – Klimatprestanda flerbostadshus

Flerbostadshus

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



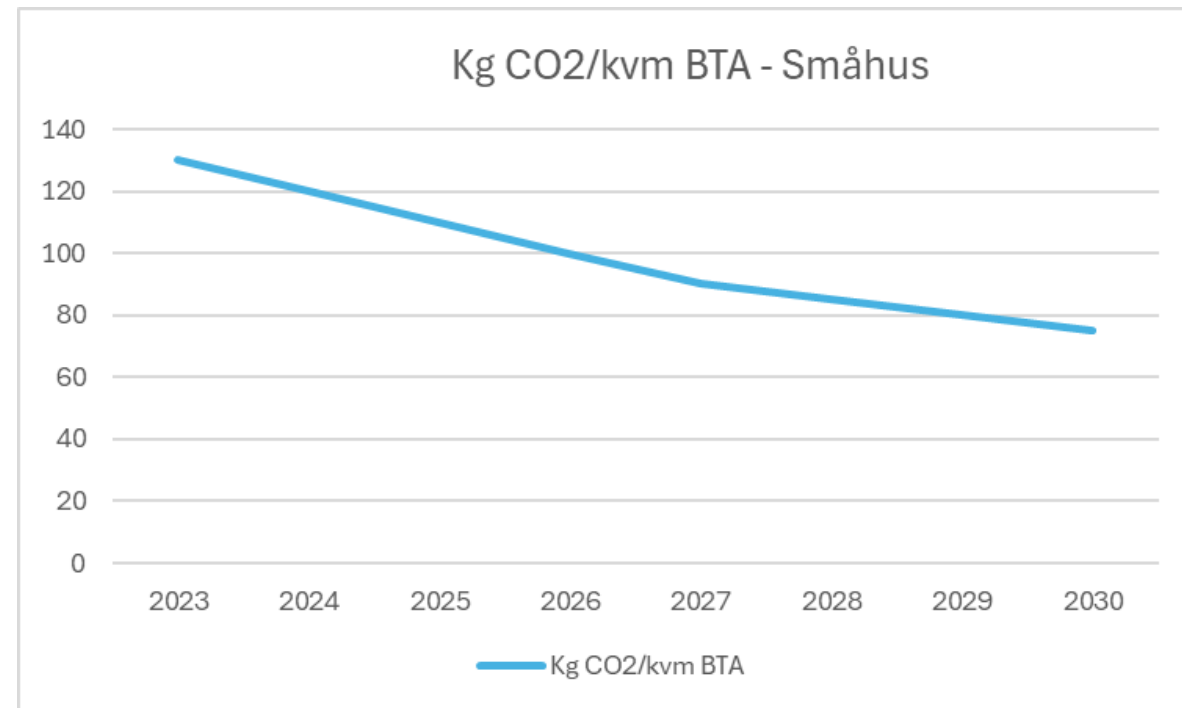
Nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m. år 2030, nybyggnation flerbostadshus.



Kravställning – Klimatprestanda småhus

Småhus

År	Kg CO2/kvm BTA
2023	130
2024	120
2025	110
2026	100
2027	90
2028	85
2029	80
2030	75



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