



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-19

Ärendenummer EXF-2024-00256

EXN 2025-10-20

Handläggare

Sema Kadir

Telefon: 031-368 12 55

E-post: sema.kadir@exploatering.goteborg.se

Tilldelning av markanvisning till TB-Gruppen Projekt AB för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar TB-Gruppen Projekt AB en avgiftsfri markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg i ett år till och med 2026-10-20.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att teckna genomförandeavtal med bolaget, eller annat helägt bolag inom samma koncern, i enlighet med beslutspunkt 1.

Sammanfattning

I exploateringsnämnden den 21 oktober 2024 beslutades krav och kriterier för aktuell markanvisning. Markanvisningen annonserades under perioden 23 april till 8 augusti 2025 och har genomförts med ett jämförelseförfarande. De angivna kraven och utvärderingskriterierna har legat till grund för bedömningen av inkomna förslag och valet av exploatör.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att ta till vara de särskilda förutsättningar som gäller för studentbostäder.

Totalt inkom åtta ansökningar och samtliga har utvärderats. Kontroll av grundkraven har genomförts. Den föreslagna aktören har även genomgått kontroll av ekonomisk stabilitet, seriositetskontroll samt kontroll av tidigare åtaganden gentemot kommunen.

Utifrån genomförd bedömning föreslår förvaltningen att TB-Gruppen Projekt AB tilldelas markanvisningen vid Gamlestads torg. Bolagets anbud har bedömts uppfylla kraven och har erhållit högst totalpoäng i utvärderingen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utifrån exploateringsnämndens beslut om krav och kriterier har markanvisningen genomförts med ett jämförelseförfarande, där angivna krav och utvärderingskriterier har legat till grund för val av exploatör och fastställande av pris.

Exploateringsförvaltningen har säkerställt att sökande bolag har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet. Ekonomisk-, seriositets- och

säkerhetskontroll av TB-Gruppen Projekt AB är utförd av exploateringsförvaltningen 2025-09-04.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett grundkrav i markanvisningen har varit att projektet ska genomföras i enlighet med Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Detta säkerställer en gemensam kravnivå för nyproduktion inom staden.

Aktören avser att miljöcertifiera fastigheten och uppnå Svanenmärkning, vilket innebär att byggnaden ska leva upp till högt ställda krav avseende miljöprestanda, energianvändning och materialval. Byggnaden planeras att uppföras med robusta och långlivade material, där klimatförbättrad betong lyfts fram som ett exempel på ett mer hållbart val med lägre klimatpåverkan. Vidare avser aktören att installera solceller på taket för att tillgodose delar av fastighetens energibehov med förnybar el. Ett system för individuell mätning och debitering (IMD) av el och vatten planeras också att installeras i syfte att minska onödig resursanvändning och samtidigt öka medvetenheten kring energiförbrukning hos de boende.

Sammantaget bedöms de föreslagna åtgärderna bidra till minskad klimatpåverkan och ett mer resurseffektivt boende.

Bedömning ur social dimension

Valet av kriterier och bedömningsmetod var avgörande för att säkerställa att social hållbarhet inte endast beaktades utan också prioriterades i bedömningen.

Studentrepresentanternas medverkan i bedömningsprocessen var viktig för att säkerställa att de planerade bostäderna utformas i enlighet med målgruppens behov och förväntningar. Deras deltagande i bedömningsgruppen har bidragit till en mer heltäckande och målgruppsanpassad process, vilket bedöms kunna resultera i mer ändamålsenliga bostäder för studenter.

Bland de åtaganden som har inkommit kan nämnas god belysning, trygghetskameror samt ett digitalt passersystem som endast ger behöriga tillgång till fastigheten.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-10-21 § 249
2. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-09-20
3. Bedömningsmatris Gamlestaden

Protokollsutdrag skickas till

TB-Gruppen Projekt AB

Ärendet

Det aktuella ärendet avser beslut om tilldelning av markanvisning för uppförande av studentbostäder vid Gamlestads Torg. Bedömningen resulterade i högst utvärderingssumma till TB-Gruppen Projekt AB.

Beskrivning av ärendet

Markanvisningen sker inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 1, som vann laga kraft 2014.

I exploateringsnämnden den 21 oktober 2024 beslutades krav och kriterier för aktuell markanvisning. Markanvisningen annonserades under perioden 23 april till 8 augusti 2025 och har genomförts med ett jämförelseförfarande. De angivna kraven och utvärderingskriterierna har legat till grund för bedömningen av inkomna förslag och valet av exploatör.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Innan den öppna markanvisningsprocessen ska exploateringsförvaltningen säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer. I detta fall har samråd skett med samverkansparterna inom Gbg7000+. Gbg7000+ är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

Jämförelseförfarande

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att den aktör som accepterar grundkraven, uppfyller kvalificeringskraven och tilldelas högst total utvärderingspoäng gällande utvärderingskriterierna föreslås tilldelas markanvisningen.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Det har varit en förutsättning för bedömningsarbetet att aktörerna accepterat dessa grundkrav samt uppfyllt kvalificeringskraven.

- *Mångfald i boendet*
 - Inriktningen för denna markanvisning är studentbostäder. Studentbostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa bevarandet av hyresrätter, kommer fastigheten att överlåtas med ett förfogandeförbud.
- *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.
- *Specifika krav för bebyggelsen*
 - *Parkering*
Parkeringsbehovet kan lösas genom ett underjordiskt garage inom fastigheten Gamlestaden 80:4, vilket nås via kvarter B1. Garaget är en

förutsättning utifrån detaljplanens utformning. Detaljplanen har en bestämmelse om infartsförbud mot gata runt hela byggrätten. För att kunna angöra garaget (inom fastigheten Gamlestaden 80:4) ingår fastigheten i gemensamhetsanläggningarna GA:34 (ramp) och GA:35 (tekniska anläggningar). Gemensamhetsanläggningen GA:34 (ramp) innehas tillsammans med grannfastigheten och är redan bebyggd. Antal parkeringsplatser som skall uppföras styrs vid prövning av bygglov i enlighet med gällande riktlinjer för mobilitet och parkering samt utifrån gällande lagkrav för parkering.

- *Gestaltning*
Den markanvisade parten ska, i samråd med kommunen, ta fram ett gestaltungsprogram för byggnaden utifrån detaljplanens riktlinjer om stadsbyggnadskvaliteter (ingår i detaljplanehandlingarna).
- *Övriga kriterier*
 - 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.
 - Markanvisningen kommer ställa krav på bebyggelseplikt, vilket innebär att byggnationen måste påbörjas inom en specificerad tidsram. Detta krav ställs för att säkerställa en snabb och effektiv utveckling av det tilldelade markområdet.
 - Sökande aktör ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i anbudet till markanvisningen samt uppfylla de utfästelser som den åtagit sig i sitt anbud.
 - Sökande aktör ska ha löpande avstämmningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig sitt anbud.
 - Kommunen ska ges möjlighet att granska bygglovshandlingar och kommer att kräva en redogörelse för hur exploitören ska uppfylla utfästelserna i förhållande till urvalskriterier samt åtaganden i genomförandeavtal/överlåtelseavtal.
 - Sökande aktör accepterat övriga villkor enligt bilagt genomförandeavtal och förbinder sig att underteckna genomförandeavtalet.

Kvalificeringskrav

- *Ekonomisk stabilitet*
- *Seriositetskontroll*
- *Tidigare åtaganden gentemot kommunen*

Prissättning på marken

Marken genererar en försäljningsintäkt om 5 500 kr/kvm BTA för studentbostäder och 3 300 kr/BTA för centrumändamål. Den slutliga köpeskillingen kommer att vara beräknad på faktisk ljus BTA i enlighet med bygglovsbeslutet, dock som minst byggbar ljus BTA om 5 700 kvm BTA för bostäder och 800 kvm BTA för centrumändamål.

Utvärderingskriterier

Baserat på inriktningen från Budget 2024 ”Arbetet med de tre hållbarhetsdimensionerna

social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet ska integreras i ordinarie arbete.” och beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23, åtgärder för ökat studentbostadsbyggande, har kriterier och bedömningsmetoder valts för säkerställa att social hållbarhet och utnyttjande av de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder tas hänsyn till och att attraktiva projekt inte bara beaktas utan också prioriteras i bedömningen av koncept för markanvisning av studentbostäder.

Utvärderingskriterierna 1-2 är utvalda efter en rapport, *Hur vill studenter bo* (2021) av WSP på uppdrag av Studentbostadsföretagen där syftet var att ta reda på värderingar och preferenser vad gäller var och hur man vill bo som student. Denna rapport har fungerat som grund för att identifiera och prioritera de kriterier som är mest relevanta för att bedöma anbud till studentbostäder. Genom att integrera studenternas behov och önskemål i utvärderingskriterierna försäkras att förslagen bedöms utifrån faktorer som är centrala för att skapa en gynnsam och hållbar boendemiljö för studenterna.

Följande kriterier har utvärderats:

1. Hur aktören avser bidra till trygghet och en hållbar livsstil för studenterna. (0-25 poäng)
2. Hur aktören skapar ett boende med kvalitet och funktioner för studenterna. (0-20 poäng)
3. Hur aktören skapar ett yteffektivt boende med plats för många studenter. (0-270 poäng).

Vid bedömningen utvärderades hur väl kriterierna uppfylls enligt tilldelade skalor, se bilaga 3. I kriterium 1 och 2 ska medelvärdet av totala utvärderingspoängen utgöra nedan minsta utvärderingspoäng för att bli tilldelad.

- Utvärderingskriterium 1: 6 poäng
- Utvärderingskriterium 2: 4 poäng
- Utvärderingskriterium 3: poängsätts utifrån antal studenter.

Bedömningsmetod

Exploateringsförvaltningen har genomfört en kontroll för att säkerställa att intressenterna accepterat de grundläggande krav som krävs för markanvisningen. Därefter har utvärderingskriterierna 1 och 2 bedömts av en grupp bestående av sex studenter, utvalda av Göteborgs förenade studentkårer (GFS), medan kriterium 3 har bedömts av två personer från exploateringsförvaltningen. Studentrepresentanterna samlades vid ett tillfälle för att utvärdera de inkomna anbuden. Samtliga studentkårer i Göteborg är medlemmar i GFS och har representanter i dess styrelse och dessa personer utgjorde gruppen av studenter som deltog i bedömningsprocessen.

Exploateringsförvaltningen har kontrollerat att kvalificeringskriterierna uppfylls samt genomfört erforderliga interna avstämningar. Exploateringsförvaltningen har endast kontrollerat kvalificeringskraven för den aktör som erhöll högst total utvärderingspoäng. Resultatet av helhetsbedömningen redovisas i en bedömningsmatris.

Inkomna anbud

Totalt inkom åtta ansökningar och samtliga har utvärderats. Kontroll av grundkraven har

genomförts. Den föreslagna aktören har även genomgått kontroll av ekonomisk stabilitet, seriositetskontroll samt kontroll av tidigare åtaganden gentemot kommunen.

De aktörer som har inkommit med anbud är:

Aktör	Summa utvärderingspoäng
1. TB-Gruppen Projekt AB	427
2. ByggVesta AB	404
3. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	402
4. Studentbostäder i Norden AB	384
5. BentallGreenOak Advisors (UK) LLP	383
6. Mecon Bostad AB	344
7. Radar arkitektur & planering AB	296
8. RE Equity Fund AB	288

Förvaltningens förslag till tilldelad aktör

Utifrån genomförd bedömning föreslås att TB-Gruppen Projekt AB för tilldelning.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att TB-Gruppen Projekt AB tilldelas markanvisningen för Gamlestaden eftersom deras anbud erhöll högst poäng vid utvärderingen.

I deras ansökan har TB-Gruppen Projekt AB redovisat flera konkreta åtaganden för att förbättra studentboendet. Samtliga lägenheter planeras med eget kök, wc och sovrum, vilket ger förutsättningar för integritet och självständighet. Det kommer att erbjudas olika lägenhetstyper för att tillgodose varierande livssituationer och möjligheten att byta bostad inom huset bedöms bidra till ökad flexibilitet över tid. För att främja gemenskap och resurseffektivitet planeras gemensamma utrymmen såsom verkstad, cykelservice, studierum och gemenskapsrum. På byggnadens översta våning föreslås ett allrum som alla boende har tillgång till, avsett som studieplats, samlingspunkt eller festlokal. I direkt anslutning till allrummet planeras en takterrass i solläge. Trygghet och säkerhet beaktas genom installation av god belysning, digitalt passersystem för fastigheten och de gemensamma utrymmena samt trygghetskameror vid entréer och andra centrala punkter. För säker och funktionell cykelförvaring planeras dessutom en inomhusparkering.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör

§ 249 Ärendenummer EXF-2024-00256

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4

Beslut

Enligt yrkande från C, S, MP, V, L och KD:

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4 i enlighet med de som fastställdes för markanvisningen för studentbostäder vid Tunnlandsgatan av exploateringsnämnden 2024-05-20. Priset sätts till det planerade lägsta pris enligt tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen

Tidigare behandling

Återremitterat 2024-05-20 § 128

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-09-20

Yrkande från C, S, MP, V, L och KD 2024-10-20

Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till yrkande från C, S, MP, V, L och KD.

Jäv

Zagros Hama Aga (M) och Patrik Höstmad (D) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Ann Catrine Fogelgren (L) utses som justerare i stället för Patrik Höstmad (D).

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-20

Ärendenummer EXF-2024-00256

EXN 2024-10-21

Handläggare

Sema Kadir

Telefon: 0735662739

E-post: sema.kadir@exploatering.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4 i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Ärendet ingår i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 som vann laga kraft 2014. Stadsutvecklingen i Gamlestaden har pågått under en längre tid och sedan några år är knutpunkten för kollektivtrafik samlad vid ett nytt resecentrum vid Gamlestads torg (buss- och spårvagnstrafik samt pendel- och regiontåg).

Exploateringsnämnden återremitterade ärendet 20 maj 2024 och förvaltningen fick i uppdrag att komplettera tjänsteutlåtandet med information om parkeringsgaraget är avsett för hyresgästerna i den aktuella fastigheten eller om det ska bidra till att lösa parkeringsbehovet i området, hur parkeringsgaraget ska finansieras, ekonomiska konsekvenser av detta samt om kostnaden ska belasta hyresgästerna.

Det underjordiska garaget är avsett för de boende i den aktuella fastigheten. Om garaget byggs kommer kostnaderna att ingå i byggnadens totala produktionskostnad.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Innan den öppna markanvisningen ska exploateringsförvaltningen säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer. I detta fall har samråd skett med samverkansparter inom Gbg7000+. Aktörernas önskan om ökad yteffektivitet och möjligheten att tillhandahålla så många studentbostäder som möjligt har

beaktats genom att renodla och ta bort kravet på trygghetsbostäder. Synpunkter om trygghet och gestaltning kan också anses tillgodoses genom gestaltningsprogrammet och allmänplatskvaliteter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanen (Gamlestads torg etapp 1) ingår som en del i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Dåvarande fastighetsnämnden beslutade den 19 oktober 2020 (§189) att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden, där denna detaljplan ingår. Kommunfullmäktige fattade beslut i ärendet den 29 februari 2024.

Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden sedan föregående markanvisning bedöms det sannolikt att projektnetto både för exploateringsprojektet Gamlestads torg etapp 1 (cirka -395 miljoner kronor prisnivå 2022) och för Gamlestaden i sin helhet (cirka -920 miljoner kronor prisnivå 2022) påverkas negativt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen bedömer det positivt ur ekologisk dimension då platsen ligger i direkt anslutning till Gamlestads torg med god kollektivtrafikförsörjning vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen bedömer det positivt ur social dimension då studenter tillför platsen liv och rörelse. Studenter tillför även mångfald och inkludering vilket skapar en varierad och inkluderande social miljö på platsen.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-05-20 § 128

Ärendet

Ärendet omfattar fastställande av krav och kriterier för markanvisning inom fastigheten Gamlestaden 80:4 samt uppdrag att genomföra annonsering av markanvisningen.

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.

Beskrivning av ärendet

Ärendet ingår i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 som vann laga kraft 2014. Stadsutvecklingen i Gamlestaden har pågått under en längre tid och sedan några år är knutpunkten för kollektivtrafik samlad vid ett nytt resecentrum vid Gamlestads torg (buss- och spårvagnstrafik samt pendel- och regiontåg). I anslutning till resecentrum har bostäder, kontor, bibliotek (Världslitteraturhuset) och Göteborgs första parkeringshus för cyklar färdigställts. Det som kvarstår är byggnation av kvarter B2 (denna markanvisning), se bilaga 1.

Kvarter B2 har markanvisats till olika aktörer och ändamål, delvis under planarbetet men också på färdig detaljplan. Initialt var inriktningen hotell men det bedömdes vid tidpunkten för genomförandet inte vara möjligt bland annat på grund av pandemin. År 2020 beslutade dåvarande fastighetsnämnden att ändra inriktningen till studentbostäder och det gavs möjlighet att pröva att en del av bostäderna skulle bli trygghetsbostäder inklusive gemensamhetsytor. Magnolia Bostad AB markanvisades för studentbostäder och trygghetsbostäder. Då Magnolia inte kunde fullfölja projektet i enlighet med villkor och krav i markanvisningen har denna inte förlängts.

Förvaltningen föreslår att den aktuella byggrätten markanvisas då det anses vara av stor vikt att området kring knutpunkten Gamlestads torg färdigställs. Markanvisningen föreslås även utifrån arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023.

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
2012-10-01	Markanvisning Skanska Sverige AB (Hotell) inkl. förlängningar (2014-11-24, 2016-06-13)
2017-09-25	Uppdrag till kontoret att sälja fastigheten Gamlestaden 80:4 (kvarter B2) på öppna marknaden
2020-12-07	Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra markanvisning för fastigheten Gamlestaden 80:4 (kvarter B2) med inriktning på studentbostäder och trygghetsbostäder
2021-06-14	Markanvisning Magnolia Bostad AB (studentbostäder och trygghetsbostäder)

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar studentbostäder upplåtna med hyresrätt. Platsen lämpar sig väl för studentbostäder med hänsyn till dess närhet till kollektivtrafikknutpunkten Gamlestads torg med resecentrum, världslitteraturhus och kommersiell service. Det är också i linje med förvaltningens mål om att tillskapa flera studentbostäder.

Byggrätten innehåller även tvingande bestämmelser om lokalyta för centrumfunktioner i bottenvåningen.

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.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning studentbostäder. Studentbostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa bevarandet av hyresrätter kommer fastigheten att överlåtas med ett förfogandeförbud. Som en del av anbudsprocessen förväntas aktörerna tydligt redovisa sina strategier för att säkerställa 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.

Specifika krav för bebyggelsen

Parkering

Parkeringsbehovet kan lösas genom ett underjordiskt garage inom fastigheten Gamlestaden 80:4, vilket nås via kvarter B1. Garaget är en förutsättning utifrån detaljplanens utformning. Detaljplanen har en bestämmelse om infartsförbud mot gata runt hela byggrätten. För att kunna angöra garaget (inom fastigheten Gamlestaden 80:4) ingår fastigheten i gemensamhetsanläggningarna GA:34 (ramp) och GA:35 (tekniska anläggningar). Gemensamhetsanläggningen GA:34 (ramp) innehas tillsammans med grannfastigheten och är redan bebyggd. Antal parkeringsplatser som skall uppföras styrs vid prövning av bygglov i enlighet med gällande riktlinjer för mobilitet och parkering samt utifrån gällande lagkrav för parkering.

Det underjordiska garaget är avsett för de boende i den aktuella fastigheten. Om garaget byggs kommer kostnaderna att ingå i byggnadens totala produktionskostnad. Detta innebär att intäkterna från både bostadshyror och parkeringsavgifter kommer att finansiera hela produktionskostnaden. Eftersom marknadspriserna för parkering i området sannolikt inte täcker kostnaderna för garaget kan ett eventuellt underskott behöva finansieras genom bostadshyrorna.

Gestaltning

Den markanvisade parten ska, i samråd med kommunen, ta fram ett gestaltungsprogram för byggnaden utifrån detaljplanens riktlinjer om stadsbyggnadskvaliteter (ingår i detaljplanehandlingarna). Den markanvisade parten ska förbinda sig att bekosta framtagandet av gestaltungsprogrammet samt att följa programmet. Gestaltungsprogrammet, tillsammans med bestämmelser

på plankartan, är underlag för kommande projekteringsarbete och kommer ligga till grund för bedömning av gestaltningen i samband med bygglov. Samtliga övriga markanvisade parter inom ramen för detaljplanen har haft detta som en förutsättning.

Övriga kriterier

- En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören förbinder sig att uppföra bebyggelse. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
- Markanvisningen kommer ställa krav på bebyggelseplikt, vilket innebär att byggnationen måste påbörjas inom en specificerad tidsram. Detta krav ställs för att säkerställa en snabb och effektiv utveckling av det tilldelade markområdet.

Prissättning på marken

Anbudspriset ska avse totala summan för byggrätten.

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.

Bedömningskriterier

Bedömningskriteriet föreslås vara pris.

Bedömningsmetod

Först görs en bedömning att intressenterna accepterat de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisningen. De intressenter som accepterat grundkraven kommer att få en inbjudan till att delta i en budgivning. Den aktör som erbjuder högst pris för marken och uppfyller kvalificeringskraven kommer föreslås tilldelas markanvisningen.

För att fastställa priset föreslås en öppen budgivning där alla budgivare som uppfyller grundkraven kan delta och följa budgivningsprocessen. Detta innebär att samtliga budgivare ges möjlighet att lämna in nya bud under budgivningens gång och att hela processen är transparent och tillgänglig för alla deltagare. För att säkerställa påverkan på exploateringsekonomi föreslår förvaltningen att budgivningen utgår ifrån ett lägstapris vilket innebär att bud under lägstapriset kommer att förkastas.

Kvalificeringskrav

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 kriterier samt ger förvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering för markanvisning av det aktuella området.

Förvaltningen bedömer att det är angeläget att området kring knutpunkten Gamlestads torg blir färdigställt. Platsen lämpar sig väl för studentbostäder med hänsyn till sin närhet till kollektivtrafikpunkten med resecentrum samt världslitteraturhus med bibliotek och kommersiell service.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Innan den öppna markanvisningen ska exploateringsförvaltningen säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer. I detta fall har samråd skett med samverkansparter inom Gbg7000+. Aktörernas önskan om ökad yteffektivitet och möjligheten att tillhandahålla så många studentbostäder som möjligt har beaktats genom att renodla och ta bort kravet på trygghetsbostäder. Synpunkter om trygghet och gestaltning kan också anses tillgodoses genom gestaltningsprogrammet och allmänplats-kvaliteter.

Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden sedan föregående markanvisning bedöms det sannolikt att projektnettet både för exploateringsprojektet Gamlestads torg etapp 1 och för Gamlestaden i sin helhet påverkas negativt.

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande och omfatta studentbostäder med upplåtelse av hyresrätt. Bedömningskriteriet föreslås vara pris på grund av den ansträngda exploateringsekonomin i Gamlestaden. För att fastställa priset föreslås en öppen budgivning med ett fast lägstapris vilket innebär att alla bud under lägstapriset kommer att förkastas. Syftet är att säkerställa att den negativa påverkan på exploateringsekonomin minimeras.

Det föreslagna markanvisningsförfarandet i Gamlestaden grundar sig på den ansträngda exploateringsekonomin samt tidigare beslut i kommunfullmäktige. Ett förfarande med fast pris likt Tunnlandsgatan skulle innebära att kommunen blir begränsad till det fastställda beloppet i markanvisningen. Det rådande marknadsläget präglas av få transaktioner och osäkerhet kring fastighetsvärderingar vilket gör det utmanande att fastställa ett marknadsvärde. Genom att använda ett jämförelseförfarande med ett lägsta pris och budgivning ges möjlighet att testa marknadens betalningsvilja. Detta förfarande minskar även risken att gå miste om potentiella intäkter vilket kan vara betydande för exploateringsekonomin i Gamlestaden.

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

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Bilaga 3.

Aktör	Grundkrav Enligt inriktning grön/röd	Grundkrav Beskrivning hur säkerställa studentbostäder grön/röd	Grundkrav Redovisa projektekonomin grön/röd	Kvalificeringskrav Seriositetskontroll grön/röd	Kvalificeringskrav Ekonomisk stabilitet grön/röd	Kvalificeringskrav Tidigare åtaganden grön/röd	Utvärderingskriterium 1	Utvärderingskriterium 2	Utvärderingskriterie 3. Yteffektivitet och antal	Summa utvärderingspoäng
TB-Gruppen Projekt AB (projektutvecklingsbolag inom TB-Gruppen)							75	82	270	427
ByggVesta							58	76	270	404
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB							66	66	270	402
Studentbostäder i Norden AB							64	50	270	384
BentallGreenOak Advisors (UK) LLP							67	46	270	383
Mecon Bostad AB							42	32	270	344
Radar arkitektur & planering AB							19	27	250	296
RE Equity							6	12	270	288

Vid bedömningen utvärderas hur väl kriterierna uppfylls enligt tilldelade skalar:

1. Kriterium trygghet och en hållbar livsstil för studenterna (0-25 poäng) (0–25 poäng)

0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.
1–5 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister
6–10 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.
11–25 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

2. Kriterium boende med kvalitet och funktioner för studenterna (0-20 poäng)

0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.
1–3 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister
4–7 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.
8–20 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

3. Kriterium yteffektivt boende med plats för många studenter (0-270 poäng).

Poängsättning baserat på antal studenter:

0 poäng (0-75 studenter): Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.
150 poäng(76-115 studenter): Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister
250 poäng (116-150 studenter): Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.
270 poäng (151 eller fler studenter): Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt

Kriterium 1 och 2:
Medelvärdet av totala utvärderingspoängen ska utgöra nedan minsta utvärderingspoäng för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 1: 6 poäng

Utvärderingskriterium 2: 4 poäng

Aktören ska klara acceptabelt som medelvärde i kriterium 1-2 för att kunna bli tilldelad markanvisningen.

Kriterium 3:
Poängsätts utifrån antal studenter.