



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

**Tjänsteutlåtande**  
till Fastighetsnämnden  
2015-06-12  
diarienummer 1405/15

**Avdelningen för strategisk planering**  
Lukas Memborn  
telefon 368 10 79  
e-post: Lukas.Memborn@fastighet.goteborg.se

### Markanvisning för studentbostäder vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata

---

#### Förslag till beslut

1. SGS Studentbostäder får under två år en avgiftsfri markanvisning för studentbostäder vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata
2. FO Peterson & Söner Byggnads AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för forskarbostäder vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2 ovan.

#### Ärende och bakgrund

Det aktuella området ligger i södra Guldheden väster om vändslingan för 10:ans spårvagn mellan den södra änden av Dr Bex gata och Dr Westrings gata. Ytan är idag en kuperad slänt i delvis parkliknande miljö. En gångväg mellan spårvagnshållplatsen och Dr Westrings gata delar området i två delar. I översiktsplanen ÖP 99 medges markanvändning för bostäder och förskola. Marken är kommunägd.

Detaljplanearbete för området är precis startad. Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av bostäder samt förskoleplatser, något som det idag råder stor brist på i närområdet. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 100 bostäder med möjlig angörning från Dr Bex gata och en förskola på fyra avdelningar som skulle kunna nås via Dr Westrings gata. Markanvisningen omfattar inte förskolan. Inriktningen för detaljplanen är även att göra hållplatsen mer trygg samt att utveckla södra änden av Dr Bex gata som idag avslutas på ett ganska otydligt sätt.

Området bedöms lämpligt för studentbostäder då det är gångavstånd till både Medicinarebergets lärosäten och Chalmers Tekniska högskola. Akademin har vid flera tillfällen pekat på behovet av s.k. forskarbostäder för forskare som är här på kortare och längre tid. Läget är lämpligt även för denna typ av bostäder, liksom även för ett integrerat boende med särskild service (BmSS).

#### Förutsättningar för markanvisningen

##### *Markanvisningsmetod*

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida och

att inkomna ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning av att aktören lever upp till de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisning. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de projektspecifika kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

#### *Mångfald i boendet*

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet, men även inom olika stadsdelar och områden.

Den befintliga bebyggelsen i Guldheden består nästan enbart av flerbostadshus där drygt 60 % utgörs av hyresrätter och knappt 40 % av bostadsrätter. Trots detta bedömer fastighetskontoret det som lämpligt att tillkommande bebyggelse i detta fall utgörs av hyresrätter med särskild inriktning mot studenter och forskare. Behovet av studentbostäder i staden är stort och det är även akademins behov av att kunna erbjuda forskare boende för kortare och längre tid. Läget bedöms i detta fall som lämpligt för bebyggelse med sådan inriktning.

#### *Ekologisk hållbarhet*

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Intressenterna har vid ansökan fått ange att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med detta program.

#### *Sociala åtaganden*

Kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS). Antalet lägenheter och de närmare kraven på lägenheterna ska preciseras så snart det är möjligt.

#### *Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet*

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts intressenten kunna visa på stabilitet, ekonomiska förutsättningar och organisatorisk förmåga att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att kunna göra denna bedömning.

#### *Prisindikation för markförsäljning*

Vid annonsering har markanvisningen prisindikerats (3 600 kr/kvm BTA) vilket utgör en indikation för framtida markförvärv.

### **Bedömningskriterier**

I bedömningsarbetet har fastighetskontoret gjort en första genomgång av ansökningarna för att bedöma vilka intressenter som uppfyller/accepterar grundkraven i anvisningen enligt ovan.

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyller dessa krav läggs vid den här markanvisningen särskild vikt vid nedanstående kriterier. Det ska dock betonas att urvalet sker genom en *samlad bedömning* med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

### *Ekologisk hållbarhet*

Intressenterna har vid ansökan fått kryssa i att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, vilket är ett av grundkraven enligt ovan. Härutöver har intressenterna ombetts beskriva hur de avser uppfylla kraven, i fritext och/eller genom hänvisning till referensprojekt. Syftet är att fastighetskontoret ska kunna göra en bedömning av intressenternas förmåga och ambitionsnivå på området miljöanpassat byggande. För intressenter som genomfört projekt som markanvisats efter det att programmet för miljöanpassat byggande började tillämpas, tillkommer information från de utvärderingar fastighetskontoret gör om hur väl miljö- och energifrågorna tas omhand i projekten.

### *Konkurrens och mångfald på marknaden*

Staden ska vid urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

### *Övriga kriterier*

Det finns ett uttalat behov om 4 000 nya studentbostäder på Göteborgs bostadsmarknad fram till år 2020. Det är därför viktigt för Göteborgs fortsatta ställning och utveckling som kunskapsstad att det finns ett tillräckligt stort antal bostäder som enbart hyrs ut till studenter.

Kommunen kommer därför att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att förvalta det aktuella projektet för det specifika ändamålet student- och forskarbostäder. Här läggs särskild vikt vid aktörens förmåga att säkerställa studentbostäder över tid och att dessa bostäder förmedlas efter kötid.

## **Bedömning och val av intressent**

De intressenter som lämnat in ansökan om markanvisning är:

- Svenska Studenthus AB
- AB Tornstaden
- Husindustrier i Värmland AB
- Wallenstam AB
- Prime Living AB
- Karlsson Equity Holding AB
- Nordfeldt Invest AB
- Västbostad AB
- Genova Property Group
- AB Westergyllen och Götenehus Group AB
- Stiftelsen Chalmers Studenthem
- SGS Studentbostäder och FO Peterson & Söner Byggnads AB
- Förvaltnings AB Framtiden

Samtliga intressenter har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Det är många aktörer som visat intresse för anvisningen och bedömningen är att förutsättningarna för dessa att kunna leverera ett intressant projekt med hög kvalitet är goda. Kontoret kan dock konstatera att de flesta aktörer inte har förhållit sig till urvalskriteriet rörande förmåga och förutsättningar att förvalta student- och forskarbostäder i sin ansökan. Detsamma gäller det som angivits som särskilt viktigt för staden i förutsättningarna och som handlar om intressentens förmåga att säkerställa studentbostäder över tid och att bostäderna förmedlas efter kötid. Endast de mer renodlade studentbostadsföretagen redovisar uppgifter om rutiner mm som syftar till att säkerställa detta, bl.a. att kontroll av att studier verkligen sker etc.

Mot bakgrund av ovanstående och utifrån en helhetsbedömning baserat på de bedömningskriterier som angetts i förutsättningarna för markanvisningen föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- SGS Studentbostäder (studentbostäder)
- FO Petersson & Söner Byggnads AB (forskarbostäder)

De båda bolagen har lämnat in en gemensam ansökan om anvisning.

SGS Studentbostäders affärsidé är erbjuda ändamålsenliga och attraktiva bostäder till aktivt högskolestuderande i Göteborgsregionen. Bolaget förvaltar ca 7 500 studentlägenheter. SGS Studentbostäders ändamålsparagraf medger ej förvaltning av forskarbostäder.

FO Petersson & Söner Byggnads AB är ett Göteborgsbaserat företag verksamt inom bland annat arkitektur, byggnation och fastighetsförvaltning. Bolaget har idag ett 40-tal hyreslägenheter i egen förvaltning.

### *Överväganden*

SGS Studentbostäder är en etablerad studentbostadsförvaltare med ett flertal förvaltningsobjekt i närområdet, vilket bland annat ger förutsättningar för en effektiv förvaltning. FO Peterson har i tidigare projekt haft en hög ambitionsnivå avseende arkitektur och nytänkande och har fått flera utmärkelser i dessa avseenden, bland annat Sveriges Arkitekters bostadspris 2011. Kontoret bedömer att erfarenheterna från dessa projekt borgar för ett projekt av god kvalitet i den känsliga miljö som Guldheden utgör.

Båda bolagen har sedan tidigare erfarenhet av integrerade boenden med särskild service i sitt bestånd.

Bolagen bedöms även ha förmågan att leva upp till kraven och riktlinjerna i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. SGS Studentbostäder har idag genomfört en byggnation i enlighet med programmet och har flera projekt i olika stadier av planering där programmet utgör en förutsättning. FO Peterson & Söner Byggnads AB genomför för närvarande ett bostadsprojekt i Ale kommun, med ambitionen att nå kraven enligt Miljöbyggnad Guld och där projektet även i övrigt har en hög miljö- och hållbarhetsprofil. Bolagen anger i sin ansökan en ambition om att i vissa avseenden gå utöver kraven stadens program för miljöanpassat byggande.

Sammantaget bedöms SGS Studentbostäder och FO Peterson & Söner Byggnads AB tillsammans och i dialog med staden, närboende och övriga berörda kunna skapa en

bebyggelse- och boende miljö vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata med långsiktigt höga kvaliteter.

Magnus Sigfusson  
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad  
Avdelningschef

## Översiktskarta



# Detalj-karta

