



Göteborgs
Stad



Copyright: Göteborgs Stad

Markanvisning Tunnlandsgatan

Inbjudan att lämna anbud för markanvisning för
studentbostäder - med jämförelseförfarande

Tunnlandsgatan

Studentlägenheter



Göteborgs stad välkomnar förslag som banar väg för framtidens studentboende, med plats för många studenter. Frågor som studenternas trygghet, hållbara livsstil och boendekvalitet blir viktiga hörnstenar.

Området är beläget utmed Tunnlandsgatan, cirka 7 kilometer söder om Göteborgs centrum. Detta är en unik möjlighet att utveckla en plats och erbjuda blivande studenter ett trivsamt och bekvämt boende där de har allt de behöver inom räckhåll. Med det strategiska läget nära kollektivtrafik är det lätt för de framtida studenterna att pendla till sina studieplatser och andra delar av staden, vilket gör detta till en eftertraktad bostadsadress.

Detta område är mer än bara ett bostadsområde med närhet till allmän service, butiker, restauranger och nöjesaktiviteter. De boende kommer att ha allt de behöver på sitt bekväma avstånd vid Frölunda Torg. Stadsdelens kommersiella och kulturella centrum är Axel Dahlströms Torg, därutöver finns det små grannskapstorg i varje bostadsområde.

Området gränsar till ett hållplatsläge i nordöst med

spårvagnslinjer mellan centrala Göteborg och Västra Frölunda. Turtätheten är god och till Chalmers tar det cirka 12 minuter med spårvagn. För de som vill cykla finns cykelbanor som leder in till stan eller ut mot havet.

För de som vill komma åt naturen finns den lättillgängligt på Änggårdsbergen, i Botaniska Trädgården och inte minst i promenadvänliga Slottskogen. Bostadsnära parker i anslutning till området är Fyrkgångsparken i Högsbohöjd, Kaverösparken som hänger samman med Svarte mosse i Ruddalen och Flatåsparken mitt i Flatås.

Markanvisningsområdet har som mål att skapa en levande och dynamisk bebyggelse längs Tunnlandsgatan som kommer att bidra till en tryggare och mer attraktiv miljö längs gatan.



Copyright: Göteborgs Stad

Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet omfattar delar av fastigheterna Järnbrott 758:66 och Järnbrott 758:137. Området är idag ett impediment i stadsbilden och nyttjas inte enligt sin fulla potential. Platsen är obebyggd och bevuxen med träd som består av hällmarkstall med inslag av björk. Marken sluttar mot öst med en nivåskillnad på cirka 10 meter mellan Tunnlandsgatan och spårvagnsområdet.

I norra delen av området går en gångväg som förbinder Tunnlandsgatan med spårvagnshållplatsen Lantmilsgatan. I omgivningen finns flerbostadshus i varierande våningsantal och söder om området finns ett parkeringshus. Bebyggelsen i området domineras av flerbostadshus med en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. Majoriteten av bebyggelsen är uppförd under 50- och 60-talet.

Planarbetet

Framtagande av en detaljplan för området planeras att starta under hösten 2024. Området är preliminärt och

detaljplaneområdet kommer att fastställas i kommande detaljplan.

Utveckling av närområdet

Nordöst om markanvisningsområdet finns ytterligare planbesked för bostäder och förskola vid Tunnlandsgatan, dnr 0759/20, med planstart 2024. Givet planbesked ska pröva att tillskapa cirka 300 nya bostäder flerbostadshus med verksamhetslokaler, parkeringsanläggning samt förskola med åtta avdelningar och förskolegård på kommunal mark utmed Tunnlandsgatan.

Planerad utveckling längs Tunnlandsgatan visar på lägespotential för stråk och rumsbildning.



Startplanen hittar du på

goteborg.se/wps/portal/start/goteborg_vaxer/sa-planeras-staden/detaljplanering

Under rubriken **"Detaljplanering"** väljer du **"Startplan för planverksamhet"**

Ruddalens idrottscentrum

» I Kaverös med omnejd är närheten till grönska och rekreativsmöjligheter en central tanke. Ruddalen, beläget cirka 300 meter från området utgör en viktig del av denna idé. Ruddalens idrottscentrum som ligger mellan Grimmered, Högsbohöjd och Västra Frölunda, erbjuder mångsidiga träningsmöjligheter. Här finns gym både ute och inne, bastu, motionsspår, frisbeegolfbana och fotbollsplaner. På vintern kan skridskor åkas på isarna och mellan maj och oktober erbjuds inlinesåkning.



Copyright: Göteborgs Stad

Om markanvisningen

Skapa boende med kvalitet för framtidens studenter - livet inuti och runt husen

Markanvisningen omfattar cirka 250 studentbostäder. Volymerna är endast preliminära och kan komma att förändras beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

Exploateringsförvaltningen kommer att föreslå till exploateringsnämnden att besluta om tilldelning av markanvisningen till den aktör som har erhållit högst total utvärderingspoäng baserat på utvärderingskriterierna.

För att ett anbud om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste grundkrav accepteras och kvalificeringskraven uppfyllas.

Grundkrav

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

» Mångfald i boendet

För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt till studenter (studentlägenheter). För att säkerställa hyresrätter ska fastigheten överlåtas med förfogandeförbud. Sökande aktör ska i samband med anbud redovisa hur lägenheterna säkerställs att de 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 på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och målnivån för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan.

» Lokaler

Aktören ska acceptera att det eventuellt kan komma krav på lokaler i den byggrätt som fastställs i kommande detaljplan.

» Övriga förutsättningar

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.

För att säkerställa genomförbarhet ska aktören i samband med anbud redovisa projektekonomin och hur den planeras att gå ihop, kopplat till åtaganden i anbud.

En förutsättning för markanvisningen är att aktören som lämnar anbud 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 anbudet samt ha löpande avstämningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig i sitt anbud.

En förutsättning för markanvisningen är att aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanarbetet för att tillsammans med staden utforma området på det mest optimala sättet.

Exploateringsförvaltningen ska ges möjlighet att granska bygglovshandlingar och kommer att kräva en redogörelse för hur exploatören ska uppfylla utfästelserna i förhållande till urvalskriterier samt åtaganden i markanvisningsavtal/överlåtelseavtal.

Överlåtelse av byggrätten sker efter godkänt bygglov.

» Specifika krav för bebyggelsen

Anvisningen omfattar cirka 250 lägenheter som ska upplåtas som hyresrätter till studenter.

» Prissättning på marken

För denna markanvisning är byggrättspriset 3 000 kr/kvm BTA. Antal BTA baseras på de byggrätter som kommande detaljplan medger. Priset för byggrätterna är marknadsmässigt pris och har fastställts av exploateringsförvaltningen värderingsenhet.

Justering av pris kommer ske enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29 (bilaga Prisjusteringsmodell). Byggrättspriserna kommer att regleras i samband med tillträdet i enlighet med bilagd modell.

Pris för eventuell övriga ändamål kommer att fastställas med en värdering utförd av auktoriserad värderare vid senare tillfälle.

Tidplan för markanvisningen



10 juni
Ansökan
Öppnar



2 september
Ansökan
stänger



21 oktober
Ärendet tas upp i
exploateringsnämnden



2024 Q4
Markanvisningsavtal
undertecknas

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.

» Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriousnesskontroll 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 och kontroll 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.

Exploateringsförvaltningen utför inte någon seriousnesskontroll 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 förvaltningen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden till exempel markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.



An aerial photograph of a residential neighborhood, showing a mix of green trees and grey buildings. The image is slightly blurred and has a soft, painterly quality. The title text is overlaid on the upper left portion of the image.

Utvärderingskrav & Bedömningsmetod

På de efterföljande sidorna kan ni läsa mer om utvärderingen och bedömningen för markanvisningen.

Här ligger området



Aktuellt område ligger i Kaverös.

Fastigheterna är delar av Järnbrott 758:66 och Järnbrott 758:137

Gå direkt till digital karta
(extern länk)



Utvärderingskriterier

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande på fast pris.

I denna markanvisning läggs stor vikt vid aktörers ambitioner och bidrag gällande studenternas hållbara livsstil, trygghet, boendekvalitet och utformning, vilket utgör utvärderingskriterier.

Utvärderingskriterierna 1-2 är utvalda efter en rapport, Hur vill studenter bo (2021) av WSP, på uppdrag av Studentbostadsföretagen, vars syfte 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.

Utvärderingskriterium 3 är utvald efter samråd med

Gbg7000+ samt Göteborgs förenade studentkårer för att säkerställa kostnadseffektiva och attraktiva studentbostäder. Gbg7000+ är en samverkansgrupp som verkar gemensamt för byggandet av minst 7000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

Aktör behöver i ansökan fokusera främst på hur kvartersmarken kan bidra till uppsatta mål.

De lösningar och beskrivningar som anges under utvärderingskriterierna och som ger poäng i värderingen kommer utgöra skallkrav och skrivs in i markanvisningsavtalet och i kommande överlåtelseavtal.



Utvärderingskriterierna i detalj hittar du på goteborg.se/markanvisning

Följande kriterier utvärderas:

- 1 » Hur aktören avser bidra till trygghet och en hållbar livsstil för studenterna
- 2 » Hur aktören kan skapa ett boende med kvalitet och funktioner för studenterna
- 3 » Hur aktören kan skapa ett yteffektivt och prisvänligt boende med plats för många studenter



Aktör ska redovisa koncept för kriterierna. Konzepten som lämnas in ska vara utan logotyp eller någon form av identifiering med det inlämnande bolaget.

Vid bedömningen utvärderas hur väl kriterierna uppfylls enligt tilldelade skalor:

1» Kriterium trygghet och en hållbar livsstil för studenterna (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 och prisvänligt boende med plats för många studenter (0-270 poäng)

0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

1-50 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister.

51-145 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

146-270 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

Den totala poängen för varje förslag beräknas genom att summera värderingen för varje kriterium.

Inkommande koncept ska minst innehålla:

- » Funktionsbeskrivning av potentiell byggnation kopplat till ytanspråk, specificera vilka utrymmen som kommer att delas av flera boendeenheter och vilka som kommer att vara privata för varje enskild student. Aktör ska ge en beskrivning av hur ett typboende ser ut samt specificera hur många boende (antal studenter) aktör kan tillskapa på 10 000 kvm BTA.
- » Vad som kommer att ingå i hyran.

Inkomna koncept ska innehålla åtaganden som är utöver Boverkets byggregler och Plan- och bygglag.



Ytterligare information: Studentbostadsföretagens rapport Hur vill studenter bo?

<https://studentbostadsforetagen.se/rapporter/hur-vill-studenter-bo/>



Medelvärdet av totala utvärderingspoängen av de enskilda kriterierna ska utgöra nedan minsta utvärderingspoäng för varje kriterium för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 1: 6 poäng
Utvärderingskriterium 2: 4 poäng

Minsta utvärderingspoäng för kriterium 3 för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 3: 51 poäng

Aktören ska med det klara acceptabelt som medelvärde i samtliga tre kriterium för att kunna bli tilldelad markanvisningen.

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker i tre steg.

» 1. Kontroll av grundkrav

Att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen.

Exploateringsförvaltningen kommer endast att utvärdera de intressenter som uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.

» 2. Bedömning av koncept

Anbuden bedöms utifrån utvärderingskriterier av en bedömningsgrupp bestående av sex studenter utvalda av Göteborgs förenade studentkårer (GFS) som bedömer kriterierna 1-2 och tre personer från exploateringsförvaltningen som bedömer kriterium 3. Total maximal poäng som en aktör kan få för kriterierna 1-2 är 150 poäng respektive 120 poäng eftersom alla studenter sätter poäng enskilt och de poängen sammanställs. För

kriterium 3 är total maximal poäng 270. De tre personerna från förvaltningen ska komma överens och tillsammans ge en poängsättning. Utöver de som bedömer är en från förvaltningen ordförande för bedömningsgruppen som ska bedöma inkomna koncept. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

» 3. Kontroll av kvalificeringskrav

Exploateringsförvaltningen kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som erhållit högst total utvärderingspoäng alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas.

Om flera aktörer får samma total utvärderingspoäng tilldelas området den aktör som har högst poäng på utvärderingskriterium 3. Om

aktörerna därefter har lika utvärderingspoäng kommer den aktör som har erhållit högst poäng på utvärderingskriterium 1. Om aktörer därefter har lika poäng kommer val av aktör ske genom lottnings.



Ansökan

Ansökan ska lämnas in digitalt enligt anvisningar senast 2 september 2024.

Eventuella frågor skickas per e-post till Annika Co senast 23 augusti 2024.

Inkomna frågor och svar publiceras löpande på www.goteborg.se/markanvisning

Eventuell kompletterande information kommer att publiceras på hemsidan ovan.

Skicka in ansökan

- » Fyll i ansökan för markanvisning
- » Beskrivande texter och bilder (koncept) ska inkluderas utan logotyp eller någon form av identifiering med det inlämnande bolaget.
- » Skicka in allt som ett PDF-dokument via **e-tjänsten plan och byggprojekt**

Ange alltid referensnummer **AFH01/2024** för markanvisningen.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Göteborgs Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet. Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.



Kontaktperson

Annika Co

Affärs-/projektutvecklare - Markstrategi

annika.co@exploatering.goteborg.se

031 - 368 10 39