|  |  |
| --- | --- |
| Exploateringsförvaltningen | logo  Göteborgs Stads logotyp |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Tjänsteutlåtande**  Utfärdat 2024-09-19  Ärendenummer EXF-2023-01726  EXN 2024-10-21 | Handläggare  Annika Co  Telefon: 031-368 10 39  E-post: annika.co@exploatering.goteborg.se |

# Tilldelning av markanvisning till Wood & Hill AB för studentbostäder vid Tunnlandsgatan

## Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

## Exploateringsnämnden tilldelar Wood & Hill AB markanvisning för studentbostäder vid Tunnlandsgatan i tre år till och med 2027-10-21.

## Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressent, eller helägt bolag inom samma koncern, enligt punkt 1.

## Sammanfattning

I exploateringsnämnden 2024-05-20 beslutades krav och kriterier för aktuell markanvisning. Markanvisningen annonserades mellan perioden 10 juni - 2 september. Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande där krav och utvärderingskriterier ligger till grund för val av en intressent. Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentlägenheter.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Totalt inkom 9 ansökningar varav 8 utvärderades, accepterade grundkrav, och föreslagen aktör kontrollerades för ekonomiska förutsättningar, stabilitet, och seriositetskontroll.

Utifrån den bedömningen föreslår förvaltningen att Wood & Hill AB tilldelas i markanvisningen för Tunnlandsgatan då deras ansökningar bäst svarar upp mot de angivna kriterierna i markanvisningen.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Utifrån beslut från exploateringsnämnden om krav och kriterier genomfördes denna markanvisning med jämförelseförfarande och fast pris. Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning. Projektet förväntas skapa ett ekonomiskt överskott då obebyggd mark utvecklas till bostäder. Marken genererar en försäljningsintäkt om 3 000 kr/kvm BTA för studentbostäder, vilket har fastställts av exploateringsförvaltningens värderingsenhet. Pris för eventuell övriga ändamål kommer att fastställas med en värdering utförd av auktoriserad värderare vid senare tillfälle. Antal BTA baseras på den byggrätt som kommande detaljplan kommer att medge.

Exploateringsförvaltningen har säkerställt att sökande bolag har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Ett grundkrav i markanvisningen har varit att projektet genomförs enligt Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande och riktlinjerna för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad”. Detta kommer att säkerställa en kravnivå för nyproduktion inom staden.

Aktören åtagit sig att miljöcertifiera fastigheten enligt Svanenmärkning. Detta innebär fokus på energieffektiva system för uppvärmning, ventilation och belysning samt en avfallshantering med lättillgänglig källsortering. Dessutom planeras en "fyndhörna" där studenter kan skänka bort saker de inte längre använder, återbruk.

## Bedömning ur social dimension

Valet av kriterier och bedömningsmetod var avgörande för att säkerställa att social hållbarhet inte bara beaktades utan också prioriterades i bedömningen av koncepten för markanvisningen för studentbostäder. Studentrepresentanternas roll i bedömningsprocessen var viktig för att säkerställa att studentlägenheterna mötte studenternas behov och förväntningar. Deras närvaro i bedömningsgruppen bidrog till en mer omfattande och användarcentrerad process, vilket förhoppningsvis leder till bättre bostäder för studenter.

Några av de åtaganden som har inkommit är; bovärdsprogram, digitalt låssystem som säkerställer att rätt personer får tillgång till rätt områden, dygnet-runt-jourtelefon och trygghetskameror.

## Samverkan

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

## Bilagor

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-05-20 § 127
2. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-04-18
3. Bedömningsmatris Tunnlandsgatan

## Protokollsutdrag skickas till

Wood & Hill AB

## Ärendet

Det aktuella ärendet avser beslut om en markanvisad part för markanvisning studentbostäder vid Tunnlandsgatan. Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentbostäder. Bedömningen resulterade i högst utvärderingssumma till Wood & Hill AB.

## Beskrivning av ärendet

I exploateringsnämnden 2024-05-20 beslutades krav och kriterier för aktuell markanvisning. Markanvisningen annonserades mellan perioden 10 juni - 2 september. Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande där krav och utvärderingskriterier ligger till grund för val av en intressent. Aktuell markanvisning omfattar cirka 250 studentlägenheter.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-10-23. 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.

Totalt inkom 9 ansökningar varav 8 utvärderades, accepterade grundkrav, och föreslagen aktör kontrollerades för ekonomiska förutsättningar, stabilitet, och seriositetskontroll. Utvärderingen av de inkomna ansökningarna genomfördes av en grupp med sex studenter utvalda av Göteborgs förenade studentkårer (GFS) som bedömde kriterierna 1-2 och tre personer från förvaltningen som bedömde kriterium 3.

Utifrån den bedömningen föreslår förvaltningen att Wood & Hill AB tilldelas i markanvisningen för Tunnlandsgatan då deras ansökningar bäst svarar upp mot de angivna kriterierna i markanvisningen. Wood & Hill AB ansökning erhöll högst summa vid utvärderingen. I deras ansökan har de åtagit sig flera konkreta lösningar för att förbättra studentboendet. De kommer exempelvis att erbjuda cykelförvaring, och skapa en ”fyndhörna” där studenter kan lämna eller hämta begagnade saker för återbruk. På byggnadens tak planerar de att anlägga en park med uteservering, belysning och ytor för sociala aktiviteter, studier och andra aktiviteter. Entrén har ett koncept som kommer att göra entrén mer välkomnande, och gemensamma utrymmen skapas för att främja samvaro bland de boende. De har också åtagit sig att införa ett bovärdsprogram samt att installera trygghetskameror och digitala låssystem för ökad säkerhet. Dessutom kommer de att erbjuda en dygnet-runt-jourtelefon för att ytterligare öka tryggheten och trivseln för studenterna. För att möta olika ekonomiska förutsättningar bland studenterna kommer lägenheterna att variera i storlek och utrustning, vilket möjliggör en flexibel prisstrategi. Alla lägenheter kommer att ha antingen kokvrå eller kök, för att säkerställa studenternas behov av självständighet och funktionalitet. För att ökatrivseln har alla bostäder privata balkonger, där de minsta lägenheterna har spanska balkonger.

### 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**Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

* *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. Aktör ska i samband med anbud redovisa hur de säkerställer 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 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.
* *Verksamhetslokaler*
  + Aktören ska acceptera att det eventuellt kan komma krav på lokaler i den byggrätt som fastställs i kommande detaljplan
* *Övriga kriterier*
  + För att säkerställa genomförbarhet ska aktören i samband med anbud redovisa projektekonomin och hur den planeras att ihop, kopplat till åtaganden i anbud.
  + Aktören har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
  + 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 till markanvisningen samt uppfylla de utfästelser som den åtagit sig i sitt anbud.
  + En förutsättning för markanvisningen är att aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet samt ha löpande avstämningar 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 exploatören ska uppfylla utfästelserna i förhållande till urvalskriterier samt åtaganden i markanvisningsavtal/överlåtelseavtal.
  + Överlåtelse av byggrätten sker efter bygglov.
* *Specifika krav för bebyggelsen*
  + Anvisningen omfattar cirka 250 studentlägenheter (hyresrätter).

### Kvalificeringskrav

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

**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 samt kostnadseffektiva 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 bidrar till trygghet och en hållbar livsstil för studenterna.
2. Hur aktören skapar ett boende med kvalitet och funktioner för studenterna.
3. Hur aktören skapar ett yteffektivt och prisvänligt boende med plats för många 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 tre personer från exploateringsförvaltningen. Studentrepresentanterna samlades vid ett tillfälle för att utvärdera de inkomna anbuden, medan förvaltningens grupp samlades vid fem separata tillfällen för att genomföra sina bedömningar. Samtliga studentkårer i Göteborg är medlemmar i GFS och har representanter i dess styrelse, och dessa individer utgjorde gruppen av studenter i bedömningsprocessen.

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

**Inkomna anbud**De aktörer som har inkommit med anbud är:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Grundbulten 135315 AB under namnändring Urban Projekt 1 AB | 274 |
| Gunnar Nordfeldt's AB | 312 |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 332 |
| Radar arkitektur & planering AB | 332 |
| Studentbostäder i Norden AB | 274 |
| Willhem AB | 301 |
| Wood & Hill AB | 340 |
| Wästbygg Projektutveckling AB | 294 |
| EdenRise AB | Ej komplett ansökan |

Figur 2. Matris inkomna anbud

**Förvaltningens förslag till tilldelad aktör**  
Utifrån bedömningen föreslås följande aktör väljas ut för tilldelning: Wood & Hill AB.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att Wood & Hill AB tilldelas markanvisningen för Tunnlandsgatan eftersom deras anbud erhöll högst poäng vid utvärderingen.

|  |  |
| --- | --- |
| Kristina Lindfors  Direktör exploateringsförvaltningen | Marie Persson  Avdelningschef mark och boende |