



Markanvisning Fjällbogatan, Utby

Inbjudan att lämna intresseanmälan för markanvisning för hyresrätter i flerbostadshus och småhus .



Trädgårdsstad i Utby

Nu ska populära egnahemsområdet vid Utbybergets fot kompletteras med ytterligare ett kvarter i trädgårdsstadens kvaliteter.

Utby är en populär och naturnära stadsdel i Göteborg, ca 7 km öster om centralstationen.

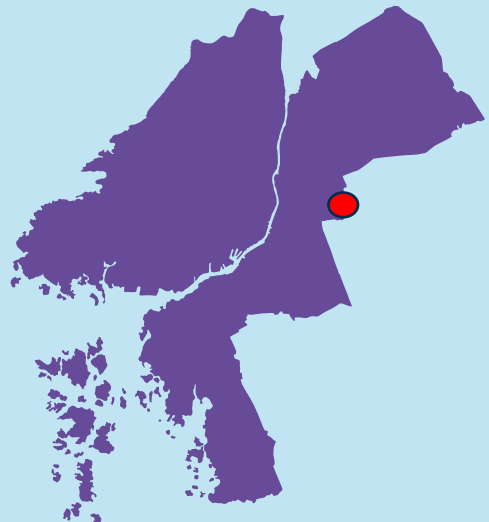
Stadsdelen som domineras av villor och radhus började bebyggas under tidigt 1900-tal och växte snabbt under egnahemsrörelsen på 30-talet, vilket sätter en tydlig prägel på stadsdelen.

I den norra delen ligger det spektakulära naturområdet Utbybergen som erbjuder såväl vandringsleder, badsjö och populära klätterleder. I området finns flertalet skolor och förskolor i närheten vilket är anledningen till att det är ett populärt område för barnfamiljer.

Inom en kort cykeltur finns även den växande stadsdelen Gamlestan med pendeltågstation och ett stort utbud av restauranger och nöjen. Däremellan ligger Kviberg Park med ett unikt utbud av idrottsanläggningar och föreningsliv.

I direkt anslutning till det markanvisade området ligger en busshållplats, därifrån kan du ta dig mot såväl Göteborg som Partille centrum. Dessutom finns bra cykelvägar som tar dig in till centrala Göteborg.

I en stadsdel som präglas av ägt boende och småhus förväntas dessa hyresrätter bli en eftertraktad komplettering av stadsdelens bostadsutbud.





Okidoki Arkitekter

Byggrätten

Markanvisningsområdet omfattar främst fastigheterna Utby 753:489 och Utby 753:487 som ligger ca 7 km nordost om Göteborgs centrum. Utby präglas av villabebyggelse med mycket grönområden och närhet till väg E20.

Byggrätten ingår i Detaljplan Utby – Bostäder mm. vid Fjällbogatan som vann laga kraft 2025-03-20.

Byggrätten omfattar hyresrätter i flerbostadshus och radhus, lokaler i bottenvåning samt ett underjordiskt garage. Detaljplanen medger ca 7 600 kvm BTA i flerbostadshuset (inkl. vind) och ett minsta krav om 200 kvm LOA centrumverksamhet.

Radhusen omfattar ca 1 700 kvm BTA med en högsta BYA om 70 kvm per tomt.

Idag bedrivs verksamheter på platsen och exploateringsförvaltningen ser positivt på om det finns möjlighet för dessa att vara kvar även efter exploateringen.

Detaljplan för Utby - Bostäder mm. vid Fjällbogatan

hittar du på:

» goteborg.se/planochbyggprojekt

» Under rubriken "Här hittar du" väljer du "Gällande detaljplaner" och skriver Fjällbogatan i sökrutan.

Om markanvisningen

Vi söker en långsiktig förvaltande aktör som kan utveckla ett projekt med låg klimatpåverkan.

Markanvisningen omfattar ca 90 lägenheter i flerbostadshus med centrumlokaler i bottenvåningen samt 11 radhus. Under kvarteret finns möjlighet att uppföra byggnation av ett parkeringsgarage. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsförvaltningen kommer att föreslå till exploateringsnämnden att besluta om tilldelning av markanvisning till den aktör som erbjuder högst pris.

För att ett anbud om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriteriet måste grundkrav accepteras och kvalificeringskrav uppfyllas.

Idag finns det verksamhet på platsen, exploateringsförvaltningen ser positivt på om det är möjligt att verksamheten kan finnas kvar även efter projektets genomförande.

Grundkrav

» Klimatprestanda och kompensation

Byggnadens klimatpåverkan får ej överstiga angiven nivå beräknat det år som startbesked ges. Nivån beräknas utifrån livscykelmodul A1-A5, enligt Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer i BBR för antal kg CO₂e/m² BTA. Mångfald i boendet.

Mer information om klimatprestanda och kompensation, se bilaga 2.



Illustration: Okidoki Arkitekter

» Återbruk

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

» Återbruk under livscykeln

Aktören förbinder sig att producera 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.

» Kommunal kontrakt

Aktören ska åta sig att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och erbjuda lägenheter, motsvarande 12,5 procent av antal lägenheter som denna markanvisning omfattar till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som har förtur till bostad, alternativt nyanlända enligt Bosättningslagen.

» Upplåtelseform och Förfogandeförbud

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa att bostäderna förblir hyresrätt så kommer fastigheten överlåtas med förfogandeförbud.

» Bebyggelsekrav och tillträde

Aktören förbinder sig att påbörja produktion inom 18 månader från tillträde.

Tillträde skall ske senast 9 månader från beslut om tilldelning i exploateringsnämnden.

» Gestaltning

Aktören förbinder sig att uppföra byggnaderna i enlighet med stadens ambitioner och överensstämmande med de gestaltningsidéerna som redovisas i planbeskrivningen.

I ett led att säkerställa kvaliteten ska aktör efter tilldelning av markanvisningen medverka i ett samrådsmöte med representanter från exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen där aktören med arkitekt deltar. Samrådsmötet syftar till att skapa samsyn kring vilka arkitektoniska kvaliteter som skall uppnås. En uppföljande workshop ska genomföras med samma deltagare vid senare tillfälle.

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

» Övrigt

De aktörer som inkommer med intresseanmälan förutsätts genom sin ansökan godkänna och acceptera villkor och krav i markanvisningen samt innehållet i bifogat utkast av genomförandeavtal (Bilaga 1) i sin helhet.

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.

» Seriositetskontroll

För den aktör som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av aktören. 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.

» Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall aktören har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer exploateringsförvaltningen att kontrollera att aktören har fullföljt dessa åtaganden t.ex. markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Tidplan för markanvisningen

28 November 2025

6 Februari 2026

Mars-april 2026

Q2 2026

Ansökan
öppnar

Sista
ansökningsdag

Genomförandeavtal
tecknas

Beslut i
Exploateringsnämnd



Utvärderingskriterier och bedömningsmetod



Modell: Okidoki Arkitekter

Utvärderingskriterier

Markanvisningen genomförs med Utvärderingskriteriet pris.

Det vill säga att den aktör som erbjuder högst totalt pris (Utvärderingssumma) kommer föreslås tilldelas markanvisning, förutsatt att kvalificeringskraven uppfylls.

Utvärderingssumma

Utvärderingssumma=7000*.Kr/kvm ljus BTA Bostäder+1500*.Kr/kvm ljus BTA radhus
+ 250*.Kr/kvm ljus BTA Verksamhetslokaler

	<i>BTA</i>		<i>Angivet pris i ansökan</i>
Bostäder BTA (ljus)	7000	*	kr/kvm
Radhus BTA (ljus)	1500	*	kr/kvm
Verksamhetslokaler BTA (ljus)	250	*	kr/kvm
Utvärderingssumma:	Totalsumma		

Ansökan

Aktör ska i sin ansökan ange pris för respektive segment

Bostäder flerbostadshus	kr/kvm ljus BTA
Bostäder radhus	kr/kvm ljus BTA
Lokaler	kr(kvm ljus BTA

Bedömningsmetod/Tilldelning

Kontroll av grundkrav

Intresseanmälan kontrolleras så att de är kompletta och innehåller de uppgifter som krävs för en fortsatt bedömning samt att inga reservationer inkommit.

Jämförelse av ansökningar

Utvärdering av inkomna ansökningar utifrån utvärderingskriteriet

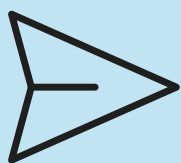
Kontroll av kvalificeringskrav

Kontroll att aktör som kommer föreslås tilldelning uppfyller kvalificeringskraven

Tilldelning

Den aktör som erhåller högsts utvärderingssumma och uppfyller kvalificeringskraven kommer föreslås tilldelas markanvisningen.





Ansökan

Ansökan ska lämnas in digitalt enligt anvisningar senast 6 Februari 2026.

Eventuella frågor skickas per e-post till Richard Nayar, se mailadress nedan, senast 23 Januari 2026.

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

Eventuell kompletterande information kommer att publiceras på hemsidan ovan.

Skicka ansökan

- » Fyll i ansökan för markanvisning.
- » Skicka in allt som ett PDF-dokument via e-tjänsten plan och byggprojekt. Du hittar den på www.goteborg.se/markanvisning

Ange referensnummer EXFÖG01/2025 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
Richard Nayar
Affärsutvecklare



richard.nayar@exploatering.goteborg.se
079-062 26 19