Göteborgs Stad



# Markanvisning Ambrosiusgatan

Inbjudan att lämna anbud för markanvisning avseende studentbostäder

# Studentbostäder vid Ambrosiusgatan

Markanvisningen omfattar utveckling av cirka 140 studentlägenheter vid Ambrosiusgatan. Göteborgs Stad söker en aktör som vill bidra till utvecklingen av Gamlestaden genom att skapa attraktiva studentbostäder med låg klimatpåverkan.

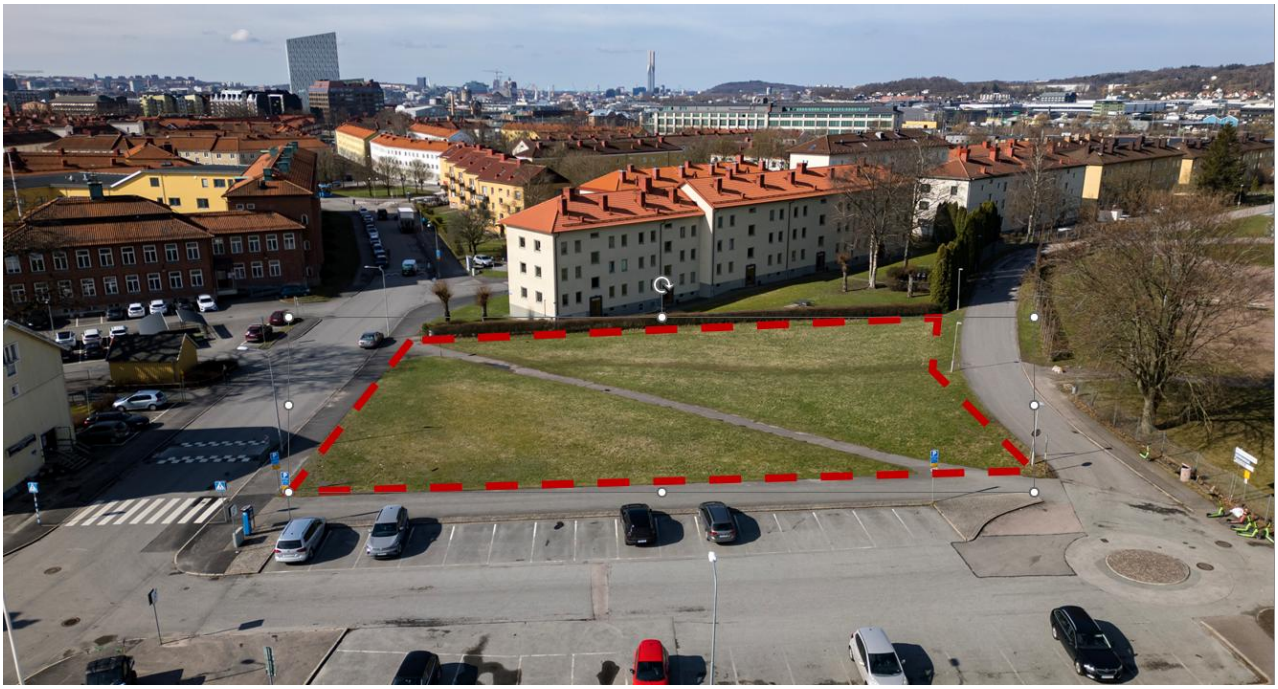
Ambrosiusgatan är belägen i Gamlestaden, en av Göteborgs mest expansiva stadsdelar. Gamlestaden är en stadsdel där stadens industrihistoriska arv möter modern stadsutveckling. Området har under de senaste åren utvecklats med nya bostäder, arbetsplatser, handel, service och offentliga mötesplatser i ett av Göteborgs mest kollektivtrafiknära lägen.

Gamlestaden har under de senaste åren utvecklats till en viktig knutpunkt i Göteborg med goda kommunikationer via spårvagn och buss vilket ger snabba förbindelser till centrala Göteborg. Från hållplatsen Göteborg SKF till Brunnsparken tar det cirka 10 min med spårvagn.

I Gamlestaden ligger Slakthusområdet, som successivt utvecklas från tidigare verksamhetsområde till en levande stadsmiljö med nya mötesplatser, verksamheter och urbana kvaliteter. Området har en stark industrihistorisk identitet som tillsammans med nya etableringar bidrar till Gamlestadens unika karaktär.

I närområdet finns även Kvibergsområdet, ett av Göteborgs främsta områden för idrott, utbildning och rekreation. Här finns Kvibergs Park med stora grönytor och aktivitetsytor samt Prioritet Serneke Arena, som erbjuder ett brett utbud av idrotts-, utbildnings- och fritidsverksamheter. Tillsammans bidrar dessa till ett aktivt och levande område med goda möjligheter till rekreation och sociala aktiviteter för både boende och besökare.

Ambrosiusgatan har ett attraktivt läge i en stadsdel som förenar många värden såsom kulturhistoria, idrott, service och rekreation. Kombinationen av stark kollektivtrafik, omfattande stadsutveckling samt god tillgång till grönområden skapar mycket goda förutsättningar för ett modernt och långsiktigt attraktivt studentboende.



## Markanvisningsområdet

Markanvisningen omfattar del av fastigheten Gamlestaden 740:11 och omfattar cirka 2 100 m² tomtarea och en volym om ca 6 400 kvm BTA. Marken utgörs idag av en öppen yta med inslag av gräs samt parkering längs Ambrosiusgatan. Området gränsar i söder och öster till befintlig bostadsbebyggelse längs Lars Kaggsgatan. I norr angränsar området till Ambrosiusgatan, parkeringsytor och idrottsverksamhet, medan det i väster gränsar till befintlig bostadsbebyggelse med tillhörande grönytor.

## Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en skola (F-6) om cirka 600 elever (varav 40 elever i anpassad grundskola) genom utbyggnad av befintlig skola och idrottshall samt ny byggrätt för studentbostäder. Planarbetet har startats och förväntas gå på samråd under första halvåret 2027.

Planområdet utgörs idag av befintliga idrottsytor med tillhörande byggnader, parkeringsytor och grönområden. Området gränsar till bostadsbebyggelse, idrottsverksamhet och naturmark.

I Göteborgs översiktsplan är området utpekat som *Parker-, natur- och rekreationsområden – Idrott och rekreation* och *Blandad stadsbebyggelse – Mellanstadens centrala områden.* Inriktningen skapar förutsättningar för en utveckling där bostäder, service, rekreation och offentliga funktioner kan samverka.

## Kvibergs Park

» Cirka 7 minuters cykelavstånd från markanvisningsområdet ligger Kvibergs park, ett område som utvecklats från regementsområde till ett centrum för hälsa, idrott, kultur och utbildning. Här finns temalekplats och flera bollplaner. Kvibergs Park har även utvecklats med kvaliteter som stadspark, med varierad grönska samt tillgängliga gångstråk.



Foto: Atom Studios

# Om markanvisningen

Var med och bygg framtidens studentboende, med klimatet i fokus.

Aktuell markanvisning innehåller cirka 140 studentlägenheter och ska upplåtas med hyresrätt. Volymerna och avgränsningen är endast preliminära och vidare omfattning kommer att prövas inom detaljplanearbetet.

## Grundkrav

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

### » Upplåtelseform

Studentbostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa hyresrätterna kommer fastigheten att överlåtas med ett förfogandeförbud. För att vidare säkerställa att bostäderna endast upplåts till studenter ska aktören i sin kommande bygglovsansökan ange att ändamålet ska vara studentboende.

### » Social hänsyn

Göteborgs Stad vill genom markanvisningar bidra till socialt hållbara insatser och ökade möjligheter till arbete för personer som står långt från arbetsmarknaden.



Exploatören ska säkerställa att minst en lärlingsanställning eller särskild visstidsanställning skapas inom ramen för projektet. Anställningen kan ske antingen hos exploatören eller hos entreprenör som anlitas för projektets genomförande, se bilaga 1.

Efter tilldelad markanvisning ska exploatören ta kontakt med Stödfunktionen för social hänsyn via e-post: socialhansyn@ink.goteborg.se för dialog kring genomförandet samt för stöd i matchning av kandidat.

Om kravet uppfylls genom entreprenör ska exploatören säkerställa att kravet förs vidare i entreprenadupphandlingen. Efter upphandling ska exploatören meddela stödfunktionen entreprenörens namn, kontaktperson och avtalstid.

Exploatören ska senast vid tecknande av genomförandeavtal redovisa hur anställningen ska genomföras. Kravet följs upp av staden och regleras i genomförandeavtal.

## Miljöanpassat byggande

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.

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

## Grönytefaktor

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

## Övriga förutsättningar

- Den markanvisade aktören ska teckna mobilitetsavtal i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.
- Bolagen är införstådda med att Exploateringsförvaltningen förutsätter att samma aktör som tecknar markanvisningsavtalet, eller annat helägt bolag inom samma koncern, också är det bolag som kommer att teckna kommande genomförandeavtal och köpekontrakt med Exploateringsförvaltningen. Detta då aktören inte ska agera mellanhand och sälja markanvisningsområdet utan bebyggelse.
- Den markanvisade aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet samt ha löpande avstämningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig sitt anbud.
- Genom att lämna in en intresseanmälan accepterar aktören markanvisningens alla villkor och förutsättningar i sin helhet, inklusive bifogat utkast på markanvisningsavtal (bilaga 2)
- Exploateringsförvaltningen har exklusivt tolkningsföreträde avseende inkomna förslag. Förvaltningen förbehåller sig fri prövorätt av inkomna förslag, och har rätt att förkasta inkomna anbud. Intresseanmälningar samt förslag som inkommer efter angivet datum kommer inte att utvärderas. Ingen ekonomisk ersättning utgår för nedlagd tid eller kostnader som uppstår i samband med anbudsarbetet.
- Den markanvisade aktören 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. Det vinnande anbudet kommer därför att biläggas det kommande markanvisningsavtalet.
- Aktören ska delge exploateringsförvaltningen sina bygglovshandlingar innan ansökan om bygglov lämnas in. Aktören ska i samband med detta även inlämna en redogörelse för hur aktören avser uppfylla utfästelserna i markanvisningen. I tillämpliga delar ska redogörelsen innehålla en tydlig hänvisning till relevanta bygglovshandlingar.
- Överlåtelse av fastigheten sker efter att aktören beviljats bygglov.
- Aktören ska åta sig att redovisa sina klimatberäkningar till exploateringsförvaltningen vid startbesked samt slutbesked.

## Prissättning på marken

För denna markanvisning är byggrättspriset fastställt till 5 250 kr/kvm BTA för studentbostäderna..

Priset kommer i samband med tillträde att justeras i enlighet med stadens beslutade prisjusteringsmodell.

## 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

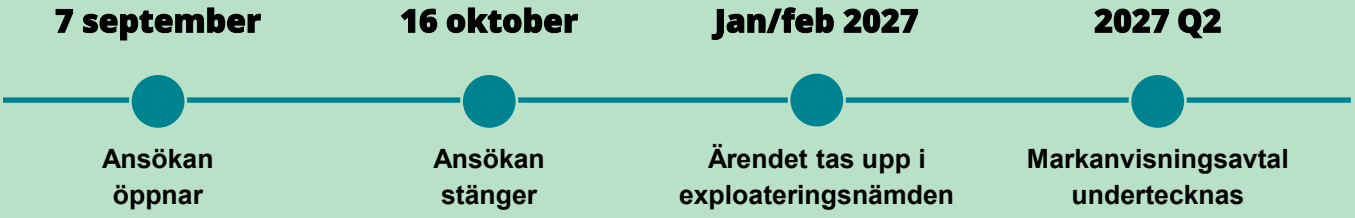
För den aktör som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av aktören. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, 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.

Observera att kontroll av ekonomisk stabilitet och seriositetskontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

## Tidplan för markanvisningen





# Utvärderingskriterier och bedömningsmetod

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



# Utvärderingskriterier

Krav och utvärderingskriterier i denna markanvisning är utformade för att bidra till en minskad klimatpåverkan från byggskedet, och bidrar således till att uppnå målen i stadens miljö- och klimatprogram.

Markanvisningen kommer att utvärderas utifrån den klimatpåverkan som den föreslagna byggnaden genererar under byggskedet. Anbudsgivaren ska ange en maximal utsläppsnivå för byggnationen uttryckt i kg $CO_2e/m^2$ BTA. Den angivna nivån kommer att ligga till grund för utvärderingen. Lägre utsläppsnivå ger högre utvärderingsresultat.

**Beräkningsförutsättningar**

Den angivna utsläppsnivån ska:

- avse byggskedets klimatpåverkan för livscykelmodulerna A1–A5,
- beräknas enligt Boverkets beräkningsinstruktioner för klimatdeklarationer som gäller vid tidpunkten för annonsering av markanvisningen,
- utgå från att startbesked erhålls år 2028,
- avse en byggnad om 6 400 m² BTA studentbostäder.

Den angivna byggrättsvolymen används enbart för att säkerställa jämförbara anbud och utgör inte en fastställd projekteringsförutsättning.

För detta projekt tillämpas den beräkningsmodell som gäller när markanvisningen annonseras. Eventuella senare förändringar i Boverkets beräkningsinstruktioner ska inte påverka redovisningen eller utvärderingen av anbudet.

## Krav på redovisning i anbudet

1. **Total klimatpåverkan**
   Redovisning av den maximala klimatpåverkan för byggskedet, uttryckt i:
   kg $CO_2e/m^2$ BTA (modul A1–A5)

| Modul | *Klimatpåverkan (kg $CO_2e/m^2$ BTA)* |
|---|---|
| A1-A5 | |

2. **Fördelning per livscykelmodul**

Den totala klimatpåverkan ska fördelas enligt nedan:

| Modul | *Klimatpåverkan (kg $CO_2e/m^2$ BTA)* |
|---|---|
| A1-A3 | |
| A4 | |
| A5 | |

3. **Beskrivning av genomförande**
   En kortfattad beskrivning ska lämnas av de åtgärder och strategier som anbudsgivaren avser använda för att uppnå den angivna utsläppsnivån.

## Justering vid senarelagt startbesked

» Om tidpunkten för startbesked senareläggs i förhållande till år 2028 ska den i anbudet angivna utsläppsnivån reduceras med två procent per år.

**Kom ihåg!**
Lägre utsläppsnivå ger högre utvärderingsresultat.

**Utvärderingskriterierna i detalj hittar du på**
goteborg.se/markanvisning

**För anvisningar av beräkningsmodellen:**
www.boverket.se/sv/klimatdeklaration/

# Bedömningsmetod

## Urvalsarbetet sker i tre steg.

### 1. Kontroll av grundkrav
Exploateringsförvaltningen kontrollerar att aktörerna som lämnat anbud också accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Exploateringsförvaltningen kommer förkasta anbud som inte accepterat dessa grundkrav.

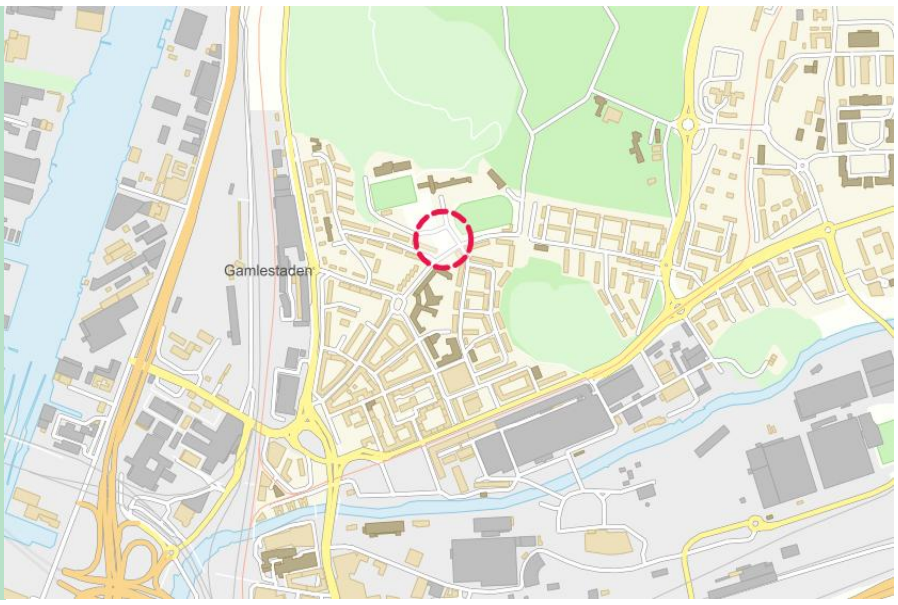
### 2. Bedömning av anbud
Den aktör som i sitt anbud lämnat lägst antal kg CO2e/m2 BTA föreslås tilldelas markanvisningen. I det fall två eller flera anbud lämnat samma nivå kommer tilldelning föreslås till den aktör som lämnat lägst nivå på modul A1-A3. Om aktörerna därefter har angett samma nivå kommer tilldelning föreslås genom lottning.

### 3. Kontroll av kvalificeringskrav
Exploateringsförvaltningen kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som redovisat lägst klimatpåverkan, alternativt i sjunkande ordning 5 (6) Göteborgs Stad exploateringsförvaltningen, tjänsteutlåtande fram tills någon aktör uppfyller samtliga kvalificeringskrav. Ansökningar som inte uppfyller kvalificeringskraven kommer att förkastas.

**Här ligger området**

Aktuellt område ligger i Gamlestaden.

Fastighetsbeteckning är Gamlestaden 740:11



# Ansökan

**Ansökan ska lämnas in digitalt enligt anvisningar senast 16 oktober 2026.**

Eventuella frågor skickas per e-post till Jonny Wigrup senast 2 oktober 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 i stadens e-tjänst för markanvisningar.
- Beskrivande texter och bilder (koncept) ska inkluderas utan logotyp eller någon form av identifiering med det inlämnade bolaget.
- Skicka in allt som ett PDF-dokument via e-tjänstenplan och byggprojekt.

Ange alltid referensnummer EXFNO02/2026 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**
**Jonny Wigrup**
**Fastighetsutvecklare**
Jonny.wigrup@exploatering.goteborg.se
031-368 12 65