



Upp till
13.200

kvm BTA
i en färdig
byggrätt

Markanvisning Fixfabriken Kv. 4

Inbjudan att lämna intresseanmälan för markanvisning för bostäder och verksamhetslokaler.



Bostäder och centrumverksamhet i Fixfabriken

Mitt emellan Majornas karaktäristiska landshövdingehus och Klippans vattennära och historiska bebyggelse växer det nya Fixfabriksområdet fram. Här pågår en stadsomvandling från ett slutet industriområde till en levande stadsmiljö med en blandad bebyggelse och en tydlig identitet präglad av områdets industriella arv.

Planeringen av området bygger på tanken om att Fixfabriksområdet ska bli en naturlig förlängning av Majorna men med en egen karaktär, präglad av det gamla fabriksområdets äldre tegelbyggnader.

Området ingår i det som översiktsplanen kallar den ”utökade innerstaden” vilket innebär att platsen ska utvecklas med innerstadens karaktär med stadsmässig täthet och en blandning av bostäder, service och arbetsplatser.

Såväl planering och utbyggnaden av området har präglats av en hög ambitionsnivå och omsorgsfull gestaltning, vilket har resulterat i flera utmärkelser och nomineringar till priser.

Utgångspunkten i omvandlingen är att de bevarandevärda och mest karaktäristiska äldre byggnaderna från den industriella epoken har sparats och restaurerats. Därutöver adderas nya kvarter i en traditionell kvartersstruktur med promenadvänliga gator. Precis som i närliggande Majorna planeras kvarter med bostadsgårdar som ger plats för socialt liv.

Sedan detaljplanen vann laga kraft 2018 har ca 1000 nya bostäder tillkommit i form av sju bostadskvarter. Dessutom har en nybyggd grundskola, en förskola och ett äldreboende slagit upp dörrarna. På väl valda platser innehåller byggnadernas bottenvåningar även centrumverksamhet exempelvis restaurang och kafé.

I direkt anslutning ligger en av stadsdelens stora mötesplatser Sannaparken, med lekplatser, pulkabacke, arboretum och bollplan.

Inom en kort promenad nås även Mariaplan. Majornas centrala knutpunkt, med ett brett utbud av butiker, service och restauranger. Ett par minuters promenad i den andra riktningen ligger det vattennära Klippanområdet med sitt breda utbud av kultur och restauranger, bland annat Röda Stens konsthall.

Fixfabriksområdet har goda förbindelser till den övriga staden och har en mycket god kollektivtrafiktäthet, med flera spårvagnslinjer inom promenadavstånd.



Byggrätten

Markanvisningen avser fastigheten Kungsladugård 14:18, som är belägen mitt i Fixfabriksområdet.

Byggrätten möjliggör ett kvarter innehållande bostäder och verksamhetslokaler i en skala som varierar mellan 3-7 våningar.

Detaljplanen möjliggör en byggrätt på ca 11.200 - 13.200 kvm ljus BTA bostäder beroende på vilket vilken typ av stomme som används och placering av parkeringsanläggning. 11.200 är även det minsta antal kvm ljus BTA som exploateringsförvaltningen tar betalt för vid tillträde av byggrätten.

Detaljplanen ställer även krav på 140 kvm lokalyta för centrumändamål. Denna yta är fördelade på två av kvarterets hörnlägen dit även närliggande kvarter har, eller kommer att ha, lokaler för centrumverksamhet.

Markanvisningen sker till ett fast pris.

Upplåtelseformen för det markanvisade kvarteret ska vara bostadsrätt eller äganderätt.

- Bostäder
 - 14. 500 kr / ljus BTA
 - Minsta antal BTA 11.200
- Centrumverksamhet
 - 2000 kr / BTA
 - 140 kvm BTA

Vid fastställande av köpeskilling räknas priset upp enligt stadens prisjusteringsmodell. Bilaga 1.1.

Vid fastställande av köpeskillingen tillkommer en kostnad på 700.000 kr för exploateringsförvaltningens utgifter för planavgift.

För den andel BTA som överstiger 11. 200 kvm ljus BTA kommer tilläggsköpeskilling tillämpas.

Ytterligare beskrivning av köpeskillingens hantering och reglering beskrivs i markanvisningsavtal. Bilaga 1



Detaljplan för Fixfabriksområdet

hittar du på:

- » goteborg.se/planochbyggprojekt
- » Under rubriken "Här hittar du" väljer du "Gällande detaljplaner" och skriver Fixfabriksområdet i sökrutan.

Om markanvisningen

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

Markanvisningens upplägg och utvärderingskriterier syftar till att identifiera det projekt som bidrar med störst mervärde och som bäst kompletterar Fixfabriksområdet bebyggelse och stadsliv.

Utöver utvärderingskriterierna ska aktörerna uppfylla markanvisningens kvalificeringskrav som anges i denna inbjudan.

Genom inlämnande av intresseanmälan accepterar aktören markanvisningens grundkrav, bland annat att teckna markanvisningsavtal utifrån bifogat utkast.

Markanvisningen sker genom en prekvalificeringsprocess i två steg.

- I steg 1 utvärderas alla intresseanmälningar och som mest tre aktörer väljs ut för fortsatt process.
- I steg 2 får de utvalda aktörerna inkomma med ett skissat projektförslag.

Förvaltningen kommer föreslå att exploateringsnämnden beslutar om tilldelning till den aktör vars projektförslag erhållit högst total utvärderingspoäng i steg 2.

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.

År	Kg CO ₂ e / m ² BTA
2027	170
2028	150

Den extra klimatbelastning som skyddsrummet (grundkrav, anges nedan) bidrar med undantas ur beräkningen för klimatpåverkan.

För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp ner till en nollnivå för klimatpåverkan ska markanvisad part köpa utsläppskrediter i motsvarande mängd (antal kg CO₂e / m² BTA) ner till en nollnivå gäller för modul A1 – A5.

Mer information om klimatprestanda och kompensation. se bilaga 1.2.



Grundkrav. forts

» Miljöanpassat byggande

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande för 2025. Se bilaga 1.2

» Mobilitetsåtgärder

Detaljplanen anger att ett sänkt parkeringstal med 15 % ska tillämpas för tillkommande bostäder.

Detta hanteras genom att kommande aktör ska teckna mobilitetsavtal innehållande åtgärder omfattande baspaket och tre åtgärder ur stjärnpaketet enligt Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad v. 1.2). Se avtalsmall Bilaga 1.3

Detta innebär att aktören som max får bygga 0,35 parkeringsplatser / bostad. Åtgärderna i Mobilitetsavtalet ska genomföras oavsett om startvärdet ändras genom ny riktlinje.

» Skyddsrum

Den kommande byggnationen ska innehålla ett skyddsrum för 120 personer. Skyddsrummet ska uppföras och bekostas av den markanvisade aktören.

» Bebyggelsekrav och tillträde

Byggnation ska vara påbörjad senast 24 månader efter tilldelning i nämnd. Då ska även ett genomförandeavtal ha tecknats med exploateringsförvaltningen och fastigheten ska vara tillträdd av aktören.

» Lokaler

Byggrätten innehåller totalt 140 BTA för centrumändamål fördelat på två lika stora lokaler. Lokalernas innehåll är en del av bedömning av projektförslagets gestaltning.

» Övriga förutsättningar

- » De aktörer som inkommer med intresseanmälan förutsätts genom sin ansökan godkänna innehållet i bifogat utkast av markanvisningsavtal. Detta avtal ska vara tecknat innan beslut om tilldelning fattas av exploateringsnämnden. Se avtal i bilaga 1.
- » Utformning och utförande av byggnader och utemiljö skall följa de intentioner som beskrivs i detaljplan, bilaga 2.1, tillhörande planbeskrivning, bilaga 2.2, samt kvalitetsprogram för utemiljö, bilaga 2.3.
- » Den aktör som inkommer med intresseanmälan och tecknar markanvisningsavtal förutsätts även vara densamma som uppför byggnationen. Därför avser exploateringsförvaltningen även teckna genomförandeavtal med samma aktör som tecknat markanvisningsavtal, eller helägt bolag inom samma koncern.
- » Aktörer förutsätts genomföra de förslag, åtaganden, och kvalitetsnivå som beskrivs i inlämnat projektförslag. Därför kommer vinnande projektförslag även utgöra en bilaga i kommande markanvisningsavtal. Senast inför ansökan om bygglov och innan tillträdet ska aktören redovisa hur projektförslaget ska genomföras och grundkrav, tex klimatprestanda och skyddsrum, ska uppnås.
- » Aktören ska samordna sin projektering med exploateringsförvaltningen utbyggda och planerad tillkommande allmän plats, samt visa vilka försiktighetsåtgärder som tas för att minska risk för exempelvis sättningar vid byggnation av kvarter 4.

Tidplan för markanvisningen

Oktober

12 december

16 januari

4 mars

Ansökan öppnar

Inlämning steg 1

Prekvalificerade aktörer meddelas

Inlämning Steg 2

Vinnare utses
markanvisningsavtal undertecknas av vinnare

Ärendet lyfts i exploateringsnämnden

Kvalificeringskrav

» Ekonomisk stabilitet

Sökande aktörer ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. 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.

» Organisatorisk förmåga

Sökande aktörer ska ha tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att kunna genomföra projektet.

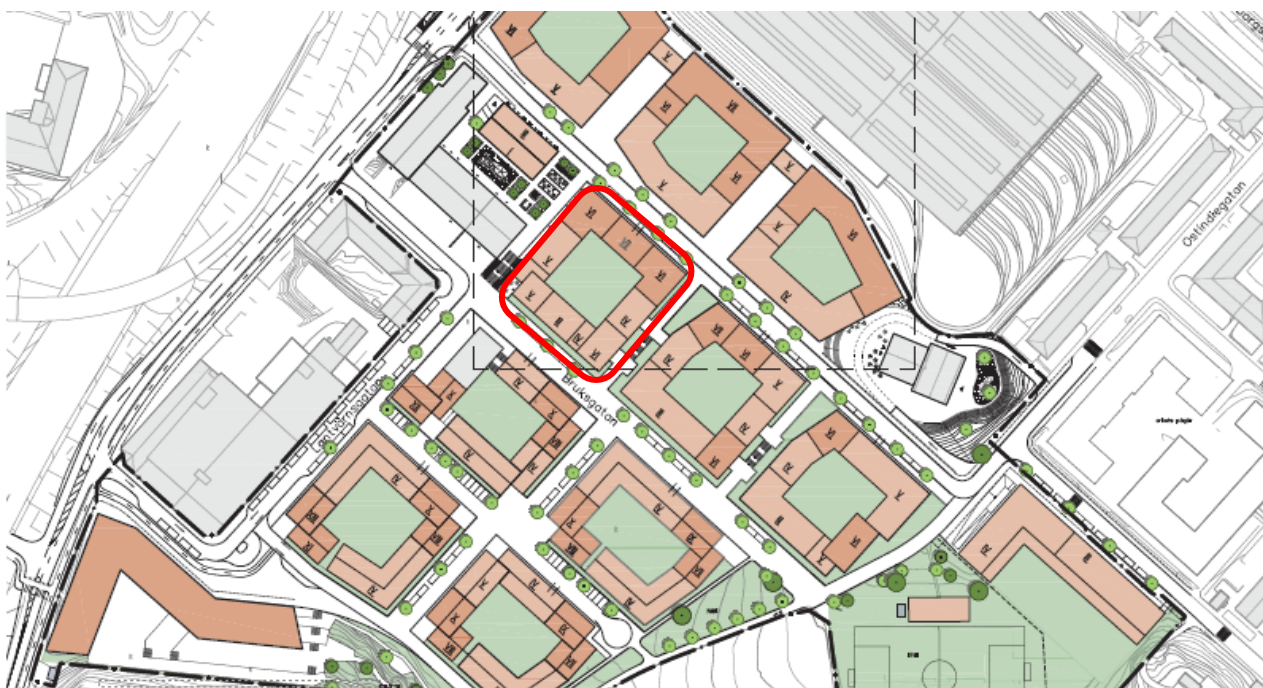
För bedömning av kravet ska sökande aktörer redovisa en projektorganisation. För att uppfylla kravet om organisatorisk förmåga erfordras att personerna i den redovisade projektorganisationen tidigare genomfört minst 2 projekt som i komplexitet och omfattning är jämförbara med aktuellt projekt. referensprojekten ska vara genomförda de senaste 10 åren.

» Seriositetskontroll

För den eller de aktörer som föreslås tilldelning kommer förvaltningen genomföra en seriositetskontroll, i syfte att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos aktören. Kontrollen kan omfatta kontakt med Kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis. Bolag som är noterade på Stockholmsbörsen kontrolleras ej eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

» Tidigare åtaganden gentemot kommunen

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





Utvärderingskriterier och bedömningsmetod

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

Utvärderingskriterier

I denna markanvisning har exploateringsnämnden valt att utvärdera aktörernas projektförslag och tidigare erfarenhet av arbete med att uppnå en god gestaltning. Utvärderingskriterierna är utformade för att aktören ska beskriva hur väl de kan nå den potential och de ambitioner som beskrivs i detaljplanen samt kvalitetsprogram för allmän plats.

Utvärderingskriterierna är anpassade för en tvåstegsprocess där aktörerna i steg 1 ska beskriva sin idé och tidigare erfarenhet. I steg 2 utvärderas inlämnade projektförslag. Det övergripande syftet med utvärderingskriteriernas utformning är att skapa en urvalsprocess där det projektförslag som bidrar med störst mervärde till Fixfabriksområdet tilldelades markanvisningen. I detta ingår både den enskilda byggnadens arkitektoniska kvalitéer och hur väl kvarteret som helhet adderar stadsbyggnadskvalitéer och stadsrummets upplevelsevärden.

» Inlämning steg 1

I inlämningen för steg 1 ska aktörerna beskriva hur deras idé och tidigare erfarenhet ska bidra till uppfyllelse av utvärderingskriterierna. Syftet med bedömningskriterierna är att kunna bedöma hur väl projektet har potential att skapa mervärden i Fixfabriksområdets utveckling.

De aktörer som väljs ut i prekvalificeringen får möjlighet att i steg 2 vidareutveckla och konkretisera sin idé i ett projektförslag.

Inlämningen i steg 1 sker med text och referensexempel. I utvärderingskriterierna anges ett max antal sidor för respektive kriterium.

» Inlämning i steg 2

I detta skede ska utvalda aktörer presentera sitt projektförslag. Aktören är fri att använda skisser eller inspirationsbilder för att visa sitt förslag. I utvärderingskriterierna anges max antal sidor som inlämningen får innehålla.

För att kunna göra en jämförande bedömning av föreslaget ska de inlämnade projektförslagen innehålla en följande skisser.

Situationsplan som visar kvarteret som helhet, anslutande gator och fasad på kringliggande bebyggelse.

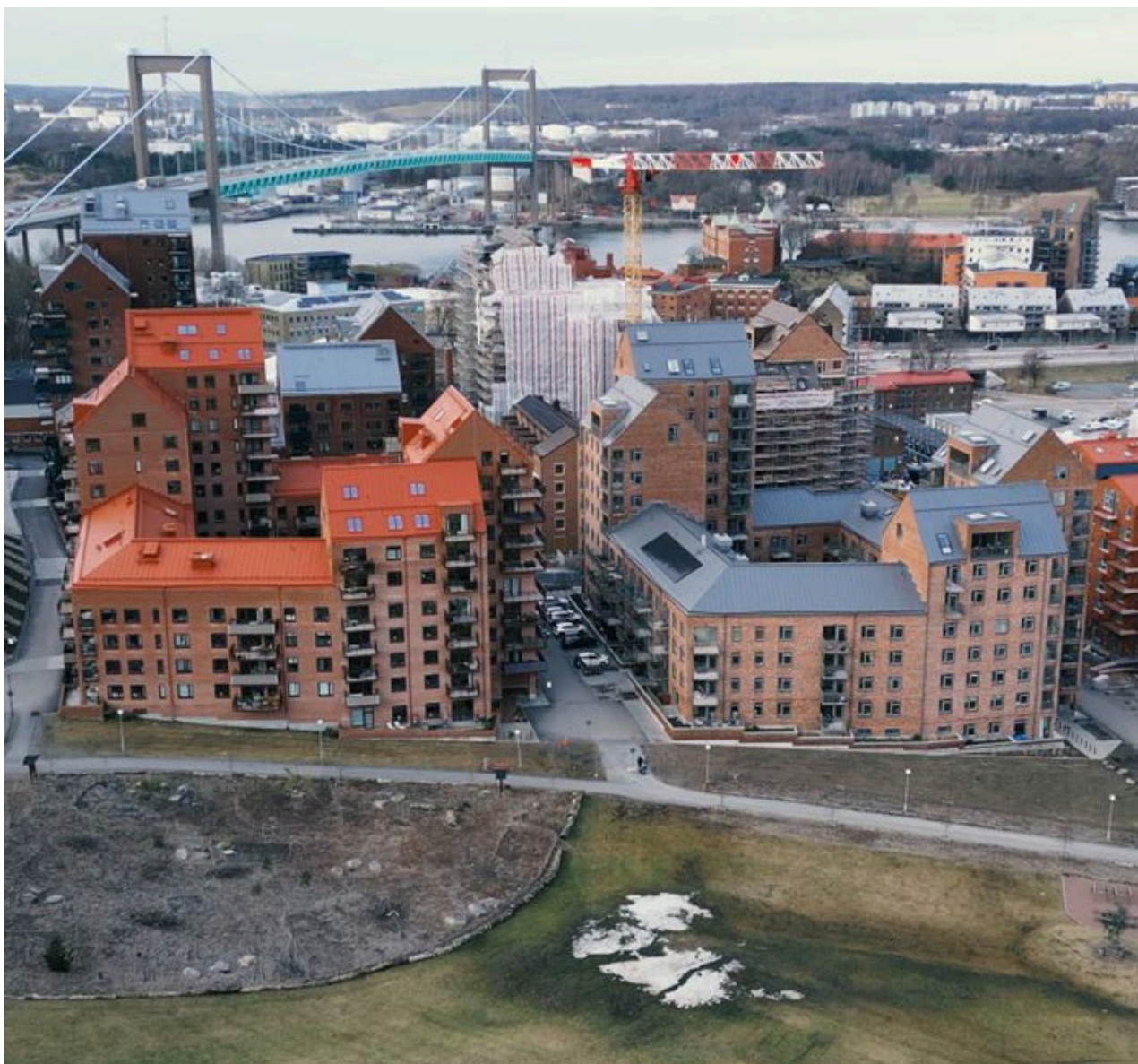
Schematiska planer, fasader och sektioner, 1:200, utifrån vad som är viktigt för att förklara förslaget

Vybild från Guldkällegatan

Vybild från Bruksgatan



Illustration av det kommande GS torget med markanvisningens kvarter 4 i nedre delen av bilden. Ur gestaltningsprogram för allmän plats



Fixfabrikens kvalitéer

Stadsomvandlingen i fixfabriken innebär att platsen utvecklas från ett tidigare industriområde till en blandad stadsmiljö. Läget som tidigare var i stadens utkant är numera en del av Göteborgs utökade innerstad, tydligt sammanlänkad med den omgivande stadsdelen.

De äldre industribyggnadernas kvalitéer bevaras och bejakas i den nya bebyggelsen, som även tar fasta på den klassiska kvartersstadens kvalitéer med ett finmaskigt nät av stadsmässiga gator och slutna innegårdar med höga boendekvalitéer. Med den nya bebyggelsen flyttar även såväl boende som nya urbana verksamheter in och utgör grunden för ett vardagligt stadsliv mellan husen.

Detaljplanens föreskrivna tegelfasader kan kompletteras med såväl uttrycksfulla detaljer i fasader som en riklig växtlighet på allmän plats, kvartersmarkens förgårdsmark och i fasad.

Ambitionsnivån för den allmänna platsen och angränsande stadsdelspark är hög.

Den allmänna platsen bildar ett finmaskigt nät av promenadvänliga gator, trappgränder och platser, som hänger ihop med omkringliggande kvarteren. I direkt anslutning till kvarter 4. planeras GS-torget som ska utveckla i samband med att Kv 4 byggs ut.

Längs med Bruksgatan, i direkt anslutning till kvarter 4, finns flera identitetsskapande miljöer, bland annat Fixfabrikens gamla huvudkvarter med nyöppnad restaurang och de äldre landshövdingehuset med café och verksamheter. I Bruksgatans västra del ligger en lägre bebyggelse och GS-hallen som ska vara kvar. Den lägre bebyggelsen kan få en ändrad användning anpassad till områdets behov.

Utvärderingskriterier

Steg 1 - Idé

1. Beskrivning av projektorganisationens förmåga och tidigare erfarenhet av att genomföra projektet med hög arkitektonisk kvalitet. (0–25 poäng)
Detta redovisas med) två referensprojekt och en beskrivning av på vilket sätt erfarenheterna från dessa tas med i Fixfabriken. Max 2 A4 / ref. projekt
2. Beskrivning av hur kvarteret kan bidra till en levande stadsmiljö, exempelvis genom lokalernas användning. (0–25 poäng)
Detta redovisas genom en beskrivning av hur aktören avser att arbeta med att skapa en levande stadsmiljö, lokalernas innehåll och hur detta säkerställs över tid. Max 1 A4
3. Beskrivning av hur aktören avser att jobba med hög arkitektonisk kvalitet i detta projekt. (0–25 poäng)
I denna beskrivning kan aktören lyfta fram särskilda kvalitéer eller arbetsmetoder som aktören avser att utveckla eller tillämpa i det fortsatt arbetet. Max 1 A4

Steg 2 Projektförslag

I detta skede ska de utvalda aktörerna redovisa ett koncept på hur kvarteret ska utformas. Bedömningen av förslaget sker utifrån två kategorier.

1. Arkitektoniska kvalitéer (0–25 poäng)
Här bedöms förslaget på byggnadsnivå utifrån kvalitéer och hur väl projektet bidrar till Fixfabriksområdets unika kvalitet och kompletterar nuvarande bebyggelse. *Detta redovisas genom en beskrivning av byggnadens form, material och detaljer.*
Max 2 A3
2. Stadsbyggnadskvalitéer (0–35 poäng).
Här bedöms hur förslaget bidrar till att stärka Fixfabriksområdets stadsbyggnadskvalitéer och ett levande stadsliv. *Detta redovisas genom en beskrivning av hur:*
 - Kvarteret möter och kompletterar den i övrigt fullt utbyggda Bruksgatan, dess befintliga bebyggelse och verksamhetsutbud på gatan.
 - Kvarteret möter Guldkällegatan och bidrar med kvalitéer till den kommande utvecklingen av GS-torget och övriga offentliga rum.
 - Väl aktören avser att nyttja en så stor del av byggrätten som möjligt.Max 2 A3

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker flera steg.

1. Kontroll av grundkrav

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

2. Prekvalificering

Intresseanmälan och projekttidé bedöms utifrån utvärderingskriterier av en bedömningsgrupp bestående av tjänstepersoner från stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen.

3. Kontroll av kvalificeringskrav

De aktörer som valts ut kontrolleras mot markanvisningens kvalificeringskrav.

4. Meddela aktörer

De prekvalificerade aktörerna meddelas och erbjuds att lämna in skissade projektförslag.

5. Bedömning av prekvalificerade

Efter inlämning av skissat projektförslag sker bedömning och betygsättning utifrån hur väl förslagen uppnår utvärderingskriterierna.

6. Uppföljning av vinnande förslag

Det förslag som vinner tilldelas markanvisningen och får teckna markanvisningsavtal där det vinnande projektförslaget bifogas.

I senare skede ska aktören redovisa för exploateringsförvaltningen hur projektförslaget ska genomföras till en bibehållen kvalitetsnivå.

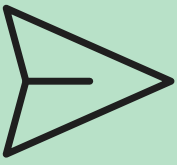
Urval- och bedömningsgrupp

Urvalet i steg 1 görs av tjänstepersoner från stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen.

Vid bedömningen i steg 2 kompletteras gruppen med två sakkunniga för stöd i att bedöma förslagen utifrån arkitektonisk- och stadsbyggnadskvalitet samt hur väl de följer gällande detaljplan.

Dessa bedömningar ersätter inte på något sätt en kommande bygglovsprövning.





Ansökan

Ansökan ska lämnas in digitalt enligt anvisningar senast 12 december 2025

Eventuella frågor skickas per e-post till Axel.peterson@exploatering.goteborg.se.

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

Eventuell kompletterande information kommer att publiceras på hemsidan ovan.

OBS! Sista dag för frågor är den 5 december.

Skicka ansökan

- » Fyll i ansökan för markanvisning i stadens e-tjänst för markanvisningar.
- » Kontrollera att bilagan innehåller:
 - Redovisning av organisatorisk förmåga.
 - Beskrivningar av utvärderingskriterierna 1, 2 & 3 i steg 1.
 - Skicka in allt som ett PDF-dokument via e-tjänsten.

Ange alltid referensnummer EXNML01/2025 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

Axel Peterson

Telefon: 031-368 12 75

E-post: axel.peterson@exploatering.goteborg.se